

TITULO 1.- GENERALIDADES

Artículo 1.— OBJETO

Constituye el objeto de las presentes Normas la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación del municipio de RIBERA DEL FRESNO en la provincia de Badajoz.

Artículo 2.— AMBITO DE APLICACIÓN

Se incluye en el ámbito de aplicación de las presentes Normas, la totalidad de la superficie del termino municipal de RIBERA DEL FRESNO.

Artículo 3.— RELACION DE NORMAS

La normativa urbanística en el Ayuntamiento de RIBERA DEL FRESNO, tendrá la siguiente prelación:

1.- Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril y Ley 8/1990 de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valores del Suelo.

2.- Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; Decretos 2.159/1978, de 23 de junio, de Planeamiento; 3.288/1978, de 25 de agosto, de Gestión Urbanística; 2.187/1978, de 23 de junio, de Disciplina Urbanística; y 635/1964, de 5 de marzo, de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

TITULO II.-NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO I.-NORMAS DE PROTECCIÓN

Artículo 4.— PROTECCIÓN DE CARRETERAS

1.- La planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras estatales, se ajustará a lo prevenido en la Ley 25/88, de 29 de julio y su correspondiente reglamento.-

2.-Las limitaciones de la propiedad y las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, así como las autorizaciones para realizar obras e instalaciones en dichas zonas, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 20 al 28 ambos inclusive de la citada Ley.-

NORMAS DE ORDENACIÓN SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO NORMAS URBANÍSTICAS.

Arquitecto: Carlos Cándido FRAILE CASARES

Arquitecto autor de la modificación 5ª: Juan J. García Viondi

Arquitecto autor de la modificación 7ª: Manuel Carrillo Carrillo y Vicente López Bernal

(se resaltan en gris claro los textos añadidos o modificados en el articulado)

Artículo 5.— PROTECCIÓN DE LAS LINEAS DE ENERGÍA ELECTRICA

1.- La servidumbre de paso de energía de alta tensión no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

2.- En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 23 de Noviembre de 1.968, según se especifica a continuación:

Edificios y construcciones $3,3+U/100$ metros con un mínimo de 5 metros
Bosque, árboles y masas de arbolado $1,5+U/100$ metros con un mínimo de 2 metros.

(U = tensión compuesta en K.V.)

3.- En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 6.— PROTECCION DE LAS AGUAS

La regulación del dominio público hidráulico, la administración pública del agua, las servidumbres legales, los usos comunes y privativos, las concesiones de aguas, el alumbramiento y utilización de aguas subterráneas, la definición de cauces, riberas, márgenes, lagos, lagunas, embalses, terrenos

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

inundables y acuíferos subterráneos, así como cualquier otra cuestión referente a las aguas públicas del término municipal de RIBERA DEL FRESNO, se regirán por la Ley 29/85, de 2 de Agosto, de Aguas.

Artículo 7.— PROTECCIÓN MINERA

La actividad minera en el término municipal de Ribera del Fresno, se ajustará, en cuanto a regulación de aprovechamientos, explotaciones mineras, cancelación, caducidad de las mismas y condiciones para ser titular de derechos mineros y su transmisibilidad, por la Ley 22/1973, de 21 de julio, de Minas.-

Artículo 8.— PROTECCIÓN DE LOS MONTES

Será objeto de protección la propiedad forestal, es decir, la tierra en que vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, mediante la catalogación y deslinde de los mismos, la determinación de sus servidumbres y de las ocupaciones, así como el establecimiento ordenado de los aprovechamientos de los montes públicos y privados, todo ello de acuerdo con lo prevenido en la Ley de Montes de 8 de junio de 1957.-

Artículo 9.— PROTECCIÓN DE LA DEHESA

La dehesa será objeto de especial protección como masa arbórea característica de Extremadura, intentándose la conservación del ecosistema dehesa con la explotación y transformación racional del mismo, lo que se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en la Ley 1/1986, de 2 de mayo, sobre la Dehesa de Extremadura, aprobada por la Asamblea Extremeña.

Artículo 10.— PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

El Tratado Constitutivo de la Comunidad Económica Europea de 25 de marzo de 1957, de plena aplicación a España, establece la obligación de conservar, proteger y mejorar la calidad del medio ambiente, contribuir a la protección de la salud de las personas y garantizar una utilización prudente y racional de los recursos naturales.- La C.E.E. realizará las actividades necesarias tendentes al cumplimiento de esos fines.-

Artículo 11.— PROTECCIÓN DEL AMBIENTE ATMOSFÉRICO

Este tipo de protección que consiste en prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación atmosférica, cualquiera que sean las causas que las produzcan, se llevará a cabo a través de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, para lo que se señalarán los niveles máximos tolerables de presencia en la atmósfera de los contaminantes aislados o asociados con otros,

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

obligándose a respetar los niveles de emisión tolerables.-

Artículo 12.— CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES

La protección, conservación y mejora de los recursos naturales y, en particular, las relativas a los espacios naturales y a la flora y faunas silvestres, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 4/1989, de 27 de marzo.- Se llevará a cabo una planificación de dichos recursos, se calificarán los espacios naturales protegidos en parques, reservas naturales, monumentos naturales y paisajes protegidos, se adoptarán las medidas necesarias para garantizar la conservación de las especies, de la flora y de la fauna que viven en estado silvestre, con especial atención a las especies autóctonas y se dan las normas especiales de protección de las especies en relación con la caza y la pesca continental.-

Artículo -13.— PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

1.- Integran el Patrimonio Histórico los inmuebles y objetos muebles de interés artístico, histórico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico o técnico.- También forman parte del mismo el Patrimonio Documental y Bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas, así como los sitios naturales, jardines y parques que tengan valor artístico, histórico o antropológico.-

2.- Los bienes más relevantes deberán ser inventariados y la declaración de su interés se efectuará por la Administración, previa la instrucción de expedientes, todo ello de conformidad con lo prevenido en la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y la Ley del Patrimonio Histórico Extremeño.

Artículo 14.— EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

Los proyectos, públicos o privados, consistentes en la realización de obras, instalaciones o de cualquier otra actividad establecida por la Ley, deberán someterse a una evaluación de impacto ambiental en la forma prevista en el Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de 28 de junio.-

Artículo 15.— RESIDUOS TÓXICOS Y PELIGROSOS

La Ley 20/1986, de 14 de mayo, establece el régimen jurídico básico necesario para que, en la producción y gestión de residuos tóxicos y peligrosos, se garantice la protección de la salud humana, en defensa del medio ambiente, y la preservación de recursos naturales, mediante un régimen general de autorizaciones responsabilidades y sanciones.-

Artículo 16.— AUTORIZACIONES PARA ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS

Todas las actividades de este tipo, teatros, cines, conciertos, espectáculos deportivos de cualquier clase, cerrados o al aire libre, restaurantes, bares, cafeterías, pistas de baile, etc., se regularán por lo dispuesto en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por el Real Decreto 2.816/82 de 27 de Agosto, debiendo de someterse a las autorizaciones establecidas en dicho precepto y en las condiciones técnicas, acústicas, sanitarias y de seguridad en él señalados.-

Artículo 17.— ACTIVIDADES REGULADAS

1.- Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.- Las industrias fabriles que deben ser consideradas como tales de acuerdo con las clasificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre de 1.961, número 2.414/61) sólo podrán emplazarse, como regla general a una distancia superior a; 2.000 metros', a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

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

3.- Pescadería, carnicería y vaquería.- Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior de la población, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

4.- Productos petrolíferos para la calefacción y otros usos no industriales.- La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por el Reglamento del Ministerio de Industria aprobado el 21 de Junio de 1.968.

5.- Ruidos y vibraciones.- En los comercios, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en caso de instalación de grupos electrógenos de reserva en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente. Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

6.- Explosiones e incendios.- La instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas. Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotecnias, polvorines, garajes y estaciones de servicio, deberán atenerse en cuanto a su localización y características técnicas de protección, a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (artículo 25) y demás Reglamentos específicos que les afecten. Los centros de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23 de Mayo de 1.961 y Orden Ministerial de 1 de Diciembre de 1.964 del Ministerio de Industria. Las pirotecnias y polvorines, según se establece en el artículo 22 del Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos, aprobado por Real Decreto de 27 de Diciembre de 1.946. Las instalaciones y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transportes eléctricos y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial de 23 de Febrero de 1.949 (B.O.E. de 10 de Abril), referente a "Instrucciones y Reglamentos para Instalación y Funcionamiento de Centrales, Líneas de Transportes y Estaciones Transformadoras", y por el Decreto 3.151/1.968, de 28 de Noviembre, referente a "Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión". La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios, se regulará por lo establecido en el artículo 17 y concordantes del "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión", Decreto 2.413/1.977, de 20 de Septiembre.

7.- Riesgos mecánicos.- La protección contra riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas y elevadores.

Artículo 18.— ANUNCIOS Y CARTELES

En la colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras, se estará a lo dispuesto en su legislación específica. Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

Artículo 19.— MATERIALES DE CUBIERTA Y CERRAMIENTO EN LA EDIFICACIÓN

1.- No se autorizan las construcciones cuya cubierta pueda producir reflejos al

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

sol, tenga brillo molesto o cuyos materiales presenten un color o textura que supongan una ruptura del todo dominante en el resto de las edificaciones.

2.- Se fomentará la utilización de materiales que predominen en el resto de las construcciones y cuya entonación con el paisaje estén perfectamente avalados por la experiencia, siendo en principio obligatorio el color rojo-teja para cualquier tipo de cubierta.

3.- Se prohíbe el fibrocemento en cubiertas o depósitos vistos.

Artículo 20.— BASUREROS Y ESTERCOLEROS

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vía de circulación peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 metros. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de vertederos controlados mediante compactación.

Artículo 21.— CEMENTERIOS DE VEHÍCULOS

Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que puedan tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas, se rodearán de pantallas protectoras de arbolado y se estará a lo que la legislación estatal y autonómica determinen.

CAPITULO II.- NORMAS DE ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 22.— OBJETO Y CONTENIDO

En desarrollo de estas Normas podrán formularse Estudios de Detalle tanto de alineaciones y rasante como de ordenación de volúmenes de acuerdo y con sujeción a las limitaciones específicas que a continuación se definen:

a).- El establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a completar las que ya estuvieren señaladas en el Suelo Urbano o a reajustar y adaptar las previstas en dicho instrumento de ordenación de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijen en el mismo.

b).- En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, sin que en ningún caso la adaptación o reajuste realizado pueda originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho reajuste o adaptación.

c).- Se pueden formular Estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes, completados, si se desea, con la incorporación de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio, completando así la red de comunicaciones exteriores. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación de suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en estas Normas, ni alterar el uso exclusivo o predominante de la zona en que se sitúa la edificación, debiendo respetarse en todo caso el coeficiente de edificabilidad asignado.

d).- Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea su objeto, no podrán contener determinaciones propias de instrumentos de ordenación de rango superior y, en ningún caso, ocasionarán perjuicios ni alterarán las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

Artículo 23.— DOCUMENTACIÓN

Los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación mínima:

a).- Memoria justificativa de la conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

b).- En el caso de ordenación de volúmenes, estudio comparativo de la

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en estas Normas y de las que se obtienen de las propuestas en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el apartado c) del artículo anterior.

c).- Planos a escala adecuada, como mínimo 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

Artículo 24.— TRAMITACIÓN

La tramitación de los Estudios de Detalle se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previstos en la legislación estatal y autonómica que sea de aplicación.

CAPITULO III.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 25.— AMBITO DE APLICACIÓN

1.- Las Normas que a continuación se establecen serán de obligatoria observancia en todos los proyectos que de obras de urbanización se tramiten bajo la presente normativa, en el desarrollo y ejecución de la misma para la dotación de los servicios de infraestructuras necesarios en áreas del suelo urbano.

2.- Asimismo las redes municipales existentes tratarán de adecuarse a las prescripciones establecidas en estas Normas, siendo asimismo preceptiva su observancia, cuando ello fuere posible, en las obras de renovación o reforma que se lleven a efecto en dichas redes.

Artículo 26.— POTABILIDAD DE LAS AGUAS

Se entiende por agua potable aquella que cumple las condiciones de potabilidad previstas por la autoridad sanitaria. Será debidamente depurada y, en todo caso, acusará la presencia de cloro libre y en proporción de 0,2 partes por millón.

Artículo 27.— DOTACIÓN MINIMA

1.- La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales no será nunca inferior a 180 litros por habitante y día.

2.- Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifiquen las características de la actuación.

3.- Será preciso justificar documental mente la disponibilidad de caudal suficiente, según dotaciones mínimas exigidas, indicando la fuente de procedencia, bien se trate de la red municipal bien de manantiales o pozos. En caso de no proceder de la red municipal, o en defecto de ésta, se justificará asimismo la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis.

Artículo 28.— CARACTERISTICAS DE LA RED DE AGUA

1.- La presión mínima en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera. El consumo máximo para el cálculo de dicha red se obtendrá multiplicando por 2,4 el consumo diario medio.

2.- Su distribución se hará subterránea, según zanjas trapeciales de 60 centímetros de profundidad mínima, e irá colocada sobre lecho de arena de

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

espesor no menor de 10 cm.

3.- La capacidad mínima de los depósitos deberá calcularse para el consumo total de un día punta.

Artículo 29.— CAUDAL DE SANEAMIENTO

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento, será como mínimo, igual al calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego, incrementado en el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas del término, y en defecto de las mismas, en una cantidad de 10 litros por segundo y hectárea, afectándose de un factor de escorrentía igual a 0,7 para calles pavimentadas y de 0,3 para áreas no pavimentadas.

Artículo 30.— RED DE ALCANTARILLADO

1.- La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante red de alcantarillado, adecuado a la zona que ha de servir, situada a más de un metro de profundidad y, en todo caso, por debajo de 1 a red de agua potable.;

2.- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Artículo 31.— FOSAS SÉPTICAS

En caso de que por la naturaleza o pendiente del terreno y por el carácter extendido o diseminado de las edificaciones se propusiera la solución de fosa séptica, unifamiliar o plurifamiliar, para la depuración de las aguas residuales, deberá localizarse la misma lejos de los lugares de captación de aguas para usos domésticos, de forma que ésta no pueda resultar contaminada por los efluentes provenientes de las fosas sépticas o pozos absorbentes correspondientes.

Artículo 32.— VERTIDOS

1.- Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal, sino a una vaguada, arroyo o cauce público, deberá preverse acompañar la oportuna concesión del Organismo competente, con el expediente aprobado y el Proyecto técnico ajustado a las condiciones de vertido que imponga dicho Organismo.

2.- No se permitirá el vertido a cauces normalmente secos, ni aún con previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

3.- Cuando el efluente procedente de la Estación Depuradora sea utilizado

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

para el riego, será preceptivo que dicha estación depuradora esté situada a una distancia no inferior a 2.000 metros del núcleo de población más próximo. Cuando las características del terreno no permitan mantener esta distancia, se estará a lo dispuesto en la legislación específica al respecto, vigente en su momento.

Artículo 33.— REDES DE ENERGIA ELECTRICA

1.- La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 KW/h habitante, sin que en ningún caso dicha dotación pueda resultar menor de 3,0 KW por vivienda.

2.- El cálculo y ejecución de las redes de distribución de alta y baja tensión y de los centros de transformación se realizará de acuerdo con el Reglamento de Alta Tensión, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y demás disposiciones oficiales vigentes en su momento.

3.- Las redes de distribución en baja tensión serán preferiblemente subterráneas. En los casos en que no sea así se tratará de salvaguardar el aspecto estético, tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

4.- En cualquier caso, la disposición subterránea de la red tendrá carácter obligatorio en zonas donde la previsión de potencia a distribuir sea superior a 2,5 KW/km².

5.- Respecto a las líneas de alta tensión, cuando su tendido sea aéreo, deberán respetarse las servidumbres y no construir a distancia inferior a 5 metros del conductor.

Artículo 34.— ALUMBRADO PUBLICO

1.- Las líneas de distribución para el alumbrado público serán siempre subterráneas.

2.- El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este respecto la iluminación requerida para el alumbrado público (de 1 a 1,50 metros del pavimento) será como mínimo:

- En vías principales o de 10 o más metros de ancho: 10 lux y coeficiente de uniformidad 1/3.

- En vías secundarias: 5 lux y coeficiente de uniformidad 1/3.

3.- Todos los elementos de la instalación de alumbrado, tales como báculos, luminarias, conductores, etc., deberán ser según modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el ayuntamiento de RIBERA DEL

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

FRESNO.-

Artículo 35.— SISTEMA VIARIO

1.- El sistema viario se proyectará o adaptará conforme las necesidades de circulación, previstas o constatadas, ajustándose a las siguientes Normas:

- Vías principales de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 10 metros.
- Vías secundarias de circulación rodada, ancho mínimo de calzada: 4,5 metros.
- Aceras de peatones en vías de circulación rodada, ancho mínimo: 1,50 metros.
- Calles o sendas exclusivamente peatonales, ancho mínimo: 12 metros.

2.- Queda prohibida expresamente la incorporación de la carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de la áreas poblacionales, no permitiéndose acceso directo de la viviendas o parcelas a las carreteras. En situaciones existentes de hecho en las que resultase vulnerada la prohibición, el Ayuntamiento, cuando ello fuere posible procurará la subsanación de tal deficiencia mediante la incorporación a la red de vías de servicio adyacentes a la carretera de que se trate.

Artículo 36.— APARCAMIENTOS

1.- Los aparcamientos o estacionamientos se localizar, contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas circulación o en el interior de las parcelas, bien sean en superficie o subterráneos. Sus dimensiones mínimas serán de 2,20 metros por 4,50 metros y la previsión de superficie bruta por cada plaza se estima a razón de 20 m² por plaza.

2.- En cuanto a su número, las previsiones a considerar serán las siguientes:

Zonas residenciales: 1 aparcamiento/vivienda para las promociones de más de 2 viviendas.

Zonas comerciales y edificios públicos: 1 aparcamiento/100 m² de superficie edificada.

Zonas industriales: 1 aparcamiento/100 m² de superficie edificada o 5 operarios productores.

Zonas deportivas: 3 aparcamientos/100 m² de superficie dedicada a ese

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

USO.

Artículo 37'.— JARDINERÍA

El tratamiento de los espacios libres públicos dependerá en general de su función y utilización, siendo en todo case obligatoria la plantación de arbolado y especies vegetales adecuadas al clima de la zona en las bandas laterales de las vías de tránsito, sin dificultarse la visibilidad de las mismas, en los estacionamientos de vehículos, y en las calles y plazas peatonales comprendidas dentro del área objeto de la urbanización.

TITULO III.-NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPITULO I.- REGULACIÓN GENERAL

Artículo 38.— ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las disposiciones de carácter general que se transcriben en el subsiguiente articulado, serán de aplicación en toda la superficie del término municipal de RIBERA DEL FRESNO, cualquiera que sea la clase de suelo, con las anotaciones y limitaciones específicas que, en su caso, se establecen para cada una de las mismas.

SECCIÓN I.-TERMINOLOGÍA, DEFINICIONES LIMITACIONES

Artículo 39.— TERMINOLOGIA

A los fines previstos en la presente Normativa, los conceptos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativa y literalmente se expresan en el siguiente articulado de esta Sección,

Artículo 40.— ALINEACIONES ACTUALES

Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

Artículo 41.— ALINEACIONES OFICIALES

Son las líneas fijadas en los Planos correspondientes de este Proyecto, que delimitan y definen las áreas edificables de los espacios libres exteriores (vías, calles, plazas, etc.) de uso público, o interiores (patios de manzana, fondo máximo edificable, etc...).

Artículo 42.— ALTURA DE EDIFICACIÓN

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

2.- En el caso de forjado de cubierta no horizontal, la altura de la edificación quedará referida a la distancia medida desde la rasante de la acera o terreno hasta el extremo inferior y superior de la cara inferior de dicho forjado o elemento.-

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

Artículo 43.— ALTURA LIBRE DE PISO

Es la distancia desde el pavimento o suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma, ambos terminados.

Artículo 44.— ALTURA DE PLANTA

Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que limitan 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 45.— COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Es la relación entre la superficie o volumen máxime edificable sobre un área y la superficie de dicho área. Se expresará en m²/m² o m³/m², y en el caso de edificabilidad sobre solares se entenderá restringida a la superficie de la parcela neta edificable.

Artículo 46.— EDIFICIO EXCLUSIVO

Es aquel todos los locales o dependencias a1bergai actividades comprendidas en e1 mismo uso.

Artículo 47.— EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Tendrán tal consideración las instalaciones y edificio erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de la presentes Normas, que resultaren disconformes con las mismas Se distinguen las siguientes situaciones o categorías:

a).- Edificios o instalaciones afectados por nuevas alienaciones o incompatibilidad de usos, - Son aquellos ubicados en fincas fuera de línea como resultado de las nuevas alienaciones que en desarrollo de esta normativa llegaren a establecerse, o destinados a usos determinados como incompatibles en la misma. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y la conservación del inmueble.

b).- Edificios e instalaciones con exceso de volumen o superficie edificados sobre los máximos admitidos en las presentes Normas, pero sin estar afectados por nuevas alienaciones o incompatibilidad de uso.- Son aquellos que, conservándose dentro de las alienaciones oficiales í destinándose a usos permitidos o compatibles, presentan en le actualidad una superficie o volumen total edificado superior al admitido como máximo edificable en esta normativa. Las obras que podrán realizarse en los mismos se restringirán e las

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

de consolidación o reparación en cualquier caso, prohibiéndose las de incremento de volumen o modificación de sus usos actuales.

c).- Edificios fuera de ordenación por simple disconformidad con la aplicación estricta de la normativa.- Se considerarán como tales los erigidos con anterioridad a las presentes Normas que incumplieran algunas de las condiciones establecidas en las mismas, salvo las de superficie, altura, y volumen máximo edificables, alineaciones oficiales y compatibilidad de usos. Podrán autorizarse en ellos cualquier tipo de obras, siendo necesario en las de ampliación de volumen la previa aprobación del Estudio de Detalle justificativo correspondiente.

Artículo 48.— ESPACIO LIBRE INTERIOR

Es la superficie, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 49.— 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.

Artículo 50.— LICITACION DE CONSTRUIR

Fuera del límite establecido en el artículo anterior no se permitirá ningún tipo de construcción salvo las totalmente subterráneas para uso exclusivo de garaje.-

Artículo 51.— MANZANA

Unidad de división superficial definida por las alineaciones oficiales exteriores, según línea poligonal cerrada que la delimita.

Artículo 52.— MÁXIMA OCUPACION DE PARCELA

Es el porcentaje máximo de la superficie de parcela neta edificable que se autoriza a ocupar en cada una de las plantas permitidas.

Artículo 53.— NÚCLEO DE POBLACION

Se define como núcleo de población, a los efectos de la presente normativa, la agrupación de edificaciones destinadas a vivienda familiar, en número igual o superior a cuatro viviendas, o cuatro o más edificaciones para otro uso, incluibles dentro de un círculo de 200 metros de radio de acción, con centro en la más interior de las edificaciones agrupadas, en la que concurran una o varias de las siguientes condiciones objetivas:

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

- a).- Distancia media entre en las edificaciones de la agrupación, inferior a 30 metros.
- b).- Densidad de población superior a 0,5 familias/hectárea en terrenos de secano y a 4 familias/hectárea en terreno de regadío.
- c).- Distancia mínima desde los límites de la agrupación a los servicios municipales de infraestructura o al núcleo de población más próximo, inferior a 500 metros.
- d).- Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los de acceso rodado, abastecimiento de energía eléctrica y, en su caso, telefonía.

Artículo 54.— PARCELA MINIMA

Es la parcela cuya superficie neta edificable es de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable. Sus dimensiones mínimas serán las que para cada clase de suelo se expresan en las respectivas normas específicas.

Artículo 55.— 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 de la misma incumplieren las condiciones de parcela mínima señaladas en las presentes Normas, salvo cuando concurrieren las circunstancias previstas en el artículo 95 de la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 56.— PARCELA EDIFICABLE

Es la superficie del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 57.— PATIOS ABIERTOS

Se entienden como tales los patios interiores de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada.

Artículo 58.— PATIO DE MANZANA

1.- 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 aquellos espacios interiores en cuyo perímetro no pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro)

2.- En los patios de manzana no se admite ningún tipo de construcción, con excepción de la instalación y entretenimiento de los servicios públicos.

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

Artículo 59.— PATIO PE PARCELA

Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cuya superficie mínima será tal que permita 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 el límite de coronación de dicho paramento, sin que resulte en ningún caso el diámetro del círculo inscrito inferior a 3 metros.-

Artículo 60.— PERÍMETRO URBANO

1.- Es la línea poligonal cerrada y continua que señala el límite entre el Suelo Urbano y el Suelo no Urbanizable.

2.- Su definición gráfica se lleva a efecto en el correspondiente Plano de este Proyecto.

Artículo 61.— PERÍMETRO DE ZONA DE PROTECCIÓN

Es la línea poligonal cerrada y continua que señala el límite de la Zona de Protección correspondiente dentro del Suelo no Urbanizable, definiéndose gráficamente en el correspondiente Plano de Proyecto.

Artículo 62.— PIEZA HABITABLE

Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros y su dimensión mínima a 2 metros.

Artículo 63.— 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 no excediendo de 1,00 metro sobre o bajo dicho nivel.- Su altura libre no será inferior a 2,50 metros en uso de vivienda y a 3,00 metros en otros usos.

Artículo 64.— PORTAL

Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo hasta el núcleo de distribución interior. Su nivel de piso se comprenderá entre los márgenes definidos anteriormente para planta baja.

Artículo 65.— RASANTES ACTUALES

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 66.— RASANTES OFICIALES

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, definidas en el correspondiente Plano del presente Proyecto.

Artículo 67.— RETRANQUEO

Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la superficie de la fachada. Podrá referirse también a los restantes linderos de la parcela.

Artículo 68.— SEMISOTANO

Se entiende como tal la planta que tiene parte de su volumen sobre rasante y parte bajo ella, y no contabilizará como planta a efectos de altura máxima de la edificación cuando la cara superior del forjado que forma su techo se encuentre a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a 1,00 metro medido en cualquier punto de su perímetro.-

Artículo 69.— SOBRADO. DOBLADO O BUARDILLA

Vacio de cubierta habitable o no y preparado para ser destinado a vivienda o a almacén y otros usos agrícolas. Su construcción se ajustará a lo dispuesto en el Artículo 96.

Artículo 70.— SÓTANO

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

Artículo 71.— SOLAR EDIFICABLE

Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los requisitos siguientes:

- a) Estar clasificada como Suelo Urbano.
- b) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigidas.
- c) Contar con los servicios públicos de acceso rodado, acera pavimentada, abastecimiento de agua y energía eléctrica, y evacuación de aguas.

Artículo 72.— SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie edificable sobre una parcela es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m²/m², por su superficie neta edificable, que es la superficie de la parcela sobre la cual estas Normas permiten edificar en planta.

Artículo 73.— SUPERFICIE EDIFICADA

La superficie edificada es la comprendida entre los límites de la construcción de cada planta, incluyéndose en dicha superficie el 50% de las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables y cubiertos y el 100% de los cuerpos volados cerrados.-

Artículo 74.— SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

1.- La superficie total edificada sobre una parcela es igual a la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la construcción, excluyéndose de su cómputo, los sótanos y semisótanos que cumplan la condición del artículo 68 de estas Normas, y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

2.- La superficie edificada sobre una parcela no será nunca superior a la superficie edificable de la misma.

Artículo 75.— USOS

A los efectos de las presentes Normas se considerarán las siguientes clases o tipos fundamentales de usos:

1.- Residencial.- Es el que corresponde a las edificaciones destinadas a viviendas o residencial familiar. Se distinguen las siguientes categorías:

a).-vivienda unifamiliar, en la que el edificio se destina exclusivamente a albergar a una única familia o individuo, con acceso directo desde el exterior.

b).-vivienda colectiva o plurifamiliar, constituida por varias viviendas agrupadas en torno a uno o varios núcleos de distribución interior a los que se accede desde el exterior.

2.- Industrial.- Correspondiente a los edificios, locales o instalaciones, dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, así como al almacenaje y distribución mayoritario de productos naturales o manufacturados.

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

3.- Público y terciario- Se incluyen dentro de este tipo a los restantes usos, englobados en las siguientes categorías según grupos de actividades homogéneas:

a) Asistencial: servicios públicos o privados dedicados a la asistencia social.

b) Administrativos: servicios de las Administraciones Públicas.

c) Comercial: establecimientos dedicados a la compraventa al por menor de mercancías.

d) Deportivo: edificios e instalaciones destinados a la práctica o enseñanza de la cultura física y el deporte.

e) Enseñanza: centros docentes de carácter público o privado.

f) Espectáculos: salas de cine, teatros, plazas de toros, discotecas, y demás locales o edificios destinados a esparcimiento público.

g) Garajes y aparcamientos: espacios cerrados o abiertos destinados a la guarda y estancia de vehículos automóviles.

h) Hotelero: locales o edificios destinados al alojamiento y/o manutención temporal de las personas; hoteles, restaurantes, residencias, bares, etc.

i) Oficinas: servicios privados en los que se desarrollan actividades burocráticas o administrativas.

j) Recreo y expansión: plazas, paseos, parques, jardines, y demás espacios libres destinados al ocio y esparcimiento ciudadano.

k) Religioso: edificios e instalaciones dedicados al culto y al recogimiento y formación espiritual del individuo.

l) Sanitario: establecimientos destinados a la atención, tratamiento y alojamiento de enfermos.

m) Socio-cultural: instalaciones o edificios públicos o privados, destinados a reuniones colectivas y vida social con fines predominantemente culturales.

n) Transportes y comunicaciones: redes y edificios complementarios de los servicios de uso público de comunicación y transporte de viajeros o mercancías: Correos, Telégrafos, Telefonía, autobuses urbanos e interurbanos,

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

etc.

4.- Agrícola y pecuario.- Es el uso correspondiente a las explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas inherentes al suelo rústico no urbanizable.

Artículo 76.— VOLADIZOS

1.- Se entiende por voladizo, toda construcción permanente y habitable que rebase la alineación de la calle en el plano de fachada. Sólo podrán construirse voladizos a una altura superior de 3,00 metros del nivel de la acera, debiendo quedar el saliente remetido a 0,20 metros como mínimo de la línea de bordillo.

2.- Se distinguen tres clases de voladizos:

- a) Cuerpos cerrados.- Son aquellos que están cubiertos totalmente en sus tres paramentos a la fachada, independientemente de la existencia de huecos de ventilación. Se prohíben expresamente.
- b) Terrazas.:- Son los voladizos que tienen al descubierto todos o algunos de sus paramentos a la fachada. Se usa como estancia.
- c) Balcones.- Tienen todos sus paramentos al descubierto. Se usa como ventilación y vistas.

3.- Las condiciones constructivas son:

a) En terrazas. - Se permiten únicamente, en calles de ancho mayor a 8,00 metros, el saliente de la línea de fachada no será mayor del 5% del ancho de la calle y, como máximo, de 1,50 metros; deberán retirarse de las medianerías contiguas tres veces la dimensión del voladizo saliente y, como mínimo, 40 centímetros.

b) En balcones.- El saliente no será mayor del 5 por ciento del ancho de la calle y como máximo de 0,50 metros; se deberá retirar de las medianerías contiguas al menos 40 centímetros.

Artículo 77.— VOLUMEN EDIFICABLE

El volumen edificable de una parcela o solar es el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para las mismas, expresado en m³/m², por su superficie neta edificable.

Artículo 78.— VOLUMEN EDIFICADO

El volumen edificado en cada planta de un edificio es el resultado de multiplicar

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

su altura de piso por la superficie edificada de la misma, con exclusión de balcones, porches y terrazas que presenten abiertos dos o más de sus lados.

Artículo 79.— VOLUMEN TOTAL EDIFICADO

El volumen total edificado sobre una parcela es el resultante de la suma de los volúmenes edificados en cada planta, excluyéndose los sótanos, semisótanos que cumplan la condición del artículo 68 de estas Normas, las partes bajo rasante de los semisótanos que no la cumplan y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

Artículo 80.— ZONA

Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios de planeamiento (usos, protección, edificabilidad, etc.) homogéneos.

SECCIÓN 2.-RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 81.— CLASIFICACION DEL SUELO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se clasifica el territorio del término municipal de RIBERA DEL FRESNO en Suelo Urbano y Suelo no Urbanizable.

Artículo 82.— SUELO URBANO

Es el que queda delimitado por el perímetro establecido en el correspondiente Plano de este Proyecto y que reúne las características determinadas en el artículo 78 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 83.— SUELO NO URBANIZABLE

Constituirán el Suelo no Urbanizable los restantes terrenos del término municipal no incluidos en el Suelo Urbano.

Artículo 84.— LIMITACIONES

1.- En Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar edificable definido en esta Normativa, o cuando se asegure la ejecución simultánea de 1ª urbanización y 1ª edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:

a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente que garantice la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

2.- El Suelo no Urbanizable estará sujeto con carácter general, además de a las que resultaren aplicables en virtud de otras disposiciones, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán realizarse, otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca, y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como a las construcciones o instalaciones

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en estas Normas, edificaciones instalaciones de utilidad pública e interés social, que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios en los que no exista la posibilidad de formación de núcleos de población.

- b) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición y situación aislada, quedando prohibida las edificaciones características de las zonas urbanas.
- c) En las transferencias de la propiedad, divisiones, y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Normativa o en la Legislación agraria específica aplicable.

Todo ello conforme dispone el artículo 85.1.4 de la vigente ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

3.- En los espacios de Suelo no Urbanizable que por sus características, y según las presentes Normas, deban ser objeto de Especial Protección no podrán realizarse actuaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor específico objeto de la protección.

SECCIÓN 3.- INTERVENCIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 85.- ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1.- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de sus Reglamentos y de estas Normas.

2.- Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en el territorio municipal ya sean por los particulares o por Órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales siguientes:

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases.

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

d) las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases.

e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

g) Las obras de instalación de servicios públicos. h) Las parcelaciones urbanísticas

i) Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados, y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.

j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones.

k) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases.

l) La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones.

m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

o) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Artículo 86.— CLASIFICACION DE LOS ACTOS

A los efectos prevenidos en las subsiguientes disposiciones sobre tramitación de licencias, se clasifican las actividades enunciadas anteriormente en las siguientes categorías:

1.- Se entenderán como "actividades u obras mayores" los siguientes actos:

- Las parcelaciones urbanísticas.

- Los movimientos de tierras que precisen contención o entibado.

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

- Las obras de urbanización.
- Las obras de construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificaciones o instalaciones existentes.
- Las obras de reforma o reparación de edificios existentes, cuando dichas obras pudieren suponer modificación sustancial de su estructura o del aspecto exterior de las mismas.

2.- Se entenderán como "actividades u obras menores" los restantes actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia, no incluidos en la categoría anterior.

Artículo 87.— COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTOS

1.- Suelo Urbano.- La competencia para autorizar los actos de edificación y uso del suelo que se desarrollen en el suelo urbano municipal corresponderá al Ayuntamiento y se atenderá, en general, al siguiente procedimiento:

a) Las solicitudes pertinentes se presentarán en el Registro General de la Corporación y, si se refieren a ejecución de obras mayores, deberán acompañarse de Proyecto Técnico, por duplicado, suscrito por el facultativo habilitado al respecto y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

b) En el plazo de 5 días siguientes a 1a fecha de registro de entrada, se remitirá un ejemplar del Proyecto a cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición.

c) Los informes de éstos deberán remitirse a la Corporación 10 días antes, al menos, de la fecha en que terminen los plazos indicados en el apartado e) siguiente, transcurridos los cuales se entenderán favorablemente informadas las solicitudes.

d) Si resultaren deficiencias subsanables, se notificarán al peticionario, antes de expirar el plazo al que se refiere el citado apartado e), para que en término de 15 días puedan subsanarlas.

e) La licencia para el ejercicio de actividades u obras menores, habrán de otorgarse o denegarse en el plazo máximo de 1 mes; y las obras o actividades mayores, en el de 2 meses, a contar, ambos, desde la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General correspondiente.

f) El cómputo de estos plazos, quedará suspendido en su caso, durante

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

los 15 días que señala el apartado d), contados a partir de la notificación de la deficiencia.

g) Si transcurrieran los plazos señalados en el apartado e) anterior, con la prórroga correspondiente, se estará a lo que sigue:

El petitionerio de licencia para el ejercicio de obras o actividades mayores podrá acudir a la Comisión de Urbanismo de Extremadura, y si en el plazo de 1 mes no se notificase al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, si bien, en ningún caso se entenderán adquiridas por este sistema facultades en contra de las prescripciones de estas Normas y de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y 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 silencio administrativo.

Si la licencia instada se refiere a actividades u obras menores, se entenderá otorgada por silencio administrativo, con la restricción limitativa señalada anteriormente para las actividades u obras mayores.

2.- Suelo no Urbanizable.- El otorgamiento de licencia para las construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares que hayan de implantarse en el suelo no urbanizable, corresponderá al Ayuntamiento, si bien, previa autorización vinculante de la Comisión de Urbanismo de Extremadura. El procedimiento para el otorgamiento de tales licencias será como sigue:

a) Se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento, en la que se harán constar o a la que se acompañarán los siguientes extremos o documentación:

- Nombre, apellidos o, en su caso denominación social, y domicilio de la persona, física o jurídica que lo solicite.

- Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, reflejados en un plano de situación.

- Si se tratase de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de su necesario emplazamiento en medio rural, y de que no se forme núcleo de población.

b) El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

c) Dicha Comisión someterá el expediente a información pública durante 15 días.

d) Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva, en la que habrá de valorarse la utilidad o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad pública o interés no vengan atribuidos por aplicación de su legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Habrán de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios de estas Normas las circunstancias, en base a las cuales, pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

e.) Aprobado o autorizado el expediente por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, el Ayuntamiento, previa la presentación por el interesado del Proyecto Técnico adecuado, procederá a la expedición de la licencia municipal correspondiente.

Artículo 88.— INSPECCIÓN URBANÍSTICA

1.- La inspección urbanística se realizará por el Ayuntamiento, con los medios y personal técnico con que cuente en cada momento. Para ello, podrá solicitar ayuda técnica a la Excelentísima Diputación Provincial de Badajoz y a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura.

2.- Especialmente corresponde a la Alcaldía la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones de término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

3.- De las infracciones que se cometan, serán responsables los particulares y el Ayuntamiento en la extensión determinada en los artículos 223 y 224 de 1ª Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

CAPITULO II.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1.-CONDICIONES DE LAS PARCELAS

Artículo 89.— PARCELA MINIMA

1.- Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en suelo calificado de industrial (zona en carretera de Los Santos de Maimona y unidad de actuación nº 6) serán las siguientes:

- Superficie mínima: 500 m².
- Fachada mínima: 15 metros

2.- Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en suelo calificado residencial de ensanche y mixto de residencial e industrial, unidades de actuación nº 5, 7 y 8 y actuación es en prolongación en C/ Cigüeña y camino del pozo de San Juan serán las siguientes:

- Superficie mínima: 200 m².
- Fachada mínima: 10 metros.
- Fondo mínimo: 10 metros.
- Separación mínima entre los linderos enfrentados: 10 metros.

3.- Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en el resto del suelo urbano serán las siguientes:

- Superficie mínima: 100 m².
- Fachada mínima: 6 metros.
- Fondo mínimo: 8 metros.
- Separación mínima entre los linderos enfrentados: 6 metros.

4.- Serán también edificables las que no reúnan las condiciones anteriores, pero se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad o en el Catastro de la localidad de RIBERA DEL FRESNO, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

5.- La representación gráfica del suelo industrial, del suelo residencial de ensanche, del suelo mixto y del resto del suelo urbano, se efectúa en los Planos correspondientes del Proyecto a los que se habrá de atener para señalar las condiciones mínimas de cada una de las parcelas.

Artículo 90.— INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS

Será indivisible, a efectos urbanísticos, toda parcela o porción de terreno en la que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el artículo anterior, sin excepción de ningún tipo, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas características dimensionales sean iguales o inferiores a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las determinadas como mínimas en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin, y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en la que se haya construido el correspondiente a todas las superficies de las mismas, o, en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la proporción de exceso se segregue a los fines y las condiciones señaladas anteriormente.

SECCIÓN 2.-CONDICIONES VOLUMEN

Artículo 91.- SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y FONDO MÁXIMO.

1.- Toda construcción aérea o subterránea, que pudiera realizarse en el suelo urbano municipal, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales, pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos o salientes permitidos.

2.- No se establece fondo máximo edificable.

3.- A los efectos de estas Normas tendrán la consideración de alineaciones y rasantes oficiales las actualmente existentes en el núcleo urbano y las que específicamente se establecen en el Plano correspondiente del Proyecto.

Artículo 92.— TIPOLOGIA DE LA EDIFICACIÓN

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

- 1.- No se establece una concreta tipología edificatoria con carácter obligatorio, dándose libertad a los redactores de los Proyectos Técnicos de edificación a adoptar la que consideren más adecuada.
- 2.- No obstante, se recomienda a dichos redactores, que se acomoden en lo posible a las tipologías existentes en la ciudad, procedentes de la simple arquitectura tradicional, con objeto de evitar la pérdida de su fisonomía e, incluso, de su identidad.-
- 3.- El Ayuntamiento de RIBERA DEL FRESNO velará porque ello así ocurra, e impedirá, denegando la licencia de obras correspondiente, la construcción de edificios cuya tipología o características vayan en contra de la fisonomía urbana de su casco, obligando a efectuar las rectificaciones necesarias en los proyectos técnicos.-
- 4.- En edificaciones aisladas, la distancia de la construcción a cualquiera de los linderos de la parcela no será inferior ni a su altura de edificación, ni a 3,00 metros.
- 5.- En cualquier caso, la tipología elegida, se unificará por manzanas.- En principio, se establece la edificación densa con patio de parcela, pudiéndose establecer otra tipología para una manzana completa mediante la elaboración de un Estudio de Detalle.
- 6.- Se tendrá también en cuenta lo dispuesto en el artículo 107 de estas Normas.

Artículo 93.— OCUPACIÓN

- 1.- En zona clasificada como industrial, se permitirá ocupar el 100 % de la parcela, sin que la edificabilidad total supere 1.2 m²/m².
- 2.- En zona clasificada como residencial de ensanche, la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, será como máximo el 80 % de su extensión, sin que la edificabilidad total supere 1.4 m²/m². Para el caso de planta baja de uso no residencial se podrá ocupar el 100 % de la parcela, en cuyo caso la ocupación de la planta primera será como máximo del 70 %.
- 3.- En zona clasificada como mixta (residencial industrial) la superficie de parcela a ocupar por la edificación, será como máximo el 80 % de su extensión, sin que la edificabilidad total supere 1.3 m²/m². Para el caso de planta baja de uso no residencial se podrá ocupar el 100 % de la parcela, en cuyo caso la ocupación de la planta primera será como máximo del 65 %.

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

4.- En el resto de suelo urbano la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de la construcción, será como máximo el 80 % de su extensión, salvo en solares de menos de 100 m², en los que, para el caso de que se construya una sola vivienda, se permitirá ocupar el 100 % y para solares menores de 125 m², se permitirá ocupar en las mismas condiciones hasta 100 m²

5.- En suelo clasificado como residencial, en las plantas bajas de uso no residencial podrá ocuparse el 100 % de la parcela.

Artículo 94.— NUMERO DE PLANTAS

1.- El número máximo de plantas que, sobre la rasante oficial, pueden edificarse en los terrenos de Suelo Urbano municipal, será de dos.

2.- Los áticos y los doblados tendrán la consideración de plantas a los efectos del número máximo permitido.

3.- Los doblados no tendrán la consideración de plantas a efectos del número máximo permitido y se ajustarán a las condiciones del art. 96.

Artículo 95.— ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

Las alturas máximas de edificación autorizadas, serán las siguientes:

- a) Para una planta, 5 metros de altura máxima.
- b) Para dos plantas, 7,50 metros de altura máxima.
- c) Los edificios industriales podrán alcanzar los 7,50 metros en total, aunque sean de una planta. En los edificios industriales situados en suelo industrial, sin que se supere la edificabilidad máxima establecida, la altura máxima podrá superarse por las necesidades de los procesos a desarrollar siempre que esta se justifique en los proyectos que se tramiten.
- d) Para sótanos y semisótanos, no se establece limitación.
- e) En cualquiera de los casos ha de cumplirse lo establecido en el Artículo 107 que prevalecerá sobre el presente en caso de conflicto.

Artículo 96.— CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA PERMITIDA

Por encima del número de plantas máximo autorizado, solo se permitirá la construcción de: doblados, cajas de escalera, chimeneas, y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, depósitos de agua elevados, etc.), torreones y otros elementos ornamentales típicos de la localidad, siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

- a) 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 máxima a ocupar de 20 m², excepto en los doblados.
- b) Dichas construcciones no sobrepasarán los 3,50 metros sobre la altura máxima de la edificación permitida ni el plano del 50% apoyado en la altura máxima de la fachada, excepto que se trate de elementos ornamentales tradicionales o de doblados, que se ajustarán a lo indicado en el apartado d).
- c) En la disposición de dichos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas en las condiciones estéticas establecidas en la presente Normativa.
- d) Los doblados se podrán vincular a la vivienda inmediatamente inferior (en ningún caso constituirán una finca registral independiente) y su construcción se ajustará a las siguientes condiciones:
- El plano del faldón arrancará en la intersección del plano de fachada con el plano del forjado.
 - La pendiente máxima de los faldones no será superior al 35%.
 - La altura máxima de cumbrera no superará los 3,50 m de altura.
 - Quedan prohibidos con carácter general los huecos tipo mansarda o abuhardillados.
 - Si se permiten huecos practicables integrados en el plano de los faldones de la cubierta.

Artículo 97.- EDIFICABILIDAD

1.- El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, es e1 resultante de las condiciones del número de plantas y ocupación establecidos en los artículos 93 y 94 de estas Normas.

2.- Se expresará en m²/m².

3.- En ningún caso podrá ser superior a 0,7 m²/m² en suelo residencial aislado ni a 1,8 m²/m² en el resto de los casos residenciales.-

4.- El coeficiente de edificabilidad sobre parcela, se aplicará sobre la superficie neta edificable, es decir, por la comprendida entre las alineaciones oficiales.

Artículo 98.— USOS PERMITIDOS

1.- En suelo residencial urbano se permite el uso de viviendas en todas sus plantas.

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

2.- En suelo industrial sólo se permitirán viviendas cuando lo sean al servicio de edificaciones industriales ya existentes o en construcción.

3.- En suelo mixto (residencial industrial), se permitirán el uso industrial y el residencial.-

4.- En plantas bajas de suelo residencial urbano se autorizan uso público, terciario y artesanía y pequeña industria compatibles con vivienda, siempre que se cumpla lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

5.- En el resto de las plantas del mismo suelo, también se permitirán los usos público y terciario, referidos exclusivamente a oficinas y sanitario, si bien este último uso referido únicamente a consultorio, y excluido el alojamiento y tratamiento continuado de enfermos.

6.- En edificios de uso exclusivo se podrán autorizar los usos anteriormente reseñados en todas sus plantas.

7.- El suelo calificado para dotaciones en suelo urbano, podrá también destinarse a la construcción de viviendas sociales de promoción pública.

SECCIÓN 3.-CONDICIONES HIGIENICO SANITARIAS

Artículo 99.— DISPOSICIONES GENERALES

1.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que se establecen en las Disposiciones Legales y Reglamentarias que les sean de aplicación.

2.- Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, todos los usos no residenciales que se desarrollen en Suelo residencial Urbano, estarán sometidos a las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro máximo de 50 d8, 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 realizada el nivel sonoro del medio ambiente, en el momento de la medición.

b) No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

3.- Igualmente, sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente, el uso de carácter industrial que se desarrolle en Suelo Industrial, estará sometido a las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro de igual sonoridad máxima permitida que en el número anterior, debiendo de medirse desde la vivienda más próxima.

b) Los humos máximos permitidos serán de 0,5 gr/m³, y sus vertidos de 10 mg/l.

c) La potencia máxima a instalar será de 100 C.V. por parcela.

4.- Cualquier actividad industrial que sobrepase las condiciones del número 3 de este artículo, así como aquellas otras de carácter agropecuario o de extracción que así lo demanden, se localizarán fuera del núcleo urbano y cumpliendo los mínimos de distancia señalados en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sujetándose además a lo establecido en estas Normas para actividades urbanísticas en suelo no urbanizable.

Artículo 100.— VIVIENDAS INTERIORES

Se prohíbe expresamente el uso residencial en viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan al menos una de las piezas habitables, con huecos de superficie no inferior a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos o patios de manzana adyacentes.

Artículo 101.— CONDICIONES DE LAS PIEZAS O HABITACIONES

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

- Dormitorio principal, 10 m² de superficie, que será obligatorio..
- dormitorio de una cama, 6 m² de superficie.
- Cocina-estancia: 20 m² de superficie.
- Cocina-comedor; 8 m² de superficie.
- Cocina: 5 m² de superficie
- Estar comedor: 14 m² de superficie.
- Pasillos de distribución interior: 0,80 metros de ancho.
- Cuarto de baño o aseo: 2 m² de superficie

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

3.- Los cuartos de aseo, deberán ir revestidos 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 2,00 metros de altura. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico, pudiendo realizarse ventilación de los cuartos de aseo mediante conductos de ventilación activada.

4.- Las condiciones de las viviendas para la adecuación de su habitabilidad, serán las que señala el Real Decreto 2.329/1.983, de 28 de Julio, sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano, la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 21 de Noviembre de 1.983, que reguló las condiciones de tramitación para los expedientes acogidos a esa Protección, y la orden de 25 de Abril de 1.985 por la que se establecen esas condiciones dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 102.— PATIOS DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a las viviendas,

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y salida de aguas adecuada. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/3 de la altura máxima de cornisa sobre el piso del patio, con un mínimo, en caso de atender a más de una vivienda, de 3 metros.

Artículo 103.— ESCALERAS

Las escaleras que permitan el acceso común a dos o más viviendas, deberán atenderse en su construcción a las condiciones siguientes:

a) Dimensiones:

- Altura máxima de tabicas 19 cm.
- Anchura mínima de huella 27 cm.
- Longitud mínima de peldaños: 1 metro.
- Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 metros.
- Número máximo de peldaños en un sólo tramo: 16 .
- Fondo mínimo de mesetas con puertas de acceso : 1,20 metros.

b) Su iluminación y ventilación serán normalmente directas al exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de huecos de 1 m². No obstante lo anterior, se admitirá la iluminación y ventilación cenitales por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta superior a 1 m².

Artículo 104.— AISLAMIENTO

1.- En todo edificio que haya de ser acondicionado térmicamente (y siempre en los destinados a vivienda), se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, 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, cumplimentarse las disposiciones reglamentarias existentes al respecto, y en concreto el Real Decreto 2.479/1.979, de 6 de Julio sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79.

2.- Particularmente las edificaciones destinadas a vivienda se aislarán del terreno natural mediante cámara de aire o capa impermeable de. 0,20 metros de espesor mínimo.

Artículo 105.— SANEAMIENTO

1.- Las aguas negras o sucias procedentes de "las viviendas o locales, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior de estos inmuebles hasta su unión con la red de

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

alcantarillado.

2.- Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado, admitiéndose también los materiales plásticos autorizados reglamentariamente.

SECCIÓN 4.-CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 106.— DISPOSICIONES GENERALES

Las construcciones deberán adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estén situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad con los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisajes abiertos y naturales, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres similares, limiten el campo visual para contemplación de las bellezas naturales y rompan o desfiguren la armonía del paisaje o perspectiva propia del mismo.

Artículo 107.— CONDICIONES DE COMPOSICIÓN Y MATERIALES

1.- Tipología de la edificación.- Se mantendrá la tipología edificatoria dominante en la ciudad, y, a tal efecto, deberán considerarse las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc. Además ha de tenerse en cuenta lo ya establecido en los artículos 92 y 106 de estas Normas.

2.- Cubiertas.- Las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con o sin sotabanco, y el elemento de cubrición de teja árabe o curva, prohibiéndose taxativamente el fibrocemento o las placas translúcidas. Asimismo se prohíbe en cubiertas planas su acabado con material bituminoso o metálico. Tanto las cajas de escaleras como las demás dependencias o elementos autorizados sobre cubiertas, deberán quedar retranqueados en la fachada según plano de 45 grados, de manera que se impida su perspectiva exterior inmediata, salvo en los doblados contruidos según los artículos 94, 95 y 96.

3.- Fachadas.- Se prohíbe expresamente el alicatado de las fachadas y zócalos exteriores de los edificios y cualquier otro aplacado que no sea piedra natural de al menos 2 cm de espesor y de forma rectangular o cuadrada, en ningún caso se permitirán los aplacados con retales o desechos de fábrica o cantera. Quedan igualmente prohibidos los revestimientos de fachada que no sean

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

tradicionales. Se pintarán en tonos claros, si bien se permiten otros colores en las molduras y otros detalles como jambeados, dinteles y alféizares, según características tradicionales. El Ayuntamiento no concederá licencia de primera ocupación antes de enfoscar y pintar las fachadas y medianerías vistas.

4.- Remates de fachada.- Se realizarán con alero o antepecho, según tipologías existentes en cada calle, pero siempre tendentes a evitar en lo posible las medianerías vistas por diferencia de altura en las edificaciones adyacentes, lo que supondrá motivo de excepción a lo dispuesto en el artículo 95 de estas Normas.

5.- Cerrajería y carpintería.- La cerrajería exterior será forjada o de fundición. Se recomienda la carpintería de madera vista o para pintar. Se prohíbe el aluminio en su color.

6.- Las anteriores limitaciones son de obligado y exacto cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran construirse y para las obras de renovación de elementos exteriores ya existentes. El Ayuntamiento de RIBERA DEL FRESNO procurará que los propietarios y técnicos sigan las recomendaciones, aunque éstas no sean de obligado cumplimiento. Asimismo, el Ayuntamiento de RIBERA DEL FRESNO podrá obligar a que se adecúen a estas Normas aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en contraposición con las mismas, con grave alteración del orden estético y compositivo dominante.

Artículo 108.— CATALOGO DE EDIFICIOS Y CONJUNTOS A PROTEGER

1.- Los edificios o conjunto de edificios, elementos y recintos urbanos que por su interés histórico-artístico o paisajístico, o por su importante carácter histórico, típico, tradicional o artístico, o por su marcado valor ambiental, se declaran de especial protección, no podrán derribarse ni modificar su estructura ni carácter, siendo necesario que en los Proyectos Técnicos con los que se solicite licencia de obras sobre ellos, se acrediten las medidas técnicas que se adoptan para obtener ese resultado,

2.- Los edificios catalogados son de dos clases.- De protección total y de protección de 'la fachada.- Los edificios de protección total no podrán ser derribados, y las obras de reparación necesarias requerirán, en todo caso, proyecto técnico e informe de la Consejería de Cultura.- Los de protección de la fachada podrán ser objeto de reconstrucción, con conservación íntegra de su fachada, que es el elemento del edificio de obligado respeto.-

3.- Los edificios de protección total son los siguientes:

a) Iglesia Parroquial, sita en c/ La Iglesia, 2.-

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

- b) Ermita de San Antonio, sita en avenida, de la Constitución nº 25.
- c) Casa en c/ Juan Carlos I, nº 3.
- d) Casa en c/ Juan Carlos I, nº 5.
- e) Casa e Iglesia en c/ Meléndez Valdés, nº 15 y 15-A.
- f) Casa en c/ San Juan Macías, nº 2.
- g) Casa en c/ San Juan Macías, nº 6.
- h) Casa en c/ San Juan Macías, nº 9
- i) Casa en c/ San Juan Macías, nº 11
- j) Casa en c/ Iglesia, nº 3.
- k) Casa en c/ Iglesia, nº 5.
- l) Edificio Ayuntamiento.
- m) Casa en c/ Cura, nº 9.
- n) Casa en c/ Cura, nº 10.
- o) Casa en c/ Cura, nº 19.
- p) Casa en c/ Cura, nº 20.
- q) Casa en c/ Cura, nº 28.
- r) Casa en c/ Mercado, nº 10.
- s) Casa en c/ Gajarda, nº 1.
- t) Casa en c/ Núñez de Balboa, nº 2, esquina a C/ Gajarda.
- u) Casa en Plaza de España, nº 10
- v) Ermita la Aurora en calle Príncipe de Asturias números 18 y 20.

4.- Los edificios de protección de fachada son los siguientes:

Los incluidos en este apartado en la aprobación definitiva de las NN.SS. iniciales, han pasado al apartado de edificios catalogados de protección total en la presente modificación puntual, nº 5.

5.- Los edificios de protección ambiental son todos los que dan a fachada a las calles citadas en el apartado 4 de este mismo Artículo, o a las calles Hoyo, Hospital y Coso.

Artículo 109.— ELEMENTOS URBANOS ACCESORIOS

Las instalaciones y elementos urbanos complementarios o accesorios de carácter singular, tales como tendido de energía eléctrica y telefónica, depósitos, estaciones de servicio, aparatos de aire acondicionado, carteles, rótulos, marquesinas, toldos, etc..., se proyectarán de forma tal que no deterioren el aspecto externo tanto del casco como de los recintos urbanos que lo integran, no concediéndose licencia en estos casos si no se deja a salvo el entorno tradicional en que se asienta cada uno de estos elementos.-

CAPITULO III.- NORMAS ESPECIFICAS DEL SUELO NO URBANIZARLE SECCIÓN 1.-CONDICIONES GENERALES

Artículo 110.— AMBITO DE APLICACION

Las condiciones específicas que a continuación se establecen serán de obligado cumplimiento en las actuaciones a realizar en los terrenos del término municipal de RIBERA DEL FRESNO clasificados como Suelo no Urbanizable, es decir, los terrenos exteriores a la delimitación del Suelo Urbano según figuran en los Planos correspondientes del Proyecto.

Artículo 111.— ZONIFICACION

El Suelo no Urbanizable municipal, según se define en el artículo anterior, se calificará según la siguiente zonificación:

a).- Suelo no urbanizable de protección del cauce del arroyo de Valdemedé, que está constituido por los espacios así definidos en los Planos correspondientes del Proyecto.- Los terrenos de esta clase no podrán ser dedicados a otra utilización que no sea la protección y encauzamiento del arroyo de Valdemedé, no pudiendo hacer sobre ellos otras obras o construcciones que no sean para el cumplimiento del fin específico al que están afectos.-

b).- Suelo no urbanizable de protección especial, también definido en los Planos correspondientes del Proyecto.- Comprende espacios próximos al arroyo de Valdemedé, pero fuera de su cauce, sobre los que se establece la prohibición de cualquier clase de construcción.-

c) - Suelo no urbanizable normal, integrado por el resto del suelo no urbanizable municipal no sujeto a especial protección.- Las actuaciones edificatorias o de uso del suelo que se realicen en él se regirán por las condiciones específicas que se establecen en las secciones y artículos siguientes.

SECCIÓN 2.-CONDICIONES PARCELACIÓN

Artículo 112 - PARCELA MIMIMA.

1.- De acuerdo con lo determinado en el artículo 26, 1, 1.1, a) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas, se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

unidad mínima de cultivo.

La unidad vinculada a vivienda familiar se establece en la parcela cuya superficie sea igual o superior a la superficie establecida como mínima necesaria para la construcción de vivienda por el artículo 26, 1, 1.1, a) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

2.- No obstante lo anterior, la Comisión de Urbanismo de Extremadura podrá establecer con carácter excepcional y para las instalaciones o edificaciones 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.

Artículo 113.— INDIVISIBILIDAD DE LAS PARCELAS.

1.- En general, y en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo no Urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria específica. Para la división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto por el artículo 18.4 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura

2.- Particularmente, y a los efectos de la presente normativa, será indivisible toda parcela o porción de terreno en el que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

a).- Las parcelas cuya superficie sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.

b).- Las parcelas cuya superficie sea igual o inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.

c).- Las parcelas cuya superficie sea menor que el doble de la señalada para la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior,

d).- Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superficie en relación con su área en las que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas, o, en el supuesto de que se hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue a los fines y en las condiciones señaladas anteriormente.

e).- Que se destine a instalaciones o edificaciones de utilidad pública o social, en cuyo caso podrá ser de 2.500 m².

SECCIÓN 3.-CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 114.— SITUACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Las construcciones que pudieran llegar a realizarse en este tipo de suelo, obedecerán siempre al carácter aislado de las mismas, señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos de la parcela de 15 metros, y debiéndose respetar, en todo caso, respecto de la distancia a carreteras, caminos y demás vías públicas, las limitaciones establecidas en las Normas de Protección específicas.

Artículo 115.— TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

1.- Para la vivienda familiar se prescribe con carácter obligatorio e1 tipo de edificación aislada y unifamiliar.

2.- Para las edificaciones de utilidad pública o interés social, no se establece una tipología concreta con carácter obligatorio.

Artículo 116.— OCUPACIÓN

1.- La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación será la establecida por el artículo 26, 1, 1.1, a) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura para las construcciones destinadas a vivienda familiar, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado; del 25% para edificaciones de utilidad pública o interés social; y del 15% para instalaciones industriales.

2.- No existirá limitación de ocupación en las instalaciones agrícolas o ganaderas.

Artículo 117.— NUMERO DE PLANTAS

1.- Para vivienda familiar, 1 ó 2 plantas.

2.- Para edificaciones de utilidad pública, o de interés social, no se establece un número determinado de plantas.-

Artículo 118.— ALTURA DE EDIFICACION

Las alturas máximas de edificación autorizada serán:

a).- En vivienda unifamiliar: 7,00 metros.

b).- En edificaciones de utilidad pública o de interés social, 10,00 metros.-

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

Artículo 119.— EDIFICABILIDAD

La superficie máxima edificable sobre una parcela o porción de terreno, será la resultante de multiplicar la superficie de los mismos por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, que, según el fin a que se destina la construcción, será el siguiente:

- Edificaciones destinadas a vivienda familiar: 0,10 m² m².
- Edificaciones de utilidad pública o interés social: 0,25 m² m².-

SECCIÓN 4.- CONDICIONES DE USO

Artículo 120.— USOS PERMITIDOS

En general, el uso exclusivo a que se destinará esta clase de suelo será el agrícola y pecuario, por lo que no podrán realizarse en el mismo otras construcciones que las dedicadas a explotaciones vinculadas a dicho uso que guarden relación con la naturaleza o destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura. Asimismo, se admitirán, sin limitaciones de ningún tipo, las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas que se desarrollen en esta clase de suelo.

Artículo 121.— USOS LIMITADOS

No obstante lo expresado en el artículo anterior, podrán autorizarse, con carácter excepcional y siguiendo el procedimiento del Artículo 87 de estas Normas, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y edificios destinados a vivienda familiar sujetos a las siguientes limitaciones:

- a).- Edificios destinados a vivienda familiar.-El uso residencial quedará restringido a vivienda unifamiliar y habrá de garantizarse para su autorización la imposibilidad de formación de núcleo de población, según las características objetivas que se definen en el Artículo 53 de las presentes Normas.
- b).- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.- En principio tendrán tal consideración las industrias en general que se hayan acogido a los Reales Decretos de Preferente Localización Industrial, Preferente Localización Industrial-Agraria y Preferente Localización Industrial-Minera, y aquellas otras edificaciones e instalaciones cuya utilidad o interés vengan atribuidos por aplicación de su legislación específica, y muy en concreto las actividades educativas, formativas y sanitarias.

Asimismo podrán ser objeto de esta declaración por la Comisión Regional de Extremadura aquellas otras industrias que supongan tal beneficio para la creación

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

de nuevos puestos de trabajo, importancia de las inversiones o impacto en la creación de industrias subsidiarias en el ámbito municipal, que aconsejan a dicho Organismo efectuar tal declaración y no ser posible ubicarlas en el suelo urbano dedicado a uso industrial.-

Artículo 122.— USOS PROHIBIDOS O INCOMPATIBLES

Se consideran incompatibles o inadecuados para esta clase de suelo, prohibiéndose en consecuencia su implantación en el mismo, los siguientes usos y categorías:

a).- Residencial en vivienda plurifamiliar.

b).- Industrias de las características señaladas en los números 2 y 3 del Artículo 93 de estas Normas, a no ser que se acredite la imposibilidad de ubicarlas en Suelo Urbano.

SECCIÓN 5.-CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS, ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 123.— CONDICIONES HIGIENICO SANITARTAS

1.- Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán, además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que sobre las mismas se establecen, o pueden establecerse, en la legislación y Disposiciones Reglamentarias que les sean de aplicación.

2.- Las edificaciones destinadas a vivienda familiar cumplirán las Normas que respecto de las condiciones de las piezas, patios y escaleras y de aislamiento se establecen para el Suelo Urbano en la Sección 3 del Capítulo II de este mismo Título.

3.- En particular, y por lo que se refiere al saneamiento, deberán respetarse las determinaciones que sobre fosas sépticas y vertidos se expresan en el Capítulo III del Título II de estas Normas.

Artículo 124.— CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

1.- Las construcciones deberán armonizar con su entorno.

2.- En los tugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa y altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan o desfiguren la armonía de1 paisaje o perspectiva propias del mismo.

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

3.- Respecto a las condiciones de composición y materiales, se seguirán, en general, los criterios ya expresados para el Suelo Urbano en la Sección IV del Capítulo anterior de este Título, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.

TITULO IV.-NORMAS DE GESTIÓN

CAPITULO I.- POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN

Artículo 125.— POLÍGONOS

1.- No se establece como regla general un sistema concreto de gestión. El Ayuntamiento, por tanto, podrá establecer el que estime conveniente en el desarrollo del planeamiento proyectado.

2.- No obstante, los ocho Polígonos o Unidades de Actuación delimitados, según se desprende de su expresión gráfica recogida en el Plano correspondiente del Proyecto, tendrán las normas específicas de gestión que se establecen en este Título.

3.- Los polígonos de actuación se podrán denominar igualmente como unidades de actuación.

Artículo 126.— NUMERO Y DESTINO

1.- Se han delimitado 3 Polígonos de Actuación (números 1, 2, 4A y 4B) de uso residencial de ensanche otro de uso mixto residencial-industrial (número 3), otro número 6 destinado a uso industrial genérico (polígono industrial) y tres (números 5, 7 y 8) destinados a uso industrial de almacenaje, garajes, agrícola y pecuario (en las condiciones establecidas por las leyes que le son de aplicación), que deberán gestionarse en la forma concreta que se establece en los Artículos siguientes de este Título.

2.- Su expresión gráfica se refleja en el Plano correspondiente del Proyecto.

Artículo 127.— SISTEMA DE ACTUACIÓN

La ejecución de dichos Polígonos de Actuación se realizará mediante el sistema de Cooperación, por el cual los propietarios aportarán el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecutará las obras de urbanización con cargo a los mismos.

Artículo 128.— PRIORIDADES Y POSIBILIDAD DE DIVISIÓN

1.- Los Polígonos de Actuación delimitados podrán subdividirse en Subpolígonos o Manzanas para su mejor gestión, mediante acuerdo del Pleno Municipal.

2.- Se aconseja, en este caso, que se proceda de forma sucesiva, de modo que no queden áreas excluidas de la gestión en formas de "islas".

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

Artículo 129.— REPARCELACION

1.- Para la delimitación de estos Polígonos se ha tenido en cuenta, en lo posible, la mejor distribución de las obligaciones y cargas del planeamiento entre cada uno de los propietarios afectados.

2.- No obstante, procederá la parcelación cuando lo soliciten el 10% de los propietarios del Polígono que supongan al menos el 20% de la superficie programada, tramitándose entonces el expediente correspondiente con arreglo a la normativa vigente.

3.- Cuando soliciten la parcelación un número de propietarios inferior al 10% o que sean titulares del suelo en una superficie inferior al 20% del Polígono de Actuación, procederá a la compensación en metálico de la mayor obligación o carga que pudiere, afectar al propietario o propietarios solicitantes, cuyo importe se incorporará al total de los costes de urbanización a repartir entre, todos los propietarios afectados.

Artículo 130.— CARGAS DEL PLANEAMIENTO

Los propietarios de los terrenos afectados por el Polígono, estarán sujetos al cumplimiento de las cargas siguientes:

a).- Efectuar las cesiones de terrenos establecidas por la Ley y como mínimo las reflejadas en la disposición final tercera.

b).- Sufragar los costes de urbanización.

Artículo 131 .— CESIONES OBLIGATORIAS

Las cesiones obligatorias a que se refiere el Artículo anterior, se harán a favor del Municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, servicios de interés público y social (equipamientos) y el 10% (mínimo) del suelo neto.

Artículo 132.— COSTES DE URBANIZACIÓN

Los costes de urbanización que han de ser sufragados por los propietarios afectados, comprenden los siguientes conceptos:

a).- Las obras de vialidad, saneamiento, suministros de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que estén previstos en las presentes Normas Subsidiarias, sin perjuicio al derecho a reintegrarse en los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y de energía eléctrica con cargo a las empresas que presten estos servicios, salvo la parte con que deben contribuir los

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

usuarios según la regulación propia de dichos servicios.

b).-Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan estas Normas Subsidiarias.

c).- El coste de la redacción del planeamiento correspondiente y de los proyectos de urbanización y reparcelación.

d).- Los costes de las obligaciones y cargas de aquellos propietarios afectados que no tienen derecho a que se efectúe la reparcelación a que se refiere el Artículo 129 de estas Normas.

Artículo 133.— DISTRIBUCIÓN DE CARGAS

1.-Las cargas de la urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción al valor de sus respectivas fincas.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cargo de los gastos de urbanización. Estas cantidades no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los siguientes seis meses.

3.- El Ayuntamiento podrá así mismo convenir con los propietarios afectados un aplazamiento del pago de los gastos de urbanización.

Artículo 134.— CONVENIOS

1.- Podrán establecerse convenios entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados de modo que éstos aporten en cesión gratuita un mínimo del 15% y un máximo del 80% de sus terrenos afectados por los Polígonos de Actuación, a cambio de todas o parte de sus obligaciones urbanísticas.

2.- No se concederá licencia urbanística para construir en el Polígono si antes no se ha hecho cesión de los terrenos convenidos o abonado (o en su caso avalado) el importe que le corresponda de la urbanización completa del Polígono, o haya ejecutado 1a parte de urbanización a que se comprometa el propietario en dicho convenio y en los términos que en él se establezca.

CAPITULO II.- ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS DE PROPIETARIOS

Artículo 135.— POSIBILIDAD DE CONSTITUCIÓN

Los propietarios de las fincas incluidas en el Polígono de Actuación podrán constituir Asociaciones Administrativas, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización, pudiéndose formar por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento.

Artículo 136.— PROCEDIMIENTO

1.- Las Asociaciones Administrativas de Cooperación estarán formadas por los propietarios de los inmuebles incluidos en los Polígonos (o Subpolígono o Manzana, si es el caso) no pudiéndose constituir más de una por cada actuación, y la pertenencia a la Asociación será voluntaria y libre.

2.- La Asociaciones Administrativas de Cooperación deberán someterse a la aprobación del Ayuntamiento en Pleno.

3.- Los propietarios constituidos en Asociación elegirán, de entre ellos, un Presidente que tendrá la representación de todos, con el que se establecerán las relaciones del Ayuntamiento.

4.- Los acuerdos de las Asociaciones Administrativas de Cooperación se adoptarán siempre por mayoría de los presentes, ejercitando voto personal.

Artículo 137.— FUNCIONES

Las funciones de las Asociaciones Administrativas de Cooperación serán las siguientes:

a).- Ofrecer al Ayuntamiento sugerencias referentes a la ejecución del planeamiento en el Polígono, Subpolígono o Manzana de que se trate.

b).- Auxiliar al Ayuntamiento en la vigilancia de la ejecución de las obras y dirigirse a él denunciando los defectos que se observen y proponiendo medidas para el más correcto desarrollo de las obras

c).- Colaborar con el Ayuntamiento para el cobro de las cuotas de urbanización.

d).- Examinar la inversión de las cuotas de urbanización cuyo pago se haya anticipado, formulando ante el Ayuntamiento los reparos oportunos.

e).- Gestionar la concesión de los beneficios fiscales que procedan.

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

f).-Promover con el Ayuntamiento empresas mixtas para la ejecución de obras de urbanización en el Polígono de Actuación.

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

1.- Los Planos a que hacen referencia estas Normas, forman parte integrante del presente Proyecto de Normas de Ordenación Subsidiarias del Planeamiento de RIBERA DEL FRESNO, y, en consecuencia, se consideran parte integrante de estas Normas.

2.- Cuando haya discrepancia entre Planos del Proyecto, prevalecerá y será de aplicación obligatoria lo que se especifique en el plano cuya escala permita mayor detalle.

3.- La Memoria de dicho proyecto contiene su justificación, por lo que puede aplicarse como norma interpretativa de este documento y de los planos que lo complementan.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

Será obligatorio modificar las presentes Normas subsidiarias o sustituirlas por un planeamiento de orden superior, cuando se produzcan alguna de las circunstancias siguientes:

a).- Incremento de la población en el término municipal por encima de 5.500 habitantes.-

b).- Establecimiento de un número de industrias que creen más de 200 puestos de trabajos fijos y directos.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA

Se refleja a continuación el cuadro de superficies y cesiones de las nuevas unidades de ejecución ordenadas en la presente modificación puntual (modificación nº 5).

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Los expedientes de licencias urbanísticas incoados con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando estuviera completa la documentación, serán tramitados conforme al ordenamiento anterior, pero si la

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

petición del solicitante estuviera en contradicción grave con la normativa urbanística establecida en estas Normas, el Ayuntamiento de RIBERA DEL FRESNO podrá denegarla, sin perjuicio de las indemnizaciones que procedan.

Ribera del Fresno, Abril del 2013

Fdo: Piedad Rodríguez Castrejón
Alcaldesa Presidenta.

NORMAS DE ORDENACIÓN SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE RIBERA DEL FRESNO (BADAJOZ)

ÍNDICE DE LAS NORMAS

	Página nº
<u>TITULO I.- GENERALIDADES</u>	
Artículo 1.- Objeto	1
Artículo 2.- Ámbito de la aplicación	1
Artículo 3.- Prelación de normas	1
<u>TITULO II.- NORMAS DE ORDENACIÓN</u>	
Capítulo I.- Normas de protección	
Artículo 4.- Protección de carreteras	2
Artículo 5.- Protección de líneas de energía eléctrica	3
Artículo 6.- Protección de las aguas	3
Artículo 7.- Protección minera	4
Artículo 8.- Protección de los montes	4
Artículo 9.- Protección de la dehesa	4
Artículo 10.- Protección del medio ambiente	4
Artículo 11.- Protección del medio ambiente atmosférico	4
Artículo 12.- Conservación de los espacios naturales	5
Artículo 13.- Protección del patrimonio histórico	5
Artículo 14.- Evaluación del impacto ambiental	5
Artículo 15.- Residuos tóxicos y peligrosos	5
Artículo 16.- Autorizaciones para espectáculos públicos y actividades recreativas	6
Artículo 17.- Actividades reguladas	6
Artículo 18.- Anuncios y carteles	7
Artículo 19.- Materiales de cubierta y cerramiento en la edificación	7
Artículo 20.- Basureros y estercoleros	8
Artículo 21.- Cementerios de vehículos	8
Capítulo II.- Normas de Estudio de Detalle	
Artículo 22.- Objeto y contenido	9
Artículo 23.- Documentación	9
Artículo 24.- Tramitación	10
Capítulo III.- Normas de Urbanización	
Artículo 25.- Ámbito de aplicación	11

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

Artículo 26.- Potabilidad de las aguas	11
Artículo 27.- Dotación mínima	11
Artículo 28.- Características de la red de agua	11
Artículo 29.- Caudal de saneamiento	12
Artículo 30.- Red de alcantarillado	12
Artículo 31.- Fosas sépticas	12
Artículo 32.- Vertidos	12
Artículo 33.- Redes de energía eléctrica	13
Artículo 34.- Alumbrado público	13
Artículo 35.- Sistema viario	14
Artículo 36.- Aparcamientos	14
Artículo 37.- Jardinería	15

TITULO III.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

Capítulo I.- Regulación general

Artículo 38.- Ámbito de aplicación	16
------------------------------------	----

Sección 1ª.- Terminología, definiciones y limitaciones

Artículo 39.- Terminología	16
Artículo 40.- Alineaciones actuales	16
Artículo 41.- Alineaciones oficiales	16
Artículo 42.- Altura de edificación	16
Artículo 43.- Altura libre de piso	17
Artículo 44.- Altura de planta	17
Artículo 45.- Coeficiente de edificabilidad	17
Artículo 46.- Edificio exclusivo	17
Artículo 47.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación	17
Artículo 48.- Espacio libre interior	18
Artículo 49.- Fondo máximo edificable	18
Artículo 50.- Limitación de construir	18
Artículo 51.- Manzana	18
Artículo 52.- Máxima ocupación de parcela	18
Artículo 53.- Núcleo de población	18
Artículo 54.- Parcela mínima	19
Artículo 55.- Parcelación	19
Artículo 56.- Parcela edificable	19
Artículo 57.- Patios abiertos	19
Artículo 58.- Patio de manzana	19
Artículo 59.- Patio de parcela	20
Artículo 60.- Perímetro urbano	20
Artículo 61.- Perímetro de zona de protección	20
Artículo 62.- Pieza habitable	20
Artículo 63.- Planta baja	20
Artículo 64.- Portal	20

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

Articulo 65.- Rasantes actuales	20
Articulo 66.- Rasantes oficiales	21
Articulo 67.- Retranqueo	21
Articulo 68.- Semisótano	21
Articulo 69.- Sobrado, doblado o buhardilla	21
Articulo 70.- Sótano	21
Articulo 71.- Solar edificable	21
Articulo 72.- Superficie edificable	22
Articulo 73.- Superficie edificada	22
Articulo 74.- Superficie total edificada	22
Articulo 75.- Usos	22
Articulo 76.- Voladizos	24
Articulo 77.- Volumen edificable	24
Articulo 78.- Volumen edificado	24
Articulo 79.- Volumen total edificado	25
Articulo 80.- Zona	25
Sección 2ª.- Régimen urbanístico del suelo	
Articulo 81.- Clasificación del suelo	26
Articulo 82.- Suelo urbano	26
Articulo 83.- Suelo no urbanizable	26
Articulo 84.- Limitaciones	26
Sección 3ª.- Intervención de la edificación y uso del suelo	
Articulo 85.- Actos sujetos a licencia	27
Articulo 86.- Clasificación de los actos	28
Articulo 87.- Competencia y procedimientos	29
Articulo 88.- Inspección urbanística	31
Capítulo II.- Normas específicas del suelo urbano	
Sección 1a.- Condiciones de las parcelas	
Articulo 89.- Parcela mínima	32
Articulo 90.- Indivisibilidad de las parcelas	33
Sección 2a.- Condiciones de volumen	
Articulo 91.- Situación de las edificaciones y fondo máximo	33
Articulo 92.- Tipología de la edificación	34
Articulo 93.- Ocupación	34
Articulo 94.- Número de plantas	35
Articulo 95.- Altura de la edificación	35
Articulo 96.- Construcciones por encima de la altura permitida	35
Articulo 97.- Edificabilidad	36
Articulo 98.- Usos permitidos	36
Sección 3a.- Condiciones higiénico-sanitarias	
Articulo 99.- Disposiciones generales	38

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

Articulo 100.- Viviendas interiores	39
Artículo 101.- Condiciones de las piezas o habitaciones	39
Articulo 102.- Patios de ventilación e iluminación	39
Articulo 103.- Escaleras	40
Articulo 104.- Aislamiento	40
Articulo 105.- Saneamiento	40
Sección 4a.- Condiciones estéticas y de composición	
Articulo 106.- Disposiciones oficiales	42
Articulo 107,- Condiciones de composición y materiales	42
Articulo 108.- Catálogo de edificios y conjuntos a proteger	43
Articulo 109.- Elementos urbanos accesorios	44
Capitulo III.- Normas específicas del suelo no urbanizable	
Sección 1a.- Condiciones generales	
Articulo 110.- Ámbito de aplicación	45
Articulo 111.- Zonificación	45
Sección 2a.- Condiciones de parcelación	
Articulo 112,- Parcela mínima	45
Articulo 113.- Indivisibilidad de las parcelas	46
Sección 3a.- Condiciones de volumen	
Articulo 114.- Situación de las edificaciones	47
Articulo 115.- Tipología de la edificación	47
Articulo 116.- Ocupación	47
Articulo 117.- Número de plantas	47
Articulo 118.- Altura de edificación	47
Articulo 119.- Edificabilidad	48
Sección 4a.- Condiciones de uso	
Articulo 120.- Usos permitidos	48
Articulo 121 - Usos limitados	48
Articulo 122.- Usos prohibidos o incompatibles	49
Sección 5a.- Condiciones higiénico-sanitarias, estéticas y de composición	
Articulo 123.- Condiciones higiénico-sanitarias	49
Articulo 124.- Condiciones estéticas y de composición	49
<u>TITULO IV.- NORMAS DE GESTIÓN</u>	
Capitulo I.- Polígonos de Actuación por Cooperación	
Articulo 125.- Polígonos	51
Articulo 126.- Número y destino	51
Articulo 127.- Sistema de Actuación	51
Articulo 128.- Prioridades y posibilidades de división	51

NORMAS DE ORDENACION SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE RIBERA DEL FRESNO. NORMAS URBANISTICAS

Articulo 129.- Reparcelación	52
Articulo 130.- Cargas del planeamiento	52
Articulo 131.- Cesiones obligatorias	52
Articulo 132.- Costes de urbanización	52
Articulo 133.- Distribución de cargas	53
Articulo 134.- Convenios	53
Capitulo II.- Asociaciones Administrativas de Propietarios	
Articulo 135.- Posibilidad de constitución	54
Articulo 136.- Procedimiento	54
Articulo 137.- Funciones	54
Disposición final primera	55
Disposición final segunda	55
Disposición final tercera	55
Disposición transitoria	55