

4. NORMAS GENERALES REGULADORAS DE LOS USOS

4.1 REGULACIÓN DE USOS

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del Capítulo 12 de esta Normativa.

En el Suelo Apto para Urbanizar se regulan también de forma detallada estas condiciones, al vincular los usos admitidos en cada uno de los sectores de SAU con las definiciones del presente capítulo, a través de las fichas individualizadas para cada sector que se incluyen en el capítulo capítulo 13.

En el Suelo No Urbanizable, se determinan los usos admisibles en cada una de las categorías de esta clase de suelo en el capítulo 11 de esta Normativa.

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en las presentes Normas y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidas en las mismas para cada uso.

Las condiciones que se señalan en este Capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

Los Planes Parciales y Planes Especiales que desarrollen el presente Plan General deberán atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente Capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión.

Disposición 1.ª: El presente documento fue aprobado por el pleno de Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2002
Sierra de Fuentes, a 31 de Enero de 2002

LA SECRETARÍA

Disposición 2.ª: El presente documento fue aprobado por el pleno de Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001

LA SECRETARÍA

Fdo. M.ª Concepción Píñeros Martínez

ILUSTRACIÓN: El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2002
Sierra de Fuentes, a 31 de Enero de 2002
La SECRETARÍA

DELEGACIÓN: El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001
La SECRETARÍA

NORMAS URBANÍSTICAS

4. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS.

En el Suelo Urbano únicamente se podrán instalar las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplan, en su caso, la ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo, debiendo de satisfacer en cualquier caso las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

4.2 TIPOS DE USOS

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario o uso prohibido.

4.2.1 USO PRINCIPAL.

Es aquel de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

4.2.2 USO COMPLEMENTARIO.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

4.2.3 USO PROHIBIDO.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

4.3 CLASES DE USOS

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, las Normas Subsidiarias distinguen los siguientes usos:

1. Uso Residencial.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Mayo de 2001
Sierra de Fuentes, a 31 de Mayo de 2001

SECRETARIO
Fdo. M.ª Candela Pifarró Marfí

NORMAS URBANÍSTICAS

4. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS.

2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y hospedaje.
3. Uso aparcamiento.
4. Uso dotacional: Equipamientos.
5. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.
6. Uso de industria y almacenes.
7. Usos de espacios libres y zonas verdes.
8. Uso ganadero.
9. Actividades especiales.

Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente capítulo sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por las Normas Subsidiarias, y en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas del capítulo 12 de la presente Normativa, así como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

4.4 USO RESIDENCIAL.

4.4.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente capítulo de las Normas Urbanísticas.

- A. **Categoría 1ª, Vivienda unifamiliar:** situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001

SECRETARIO
Fdo. M.ª Candela Pifarró Marfí

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de octubre de 2002. Sierra de Fuentes, a 31 de mayo de 2003.

La-Secretaria
Fdo. M.ª Candelas Piñero Marfío

elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

- la imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.
- el no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.
- la superficie de las subparcelas en las que se localicen las viviendas será superior a cien (100) metros cuadrados y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a parte de zona comunal que le corresponda.
- en cualquier caso deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

B. **Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar o colectiva:** cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

C. **Categoría 3ª. Residencia Comunitaria:** correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.)

4.4.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Como condiciones generales para todas las categorías del uso residencial, se aplicarán las recogidas en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Junta de Extremadura, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad para las viviendas de nueva construcción.

4.5 USO TERCIARIO: COMERCIAL, OFICINAS, HOSTELERÍA Y HOSPEDAJE.

4.5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, distinguiéndose las siguientes clases y categorías:

DELEGACIÓN. El presente documento fue aprobado por el Iteo de Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2002. Sierra de Fuentes, a 31 de Enero de 2002. LA SECRETARÍA

A.

Oficinas: Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados.

Atendiendo a su localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse dos situaciones:

1. **Categoría 1ª:** Oficinas localizadas en cualquier planta de una edificación compartida con otros usos, sin que la superficie dedicada al uso terciario supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.
2. **Categoría 2ª:** Oficinas en edificio exclusivo.

Comercio: Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para su consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. Atendiendo a las características del local donde se desarrolle la actividad, cabe distinguir las siguientes categorías:

1. **Categoría 1ª, Local comercial:** Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.
2. **Categoría 2ª, Agrupación Comercial:** Espacio en el que se integran varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.
3. **Categoría 3ª, Grandes superficies comerciales:** Actividad comercial que tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercio alimentario y dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.

C.

Hostelería: cafeterías, bares, restaurantes, etc. Servicios destinados a ventas de comidas y/o bebidas para su consumo en el local.

D.

Hospedaje: Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

DELEGACIÓN. El presente documento fue aprobado por el Iteo de Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001. Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001. LA SECRETARÍA

Fdo. M.ª Candelas Piñero Marín

4.5.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran las siguientes condiciones generales para estos usos:

I. USO DE OFICINAS.

A. La dotación mínima de aseos será:

1. Si la superficie del local es inferior a 100 m², tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
2. Si la superficie del local es superior a 100 m² e inferior a 300 m², deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
3. Si la superficie del local es superior a 300 m², deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m² o fracción.

Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

La altura libre mínima, de suelo a techo, para espacios de oficina, será de 2,50 metros.

C. Se prohíbe expresamente el uso de oficinas en plantas sótano y semisótano.

D. Podrán instalarse despachos profesionales domésticos en habitaciones de la vivienda en que resida el titular de la actividad. En estos casos, las instalaciones y equipos de oficina estarán dotados de las medidas correctoras necesarias para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos, siendo de aplicación en estas dependencias las condiciones de la vivienda a que están anexas.

Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros.

El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura.

H. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina,

DILIGENCIA, El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Julio de 2001, Sierra de Fuentes, a 31 de Julio de 2001.

Fdo. M. González Párraga Marfía

DILIGENCIA, El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001, Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001.

Fdo. M. González Párraga Marfía

II. USO COMERCIAL

DAIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de 3 de octubre de 2001.

1. La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.
2. La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.
3. El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

G. Si, en categoría 1ª, comparte el edificio con el uso residencial, deberá contar con accesos, escaleras y ascensores independientes de aquel.

La dotación mínima de aseos será:

1. Si la superficie del local es inferior a 100 m^2 , tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.
2. Si la superficie del local es superior a 100 m^2 e inferior a 300 m^2 , deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.
3. Si la superficie del local es superior a 300 m^2 , deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m^2 o fracción.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno de Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de agosto de 2002
Sierra de Fuentes, a 31 de agosto de 2002
En Sucesión
Fdo. M.ª Candelas Piñero Marfío

F.

Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

G.

Los niveles de ruidos y vibraciones nunca podrán sobrepasar los permitidos para talleres.

H.

Estarán dotados de las medidas correctoras oportunas para garantizar la ausencia de molestias a los vecinos.

I.

La altura libre mínima de las plantas destinadas a este uso, será de trescientos (300) centímetros en planta baja y de doscientos cincuenta (250) centímetros en plantas sótano y semisótano.

J.

Se cumplirá cuanta normativa y legislación sectorial sea de aplicación dada la naturaleza y uso de la instalación.

K.

Se respetarán las siguientes dimensiones mínimas para los recorridos accesibles al público:

1. En locales comerciales de categoría 1ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro.
2. En los locales de categorías 2ª y 3ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros.
3. Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro (4) metros.

L.

El número de escaleras entre cada dos pisos, será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, localizadas en los lugares que provoquen menores recorridos.

M.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura, que podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que exista, al menos, un aparato elevador.

N.

Se preverán plazas de aparcamiento con arreglo a los siguientes módulos mínimos:

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías 1ª y 2ª, salvo si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de octubre de 2001
Sierra de Fuentes, a 3 de octubre de 2001
En Sucesión
Fdo. M.ª Candelas Piñero Marfío

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Mayo de 2002

Sierra de Fuentes
31 de Mayo de 2002
Fdo. M.ª Concepción Piliro Miraflo

2. Para los comercios en categoría 3ª, se dispondrá una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie destinada a comercio no alimentario, y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie destinada a comercio alimentario.

- N. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que expresamente establecen las Normas Subsidiarias.

USO HOSTELERO.

Las condiciones particulares para este uso se asimilan a las de la categoría 1ª del uso comercial.

USO DE HOSPEDAJE (HOTELERO).

Para el uso hotelero en edificio exclusivo, categoría 2ª, se deberá cumplir la reglamentación sectorial vigente; en particular, el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para centros dedicados a la rama de hostelería.

4.6 USO DE APARCAMIENTO.

4.6.1 DEFINICIÓN.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, edificaciones auxiliares, espacio interior de parcela, o plantas sótano y semisótano de la edificación.

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Mayo de 2002

Sierra de Fuentes
31 de Mayo de 2002
Fdo. M.ª Concepción Piliro Miraflo

4.6.2 CONDICIONES PARTICULARES.

Como condiciones generales para garajes y aparcamientos, se aplicarán las recogidas en la Norma 1.4 del anexo 1º del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Junta de Extremadura, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad para las viviendas de nueva construcción.

4.7 USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.

4.7.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes universitarios, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, tanatorios y servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

- A. **Categoría 1ª.** Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.
- B. **Categoría 2ª.** Centros de investigación y de enseñanza en todos sus grados, así como hospitalarios, en edificio exclusivo.
- C. **Categoría 3ª.** Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas, de recreo y de culto religioso.
- D. **Categoría 4ª.** Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.
- E. **Categoría 5ª.** Tanatorios y Servicios Funerarios, incluso Oficinas de Servicios.

4.7.2 CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de suelo Apto para Urbanizar.

Del mismo modo, serán de aplicación en las parcelas en que sin tener la calificación dotacional de modo expreso puedan alojar tales dotaciones de acuerdo con el régimen de compatibilidad de usos establecido para cada ordenanza zonal, en cuyo caso las condiciones de ocupación, volumen, etc. serán las establecidas para estas claves.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de agosto de 2002. Sierra de Fuentes, 6 de 31. Junio de 2002.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de octubre de 2001. Sierra de Fuentes, 6 de 31. Octubre de 2001.

DELEGACIÓN: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2002
Sierra de Fuentes, a 31 de Enero de 2002


Pedro M. Candela Piñero Marfín

I. ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

La altura libre mínima de planta será de doscientos cincuenta (250) cm. para todas las categorías excepto para la 3ª, para la que será de trescientos cincuenta (350) cm. Con independencia de la categoría, para todas las estancias destinadas a salas de reunión, espectáculos y similares, será también de trescientos cincuenta (350) cm.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Este uso no admitirá sótanos o semisótanos destinados a piezas víveras aunque sí actividades complementarias de la actividad tales como laboratorios, quirófanos, salas de proyección, etc.

ALCANCE DE LA CALIFICACIÓN DOTACIONAL.

Excepto que en la documentación gráfica o escrita de las Normas Subsidiarias se establezca expresamente un uso concreto y determinado, los suelos calificados como dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por cinco mil (5.000) m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro.

IV. APARCAMIENTO.

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso dentro de la parcela de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) m² construidos las cuales serán incrementadas de acuerdo con los criterios siguientes:

- A. En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinte y cinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.
- B. En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.
- C. En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los mil (1.000) m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares.

Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo en base a la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

DELEGACIÓN: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de octubre de 2001
Sierra de Fuentes, a 3 de octubre de 2001


Pedro M. Candela Piñero Marfín

DIUGEN-IA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2002. Sierra de Fuentes, a 31 de Enero de 2002. LA SECRETARÍA.


Pdo. M.ª Concepción Párraga Marín

V. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO ESPECTÁCULOS.

Las actividades y construcciones destinadas a tal uso incluidas en el anexo nomenclador del R.D.2816, cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

CONDICIONES PARTICULARES DEL USO EDUCATIVO.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

En concreto, se estará a lo establecido en el Real Decreto 1004/91, de 14 de junio, por el que se establecen los módulos mínimos para Centros de Enseñanza No Universitaria.

VII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO SANITARIO.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3ª para las zonas de residencia o internamiento.

VIII. CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RELIGIOSO.

Cumplirán lo dispuesto para los edificios del uso de espectáculos y salas de reunión de aforo equivalente y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad contra incendios, etc.

Las áreas de residencia anejas al equipamiento religioso cumplirán la normativa vigente hostelera o residencial que por similitud le fuera de aplicación.

CONDICIONES PARTICULARES PARA OTROS USOS.

- A. Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).
- B. Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de

DIUGEN-IA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001. Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001. LA SECRETARÍA.


Pdo. M.ª Concepción Párraga Marín

la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

- C. Cuando se trate de centros administrativos de algún organismo oficial, se cumplirán las condiciones establecidas para el uso de oficinas, debiéndose alojar preferentemente en planta baja de edificaciones cuando no estén en edificio exclusivo y contengan servicios de atención al público.

SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

4.8.1 DEFINICIÓN

Comprende las instalaciones destinadas a suministro de energía eléctrica, abastecimiento de agua, gas, telefonía, saneamiento, red viaria y ferroviaria, aeropuertos, etc., que quedan reguladas por la normativa de la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

4.8.2 CONDICIONES PARTICULARES

Quando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

4.9 USO INDUSTRIAL.

4.9.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

define como uso industrial toda actividad desarrollada dentro o fuera de una edificación con alguno de los siguientes fines:

- La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.
- El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Mayo de 2001.

Sierra de Fuentes, a 31 de Mayo de 2001.
La Alcaldesa
Fdo. M. Candelaria Pinarero Marín

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001.

Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001.
La Alcaldesa
Fdo. M. Candelaria Pinarero Marín

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Julio de 2002
Sierra de Fuentes, a 31 de Julio de 2002
LA SECRETARÍA

- La elaboración o creación de cualquier efecto artesanal, así como el arreglo y reparación productos de consumo e industriales.

El almacenamiento de cualquier material o efecto en lugares y locales utilizados permanentemente para ello siempre que, en caso de complementarse la venta con el almacenaje, el volumen de almacenaje permanente sea superior al doble del volumen de ventas anual, o bien que la actividad de venta se realice al por mayor.

Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

- A. **Categoría 1ª.** Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.
- B. **Categoría 2ª.** Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que genere una reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.
- C. **Categoría 3ª.** Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegara a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales.
- D. **Categoría 4ª.** Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo no Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001
LA SECRETARÍA

9.2

CONDICIONES PARTICULARES.

- A. En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.
- B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1.961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Julio de 2001
Sierra de Fuentes, 31 de Julio de 2001
SECRETARÍA

NORMAS URBANÍSTICAS

4. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS.

Los límites máximos admisibles de potencia mecánica máxima instalada para cada una de las categorías industriales definidas, serán los recogidos en la Tabla 1.

CATEGORIA INDUSTRIAL	VALORES MAXIMOS	LOCALIZACION				
Fódc. M.* Candelaria		SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR				SUELO NO URBANIZABLE
		FUERA DE POLIGONO INDUSTRIAL		POLIGONO INDUSTRIAL		
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO.		EDIFICIO EXCLUSIVO		
		Planta baja.	Otras plantas.			
Categoría 1ª	A	500	300	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,05	0,05	0,10	0,10	---
	C	10	5	80	100	---
Categoría 2ª	A	700	500	libre (*)	libre (*)	---
	B	0,075	0,075	0,10	0,10	---
	C	10	5	90	350	---
Categoría 3ª	A	---	---	---	libre (*)	---
	B	---	---	---	limitada	---
	C	---	---	---	limitada	---
Categoría 4ª	A	---	---	---	---	libre (*)
	B	---	---	---	---	limitada
	C	---	---	---	---	limitada

Tabla 1. Valores máximos de intensidad de uso industrial.

A: m² construidos máximos.

B: Kw/m². Densidad de potencia máxima instalada.

C: Potencia mecánica máxima instalada (en Kw.).

(*) con las limitaciones de superficie mínima de parcela de la zona de ordenanza o de categoría de suelo en SNU.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, 3 de Octubre de 2001
SECRETARÍA

La superficie construida habrá de adecuarse al máximo permitido por las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

En la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

- En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.
- La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.
- Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que,

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2001.

Sierra de Fuentes, a 31 de Enero de 2001

En Sierra de Fuentes,
Fdo. M.ª Candela Piñero Marfío

previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas. (art. 7.2.3).

Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) y tengan su acceso y estén ligados a la planta baja de la edificación destinada al mismo uso o razón industrial.

La altura libre mínima de los locales destinados a actividades industriales será:

- En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta (350) cm. de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.
- En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260) cm.
- En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001.

Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001

En Sierra de Fuentes,
Fdo. M.ª Candela Piñero Marfío

Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m² y un volumen de veinte (20) m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m².

- L En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Julio de 2001
Sierra de Fuentes, a 31 de Julio de 2001
LA SECRETARÍA

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001
LA SECRETARÍA

NORMAS URBANÍSTICAS

4. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

La superficie destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo, no podrá superar el 20% de la destinada a la producción, sin perjuicio de las limitaciones concurrentes impuestas por las condiciones particulares de la zona de ordenanza.

4.10 USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.10.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo. Su objeto es garantizar la preservación de espacios urbanos para el ocio y esparcimiento de la población, a la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y a la obtención de unas adecuadas condiciones ambientales de salubridad y estética urbana.

los efectos del establecimiento de las condiciones particulares de utilización establecen las siguientes categorías:

- 1a. Áreas ajardinadas que corresponde a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.
- 2a. Parque Urbano formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.

4.10.2 CONDICIONES PARTICULARES

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de suelo Apto para Urbanizar.

Se remite a la ficha correspondiente a Espacios Libres (EL) del capítulo 12 de las Normativa Urbanística para el establecimiento de las condiciones particulares de aplicación para estos suelos.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (Kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.)

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del mas estricto ornato.

4.11 USO AGROPECUARIO.

4.11.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entienden como uso agropecuario las actividades relativas a la crianza, granjería y tráfico de ganados.

Se distinguen tres categorías:

- A. Categoría 1ª: Explotación doméstica.
- B. Categoría 2ª: Pequeña explotación.
- C. Categoría 3ª: Explotación productiva o industrial.

La distinción entre categorías se basa en el número de cabezas de ganado de cada explotación, conforme a la siguiente tabla:

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado
por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de
fecha 3 de octubre de 2001
Sierra de Fuentes, a 3 de octubre de 2001
LA SECRETARÍA
Fdo. M.ª Candelas Piñero Marfía

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado
por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de
fecha 31 de octubre de 2002
Sierra de Fuentes, a 31 de octubre de 2002
LA SECRETARÍA
Fdo. M.ª Candelas Piñero Marfía

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie).	CAT. 1ª	CAT. 2ª	CAT. 3ª
	Nº máximo de cabezas	Nº máximo de cabezas	Nº cabezas superior a
OVINO-CAPRINO	4	300	300
VACUNO			
• Vacas	5	20	20
• Mixtas (Vacas + terneros)	10	40	40
• Terneros	8	30	30
PORCINO			
• Ceba	3	100	100
• Ciclo cerrado	-	20 reprod.	20 reprod.
• Producción lechones	-	40 reprod.	40 reprod.
AVES			
• Puesta	30	200	200
• Carne	30	2.000	2.000
CONAJOS			
• Reproducciones	10	40	40
EQUIDOS	2	10	10
COLMENAS	-	50	50
PERROS: Hembras de cría	2	5	5
ANIMALES PELETERÍA	-	50	50
OTRAS ESPECIES	2	20	20

4.11.2 CONDICIONES PARTICULARES.

4.11.2.1 Distancias Mínimas de Instalaciones Ganaderas a núcleos urbanos.

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de las categorías 2ª y 3ª (pequeña explotación y explotación productiva o industrial) a núcleos urbanos, serán las recogidas en la siguiente tabla:

DELEGACIÓN: El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de octubre de 2007.
 Sierra de Fuentes, a 3 de octubre de 2007.
 LA SECRETARÍA
 Fdo. M.ª Candelina Pizarro Martín

DELEGACIÓN: El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de mayo de 2007.
 Sierra de Fuentes, a 31 de mayo de 2007.
 LA SECRETARÍA
 Fdo. M.ª Candelina Pizarro Martín

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Mayo de 2002
Sierra de Fuentes, a 31 de Mayo de 2002

NORMAS URBANÍSTICAS

4. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS.

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie).	CATEGORÍA 2ª Distancia en metros	CATEGORÍA 3ª Distancia en metros
OVINO-CAPRINO	500	500
VACUNO	500	500
EQUINO	500	500
PORCINO	500	500
AVES	500	500
CONEJOS	500	500
PELETERÍA	500	500
COLMENAS	1.000	1.000
PERROS	1.000	1.000
OTRAS ESPECIES	500	500

Por su parte, las instalaciones ganaderas domésticas (categoría 1ª) podrán enclavarse dentro de los núcleos urbanos siempre y cuando cumplan las condiciones higiénico-sanitarias establecidas en el presente capítulo.

4.11.2.2 Distancias mínimas entre explotaciones.

Las distancias mínimas entre explotaciones se ajustarán a las recogidas en la siguiente tabla:

- I. Entre explotaciones industriales cunícolas, porcinas y avícolas de distinta especie: 100 m.
- II. Entre explotaciones de la misma especie:
 - A. De ganado porcino: 500 m.
 - B. De ganado cunícola: 300 m.
 - C. De ganado avícola: 500 m.
 - D. De ganado ovino, caprino, equino, bovino y otros: 100 m.

4.11.2.3 Condiciones Higiénico-Sanitarias.

Las instalaciones ganaderas, en función de sus especies, tipo de explotación y sistema de producción, deberán cumplir la normativa higiénico-sanitaria específica que les sea de aplicación, además de las siguientes:

I. CONDICIONES MÍNIMAS COMUNES.

Las condiciones mínimas comunes a toda instalación serán las siguientes:

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 03 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001

M.ª Candelas Piñero Martín

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de mayo de 2002
Sierra de Fuentes, o 31 de mayo de 2002
LA SECRETARÍA

Fdo. M.ª Candelas Piñero Marfío

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 03 de octubre de 2001
Sierra de Fuentes, o 03 de octubre de 2001
LA SECRETARÍA

Fdo. M.ª Candelas Piñero Marfío

- A. Las superficies de todas las dependencias deberán evitar la percolación, reuniendo las características necesarias para la especie animal.
 - B. Todas las dependencias estarán dotadas de agua para posibilitar su limpieza, siempre que el sistema de explotación lo requiera. Se indicará en el expediente, el origen del agua para la bebida y para la limpieza y en caso de ser necesario, el sistema de potabilización. De ser posible, el agua para la limpieza será de origen distinto a la red de abastecimiento del agua potable del municipio.
 - C. Los suelos impermeables tendrán la pendiente suficiente para que el agua y sus arrastres resbalen con facilidad, siempre que el sistema de explotación ganadera lo requiera.
 - D. Las aguas residuales y deyecciones en forma líquida se recogerán a través de conducciones en una fosa de almacenamiento.
 - E. En el caso de utilizar sistemas con deyecciones en forma líquida ("purines"), la capacidad mínima de las fosas de almacenamiento será la suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 60 días de actividad. Estas fosas deberán garantizar su estanqueidad (evitando en lo posible la salida de líquidos al exterior, así como la entrada de escurrimientos de fuera de la fosa), y resistencia frente al empuje de los efluentes contenidos o del terreno circundante (fosas enterradas). Las fosas habrán de ser cubiertas, y contarán con respiradero en el caso de que se emplee forjado. Se admitirán sistemas alternativos de cubrimiento (arcillas expansivas, fibrocemento, etc.) siempre que cumplan los fines sanitarios y medioambientales previstos.
- Si la cubierta no es lo suficientemente resistente, será obligatorio un vallado perimetral de la fosa, independiente del vallado de explotación.
- En el caso de las explotaciones de porcino y vacuno se emplearán en el cálculo constructivo las siguientes cifras de referencia, para 60 días de actividad:
1. Por cerda de cría y sus lechones: 1 m³.
 2. En centros de concentración de lechones ("isowean").
 - a) Por plaza: 0.072 m³.
 - b) Por cada 100 plazas: 7 m³.
 3. Por plaza de cebadero: 0.34 m³.
 4. Por vaca y su cría: 3.4 m³.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Julio de 2002
 Sierra de Fuentes, a 31 de Julio de 2002
 LA SECRETARÍA

 G. Fdez. M.ª Candela Piñero Merino
 F.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 03 de Octubre de 2001
 Sierra de Fuentes, a 03 de Octubre de 2001
 LA SECRETARÍA

 G. Fdez. M.ª Candela Piñero Merino

5. Por entero de cebo: 2.0 m³.

Para admitir la capacidad de las fosas interiores (los "slats") en el cómputo de almacenamiento de deyecciones líquidas, la capacidad total habrá de ser suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 120 días (4 meses) de actividad.

La densidad de animales en una instalación vendrá determinada por la legislación zootécnico-sanitaria de la especie animal de que se trate y las normas vigentes sobre bienestar animal.

En el caso de explotaciones porcinas al aire libre (sistema "camping") podrá admitirse una carga máxima de 20 reproductoras por hectárea de superficie, y 60 plazas de cebo, o su equivalente de 120 cerdos engordados al año por hectárea, con la obligación de rotar las parcelas cada dos años como mínimo.

Las condiciones para la aplicación de las deyecciones líquidas ("purines") sin tratamiento previo producidas por las explotaciones ganaderas en suelos agrícolas, serán las siguientes:

1. La aplicación en suelos agrícolas de deyecciones líquidas ("purines") se prohíbe:
 - a) A menos de 2 m del borde de la calzada de carreteras nacionales, autonómicas y locales.
 - b) A menos de 100 m de edificios, salvo granjas o almacenes agrícolas. Si se entierra antes de 12 horas, puede aplicarse hasta 50 m de distancia. Cuando el "purín" haya tenido un tratamiento desodorizante, puede aplicarse hasta 50 m de distancia y enterrándolo antes de 24 horas. Todo ello, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.
 - c) A menos de 100 m de captaciones de agua destinadas a consumo público.
 - d) A menos de 10 m de cauces de agua naturales, lechos de lagos y embalses.
 - e) A menos de 100 m de zonas de baño reconocidas.
 - f) A menos del 50 % de las distancias permitidas entre granjas, siempre que el "purín" proceda de otras explotaciones ganaderas.
2. Condiciones temporales: Después de la aplicación de deyecciones líquidas ("purines"), en todo caso se

procederá a su enterramiento en un período máximo de 24 horas, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Julio de 2002
Sierra de Fuentes, a 31 de Julio de 2002
LA SECRETARÍA

Fdo. M.ª Candela Párraga Martín

H.

Límites máximos de abonado con estiércoles orgánicos: El titular de la explotación ganadera dispondrá de suelo (propio, arrendado o cedido) agrícola cultivado suficiente para asimilar los estiércoles generados por la actividad, justificándose, según criterios técnicos, la producción de estos residuos y las dosis de aplicación ambientalmente asumibles en función de las características agroclimáticas de la zona y cumpliendo, cuando sea de aplicación, con lo establecido en la Directiva 91/676/CEE, traspuesta al Ordenamiento Jurídico español por el R.D. 261/96, de 16 de febrero.

En caso de utilizarse otro sistema de gestión de los estiércoles se definirá en detalle.

I.

Las aguas residuales producidas no podrán ser vertidas a la red general de saneamiento sin depuración previa. Las conducciones serán en sistemas cerrados e impermeables.

J.

Las aguas residuales que contengan insecticidas, detergentes no biodegradables o antisépticos, que pueden dañar el funcionamiento de los sistemas de depuración previstos, deberán ser tratadas de forma independiente.

K.

Toda granja contará con estercolero impermeable con pendiente para escurrido de líquidos que se canalizará a la fosa de purines, a no ser que se utilice otro sistema de almacenamiento y utilización de residuos, salvo en los casos en que por la ubicación de las instalaciones y el sistema de explotación se justifique la no necesidad de estercolero.

Para el cálculo de los estercoleros se señalan los siguientes parámetros:

1. Cerdas de vientre: 0.5 m³/2 meses.
2. Vacuno: 1m³/2 meses.
3. Equinos: 1m³/2 meses.
4. Ovino y caprino: 0.34 m³/2 meses.
5. Aviar y cunícola: 0.02 m³/2 meses.

Toda explotación contará con un programa sanitario básico, donde se expresarán las medidas de limpieza, desinfección, desinsectación, y desratización a realizar de forma periódica y programa de profilaxis de la especie considerada.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 03 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, a 03 de Octubre de 2001
LA SECRETARÍA

Fdo. M.ª Candela Párraga Martín

L.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Mayo de 2002
Sierra de Fuentes, 31 de Mayo de 2002
La Alcaldesa


Fdo. M.ª Candelas Piñero Marín

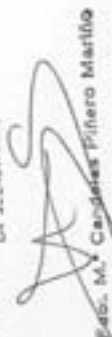
M.

Toda granja tendrá previsto el sistema de eliminación de cadáveres, guardando las condiciones de salubridad exigidas por la legislación específica aplicable. En el Expediente se justificará el sistema propuesto, pudiendo ser una fosa impermeable y cerrada, o un horno crematorio. Para explotaciones domésticas y pequeñas podrán utilizarse sistemas municipales o comunitarios de eliminación de cadáveres, siempre y cuando estén debidamente autorizados y cumplan las normas que le sean de aplicación. Y en general, siempre que se cumplan las normas de aplicación, también podrán utilizarse las "industrias de transformación de animales muertos y desperdicios de origen animal" y otros destinos autorizados, sin que ello exima a los titulares de explotaciones ganaderas de la obligación de disponer de fosa de cadáveres.

Para el dimensionamiento de la fosa de cadáveres se considerará un 5% de bajas de la capacidad autorizada, y los siguientes parámetros:

1. Cerdos cebo: 5 cerdos/m³.
2. Cerdos: 2.5 cerdos/m³.
3. Vacas: 1 vaca/m³.
4. Terneros: 0.5 terneros/m³.
5. Pollos: 250 pollos/m³.
6. Conejos: 250 conejos/m².
7. Ovejas y cabras: 10 ovejas y/o cabras/m².

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 03 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, 03 de Octubre de 2001
La Alcaldesa


Fdo. M.ª Candelas Piñero Marín

N.

Las explotaciones de la especie porcina deberán disponer de vallado perimetral que impida el acceso a vehículos, animales y personas no autorizadas. La entrada dispondrá de vado sanitario y éste se encontrará siempre en disposición de uso. Todas las aberturas al exterior de las edificaciones, en explotaciones avícolas y cunícolas, se cubrirán con red de malla que impida el acceso de pájaros.

O.

En atención al emplazamiento de la actividad y la dirección de los vientos, y para reducción de su impacto visual, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura podrá, si lo estima conveniente, imponer a las instalaciones ganaderas la obligación de disponer de vallado con seto vivo o arbolado equivalente, de todo o parte del perímetro de la instalación. El vallado vegetal deberá mantenerse vivo, replantándolo anualmente, en caso necesario, y dejándolo crecer al menos hasta 3 metros de altura.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2002
Sierra de Fuentes, 31 de Enero de 2002


Pedro M.ª Candelas Piñero Marfía

II. CONDICIONES PARTICULARES DE APLICACIÓN A EXPLOTACIONES DOMÉSTICAS:

- A. El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.
- B. Igualmente, dispondrá de zócalos impermeables a base de cemento o materiales similares, con dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.
- C. El estiércol se transportará en las debidas condiciones, depositándolo en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.
- D. El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa, en función del tipo de ganado, para evitar olores y otros efectos molestos para los vecinos.

III. ORDENANZAS COMPLEMENTARIAS.

El Ayuntamiento, además de lo señalado en el apartado anterior, podrá establecer en sus ordenanzas otras normas específicas de control e inspección sanitaria de las explotaciones ganaderas.

IV. ESPECIES EXÓTICAS.

Para el establecimiento de instalaciones de cría o producción de especies exóticas (p. ej. avestruces, búfalos, etc.), el interesado solicitante de la autorización deberá presentar un informe técnico en el que se analizará su adaptación al entorno en el que se proyecte la instalación y sus posibles afecciones a otras especies autóctonas. A la vista de dicho informe y del estudio y valoración realizado por los Servicios Oficiales del Departamento de Agricultura y Medio Ambiente, se establecerán las condiciones de su autorización, tanto a nivel de emplazamiento como de normas higiénico-sanitarias a las que habrán de sujetarse.

COMPETENCIA AUTONÓMICA.

El Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma podrá dictar, con carácter excepcional, otros requisitos respecto a normas de emplazamiento o higiénico-sanitarias siempre que las circunstancias epizootológicas o productivas lo aconsejen.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 03 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, 03 de Octubre de 2001


Pedro M.ª Candelas Piñero Marfía

4.11.2.4 Normas de Tramitación.

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de actividades ganaderas existentes, se ajustará a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/61) y en la Instrucción para su Aplicación (Orden de 15 de Marzo de 1963).

4.12 ACTIVIDADES ESPECIALES.

Existen otros usos no encuadrables en las clases anteriores, y que vienen regulados por su legislación sectorial específica:

CEMENTERIOS.

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (RD 20-7-74). Se considerarán admisibles, no obstante, tras el trámite reglamentario, las ampliaciones de cementerios históricamente enclavados en zonas urbanas o próximos a los núcleos existentes.

VIVEROS E INVERNADEROS.

No podrán situarse en zonas de especial protección, y la parte construida no superará el 30% de la parcela destinada a tal uso. No hay limitación de distancia al casco urbano. Deberán respetar, no obstante, las normas particulares del Suelo no Urbanizable, en su caso.

MATADEROS.

Son establecimientos industriales destinados al reconocimiento, sacrificio y preparación de los animales de abasto, destinados al consumo de la población. Se incluyen las salas de despiece, centros de comercialización, almacenamiento y distribución de carne y despojos a industrias derivadas. Se regirán por lo dispuesto en el R.D. 147/1993 por el que se establecen las condiciones sanitarias de producción y comercialización de carnes frescas.

CEMENTERIOS DE COCHES.

Deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

4.12.1 NORMATIVA SECTORIAL.

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso. (Normas NBE, CPI, habitabilidad, accesibilidad, etc.)

En especial, se tendrán presentes las disposiciones de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

DELICENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2002.

LA SECRETARÍA

Sierra de Fuentes, a 31 de Enero de 2002.

Fdo. M.ª Concepción Píñero Martín

DELICENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 03 de Octubre de 2001.

LA SECRETARÍA

Sierra de Fuentes, a 03 de Octubre de 2001.

Fdo. M.ª Concepción Píñero Martín

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

5.1 OBJETO Y CONTENIDO

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza.

Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por las Normas Subsidiarias para cada zona, complementadas con las condiciones generales contenidas en el presente título.

1. En el suelo urbano tales condiciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.2 del Reglamento de Planeamiento, tienen carácter de Ordenanzas.
2. En el Suelo Urbanizable tienen, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.3 del Reglamento de Planeamiento, carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.
3. En el Suelo No Urbanizable tienen, de acuerdo con lo establecido en el artículo 40.4 del Reglamento de Planeamiento, carácter de condiciones reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

El contenido describe y refleja las exigencias físicas que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción. Tales exigencias se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo.

De acuerdo con los aspectos que regulan, se dividen en:

- I. Condiciones de parcela.
- II. Condiciones de posición de la edificación.
- III. Condiciones de ocupación de parcela.
- IV. Condiciones de aprovechamiento.

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Mayo de 2002
Sierra de Fuentes, a 31 de Mayo de 2002

La Alcaldesa
Fdo. M.ª Candelaria Prieto

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001

La Alcaldesa
Fdo. M.ª Candelaria Prieto

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2002. Sierra de Fuentes, a 31 de Enero de 2002.

NORMAS URBANÍSTICAS

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

- Condiciones de volumen.
- Condiciones estéticas generales.
- Condiciones de higiene.
- Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

Por los siguientes epígrafes se establecen las definiciones que aclaran el significado taxativo de los distintos términos que se utilizan en las Normas Subsidiarias para la determinación de las distintas condiciones reguladoras de la edificación. En algunos casos, en los que las condiciones son generales para todas las clases de suelo y zonas de ordenanza, se establece la regulación precisa de determinadas condiciones.

5.2 CONDICIONES DE PARCELA.

5.2.1 PARCELA.

Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos.

Las parcelas deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con las Normas Subsidiarias.

5.2.2 LINDEROS.

Se entiende por linderos las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

5.2.3 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el lindero entre dos propiedades contiguas.

Se entiende por pared contigua aquella construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001. Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001.

5.2.3 PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2002.

Sierra de Fuentes, a 31 de Enero de 2002.

5.2.4

FRENTE DE PARCELA.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas.

El uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso.

Cuando una parcela tenga mas de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

5.2.5

FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.

Se entiende por frente mínimo de parcela la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Subsidiarias, que determina tanto el carácter de edificable o inedificable de una parcela como la dimensión crítica mínima en parcelaciones y reparcaciones.

5.2.6

FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por las Normas Subsidiarias, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen.

A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

5.2.7

ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA.

Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada.

En Suelo Urbano, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de la

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Mayo de 2002
Sierra de Fuentes, a 31 de Mayo de 2002
La Alcaldesa

serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la traslación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, las alineaciones establecidas por las presentes Normas podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura.

En Suelo Apto para Urbanizar, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alinación Oficial, definido en el artículo 3.7.2 de la presente normativa.

5.2.8 RASANTE OFICIAL

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación.

En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, las presentes Normas Subsidiarias establecen la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos de la serie nº 3, de Ordenación del Suelo Urbano a escala 1/1.000. En estos planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme.

En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente.

En Suelo Apto para Urbanizar, la determinación de rasantes corresponde al Plan Parcial que desarrolle cada sector.

5.2.9 SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA

Se entiende por superficie edificable de parcela al área neta de cada parcela, una vez descontados de ella los terrenos destinados a viales y a espacios de uso y/o cesión públicos.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2002
Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2002
La Alcaldesa

5.2.10 PARCELA MÍNIMA.

Se entiende por parcela mínima la parcela de menor superficie a efectos de nuevas parcelaciones o reparcelaciones.

5.2.11 PARCELA EDIFICABLE.

Se entiende como tal la parte de parcela incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para ese ámbito por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

- I. La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- II. Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de ordenanza.
- III. Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del Artículo 258 de la Ley de Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo Artículo).
- IV. Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.
- V. Excepcionalmente, en el Suelo Urbano fuera de Unidades de Actuación, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:
 - A. Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias.
 - B. Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad a las presentes Normas, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral.

En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

Las parcelas libres de edificación y que no hayan agotado el aprovechamiento volumétrico establecido en las presentes Normas,

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2002
Sierra de Fuentes, a 31 de Enero de 2002
Iniciativa

IV. Fdo. M.ª Candelas Piñero Marín

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001
Iniciativa

VI. Fdo. M.ª Candelas Piñero Marín

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2002.

Sierra de Fuentes, a 31 de Enero de 2002.

La Alcaldesa,

5.2.12

Pilar del Moral Piliñero Marín

cualquiera que sea su superficie, no se considerarán indivisibles cuando se fraccionen para incorporarse y agruparse con otras parcelas colindantes de modo que todas las parcelas resultantes sean siempre mayores o iguales a la parcela mínima establecida para cada zona de ordenanza y la segregación o agregación se produzca en un único acto a efectos de inscripción registral.

5.2.12 RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.

Toda edificación o actividad se vinculará indisolublemente a una parcela, circunstancia que quedará expresamente establecida en el acuerdo de concesión de la preceptiva licencia. Las actividades que pueden implantarse en cada parcela estarán sujetas al régimen de compatibilidad y tolerancia previsto para cada clave de ordenanza.

5.2.13 SOLAR.

Es aquella parcela que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello que cumple las siguientes condiciones urbanísticas:

1. Coincidir sus linderos a los frentes de calle con las alineaciones a vial señaladas en el plano correspondiente de las presentes Normas Subsidiarias, o del planeamiento de desarrollo que corresponda. En caso contrario, deberán ajustarse estos límites a la ordenación mediante la oportuna cesión de suelo.
2. Disponer de acceso rodado pavimentado, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.2 de la presente normativa.
3. Disponer de abastecimiento de agua desde la red municipal de distribución de agua potable, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.3 de la presente normativa.
4. Disponer de evacuación de aguas residuales conectada a la red de saneamiento general del municipio, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.4 de la presente normativa.
5. Disponer de suministro de energía eléctrica, conforme a las condiciones técnicas fijadas en el capítulo 6.5 de la presente normativa.

En todo caso habrá de cumplirse previamente los requisitos de desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias. En cuanto a dimensiones mínimas y máximas, se estará a lo establecido para la zona de ordenanza que le correspondiera.

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001.

Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001.

La Alcaldesa,

5.2.13

Pilar del Moral Piliñero Marín

5.2.14 FONDO DE PARCELA

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela.

El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

5.2.15 ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle, medida en el punto más desfavorable.

5.2.16 PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN

Es aquella que ocupa alguna parte del espacio público delimitado por las alineaciones oficiales.

5.3 CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN.**5.3.1 EDIFICACIÓN.**

Se entiende por edificación la construcción o conjunto de elementos contruidos, instalados en el terreno con carácter provisional o permanente, de forma fija o móvil.

5.3.2 EDIFICACIÓN PRINCIPAL.

Se entiende por edificación principal la que se halla comprendida entre la alineación exterior, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela, no sujetos a ninguna alineación o restricción.

El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2002
Sierra de Fuentes, a 31 de Enero de 2002
LA SECRETARÍA

Fdo. M.ª Candelas Piñero Marfí

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2002
Sierra de Fuentes, a 31 de Enero de 2002

Fdo. M.ª Candelas Piñero Marfí

5.3.3 EDIFICACIÓN SECUNDARIA.

Es la edificación que dentro de cada parcela y sin sobrepasar la planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el suelo libre de parcela no ocupado por la edificación principal.

5.3.4 LOCAL.

Se entenderá por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

5.3.5 PIEZA VIVIDERA.

Se entenderá por pieza vividera toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requieran la permanencia prolongada de personas.

5.3.6 FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LÍNEA DE FACHADA.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

5.3.7 ALINEACIÓN INTERIOR.

Es la línea que define el límite de la porción de parcela que se permite edificar, a partir de la cual la parcela o solar quedará libre de edificación.

5.3.8 FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

Es la distancia máxima medida perpendicularmente a la alineación de parcela, (o a la alineación exterior, en su caso) dentro de la que puede localizarse la edificación. Puede servir para establecer, por tanto, la alineación interior.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Agosto de 2001
Sierra de Fuentes, n.º 31 de Agosto de 2001

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, n.º 3 de Octubre de 2001

Fdo. M.ª Concepción Pizarro Marín
Fdo. M.ª Concepción Pizarro Marín
Fdo. M.ª Concepción Pizarro Marín

Fdo. M.ª Concepción Pizarro Marín

Fdo. M.ª Concepción Pizarro Marín

5.3.9 RETRANQUEO DE FACHADA.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
- Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

5.3.10 RETRANQUEO A LINDERO.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separarse la edificación sobre rasante de los linderos de la parcela, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en las Condiciones Particulares de la zona de ordenanza correspondiente.

El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

- Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.
- Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) en cualquier punto de la rasante del terreno.
- Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.
- Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

5.3.11 ÁREA DE MOVIMIENTO.

Se entenderá como Área de Movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal. Se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada zona de ordenanza.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Julio de 2002
Sierra de Fuentes, a 31 de Julio de 2002

Fdo. M.ª Cándela Piñero Marín

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, a 3 de Octubre de 2001

Fdo. M.ª Cándela Piñero Marín

5.3.12 TIPOS EDIFICATORIOS

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengán utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición.

En cada zona de ordenanza se establecen los tipos edificatorios admisibles, definiéndose en este artículo las características morfológicas básicas de cada uno de ellos.

Los tipos admisibles, representados esquemáticamente en la Figura 1, son los siguientes:

I. EDIFICACIÓN ADOSADA O ENTRE MEDIANERÍAS:

Construcciones que ocupan todo el frente de su parcela (sobre la alineación o retranqueada de esta, según la zona de ordenanza) de forma que sus límites coinciden con los linderos laterales de la parcela.

II. EDIFICACIÓN PAREADA O SEMIADOSADA:

Construcción que posee al menos una de sus caras sobre uno de los linderos parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

III. EDIFICACIÓN AISLADA:

Construcciones que, en todas sus caras, se encuentran separadas de otras edificaciones y linderos con otras parcelas.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el 3 de agosto de 2001.
Fecha 3 de agosto de 2001
Sierra de Buenavista, La Libertad

Dr. M.º Cardenas Pinero Marino

ORIGENIA. El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Mayo de 2007.

~~Edou. M. Candellès, Pileto Marika~~



Figura 1. Tipos edificatorios.

5.4 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

5.4.1 OCUPACIÓN DE PARCELA.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela. Dicho límite se establece en estas Normas Subsidiarias para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza y/o de lo representado en los planos de ordenación.

A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero -aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

5.4.2 SUPERFICIE OCUPADA.

Es la que resulta de la proyección vertical de la línea exterior de la edificación, excluidos los vuelos, sobre el plano horizontal de la parcela.

5.4.3 SUPERFICIE LIBRE.

Es la diferencia entre la superficie de la parcela y la superficie ocupada. Su regulación se establece mediante las condiciones definidas para los patios, complementarias de las ya definidas sobre alineaciones y retranqueos.

5.4.4 PATIO DE PARCELA.

Es la superficie libre de edificación necesaria para el mantenimiento de las condiciones de higiene de la edificación -ventilación, soleamiento, etc.- dentro de cada parcela, o bien la superficie libre de parcela que queda tras la aplicación de los parámetros de alineaciones, fondo, etc. establecidos para cada clave.

5.5 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

5.5.1 EDIFICABILIDAD.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo de las Normas Subsidiarias.

Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

Coefficiente de Edificabilidad establecido al efecto.

Superficie Máxima Construable, definida en m² totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.

Indirectamente, como resultante resultante de la aplicación directa de las condiciones de aprovechamiento y volumen de las presentes Normas (alineaciones, retranqueos, alturas, ocupación, etc.).

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Mayo de 2001
Sierra de Fuentes, a 31 de Mayo de 2001

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 3 de Julio de 2001
Sierra de Fuentes, a 3 de Julio de 2001

5.5.2 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible sobre rasante en m² por cada m² de parcela edificable neta.

5.5.3 COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTO.

Es el índice que expresa la superficie máxima construible en m² sobre rasante por cada m² de superficie total del ámbito de referencia.

5.5.4 SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con las Normas Subsidiarias.

En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de este por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente.

Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

Su magnitud será la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, medidas dichas superficies sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta los siguientes criterios de cómputo:

I. No computarán como superficie edificable:

- A. Los sótanos y semisótanos.
- B. Las entreplantas.
- C. La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.
- D. Los soportales y pasajes.
- E. Los espacios bajo cubierta destinados a uso residencial, si bien deberán cumplir las condiciones del artículo 5.6.10.

II. A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable, los cuerpos volados computarán del siguiente modo:

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Julio de 2001
Sierra de Fuentes, 31 de Julio de 2001
Un Sucesor

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 03 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, 03 de Octubre de 2001
Un Sucesor

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Julio de 2002.

Sierra de Fuentes, a 31 de Julio de 2002
 La Alcaldesa
 Fdo. M.ª Gándara Piñero Marín

- A. Balcones y miradores; no computan.
- B. Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.
- C. Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.
- D. Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.
- E. Como excepción a lo anterior, en obras de rehabilitación o reforma, el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computará en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

Los aparcamientos sobre rasante cubiertos y cerrados con elementos de fábrica o rígidos, computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela a razón del 100% de la superficie ocupada. Cuando únicamente estén techados con una cubierta ligera y no tengan cerramientos verticales no computarán ni como ocupación ni como superficie edificable.

5.6 CONDICIONES DE VOLUMEN.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 03 de Octubre de 2002.

Sierra de Fuentes, a 03 de Octubre de 2002
 La Alcaldesa
 Fdo. M.ª Gándara Piñero Marín

5.6.1 ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

La dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza.

Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de coronación. En cualquier caso se respetarán los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

5.6.2 NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Se fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja.

A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

Dentro del número de plantas de la edificación no se contabilizarán como tal las entreplantas.

5.6.3 ARISTA DE CORNISA.

Es la intersección del plano exterior de la fachada de la edificación con el de la cara interior del forjado que forma el techo de última planta.

5.6.4 PLANO DE RASANTE

Se entenderá por plano de rasante el plano horizontal situado en la media de las cotas sobre el terreno natural de los vértices del perímetro del edificio.

5.6.5 ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia vertical máxima a que puede situarse la arista de cornisa con respecto a la rasante oficial o del plano de rasante, según la zona de ordenanza en que se encuentre.

A los efectos de determinación de esta altura máxima, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

I. CRITERIO GENERAL DE MEDICIÓN.

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la línea de cornisa.

En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en suelo no urbanizable, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

APLICACIÓN EN CALLES CON PENDIENTE SUPERIOR AL 8%:

Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m. de longitud, de tal manera que la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m.. La medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

III. APLICACIÓN EN EDIFICACIONES CON FRENTE A 2 CALLES DE RASANTE DISTINTA (NO EN ESQUINA):

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Mayo de 2002
Sierra de Fuentes, 31 de Mayo de 2002

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 03 de Julio de 2002
Sierra de Fuentes, 3 de Julio de 2002

5.6.4
5.6.5
Fdo. Ma. Concepción Piñero Marfía

Fdo. Ma. Concepción Piñero Marfía

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante y que no forman esquina, la altura se computará de manera diferenciada en función de la distancia entre las dos alineaciones, medida en el punto medio de cada una de ellas, con las precisiones que siguen:

- A. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobrepase de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45° sexagesimales con respecto a la horizontal.
- B. Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

APLICACIÓN EN EDIFICACIONES EN ESQUINA Y/O CON FRENTE A MÁS DE DOS CALLES CON RASANTES DISTINTAS:

La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

V. OTRAS CONDICIONES.

- A. Se establece una dimensión máxima de cuatro metros lineales (4 m.) para la altura de cumbrera (h_1), definida como diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera (Ver figura 3).
- B. En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria (h_2), será de una planta de cuatro metros lineales (4 m.), medidos conforme al esquema de la Figura 3.
- C. Se autoriza en todas las zonas de ordenanza la construcción de una planta bajo cubierta sobre la máxima permitida, siempre que cumpla los requisitos especificados en el artículo 5.6.10.

La Figura 2 expresa gráficamente el método de medida de los distintos parámetros de altura definidos:

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el pleno de A. Ayuntamiento en su sesión de fecha 31 de Enero de 2002.
Sierra de Fuentes, a 31 de Enero de 2002.
En su calidad de
Fdo. M.ª Candelas Piñero Marfí

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el pleno de Ayuntamiento en su sesión de fecha 09 de Octubre de 2001.
Sierra de Fuentes, a 09 de Octubre de 2001.
En su calidad de
Fdo. M.ª Candelas Piñero Marfí

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el pleno de Ayuntamiento en su sesión de fecha 03 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, 31. Sierra de Fuentes, 31.

Fdo. M.ª Candela Filero Marín
En sustitución



Figura 2. Alturas máximas de la edificación.

Altura máxima de la edificación (h).
Altura máxima de la edificación auxiliar (h_1).
Altura máxima de cumbrera (h_3).
Altura libre de planta (h_4).

5.6.6 ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la línea de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta.

5.6.7 PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de estas Normas Subsidiarias se consideran las siguientes plantas:

I. PLANTA BAJA:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de 1,20 metros sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

II. PLANTA DE PISO:

Se entiende por planta de piso toda aquella planta superior a la baja situada en la edificación principal.

PLANTA SÓTANO Y SEMISÓTANO.

A. Se entiende por planta sótano la planta de edificación en la que más de un cincuenta (50) % de la superficie edificada tiene su techo por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el pleno de Ayuntamiento en su sesión de fecha 03 de Octubre de 2001
Sierra de Fuentes, 31. Sierra de Fuentes, 31.

Fdo. M.ª Candela Filero Marín
En sustitución

- B. Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante.

Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50) % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de un metro (1 m.) sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante.

Cuando el saneamiento de la calle discurre a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano. No se concederá la licencia si el proyecto no cumple este requisito.

ENTREPLANTAS.

Se entiende por entreplanta la planta de edificación que, sin ocupar más del cincuenta (50%) por ciento de la superficie susceptible de aprovechamiento, se efectúa en una planta baja que no sea vivienda, constituyendo una unidad registral y de uso con la misma, por lo que no computa dentro del número máximo de plantas autorizable.

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

- A. En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.
- B. El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.
- C. En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.
- D. Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima por debajo y arriba será de 2,50 metros.

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 28 de Mayo de 2002.
Sierra de Fuentes, 31 de Mayo de 2002

Fdo. M.ª Candelias Pifreño Martínez

DILIGENCIA. El presente documento fue aprobado por el pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 03 de Octubre de 2001.
Sierra de Fuentes, 03 de Octubre de 2001

Fdo. M.ª Candelias Pifreño Martínez

5.6.8 ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido.

Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

- Doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) para la planta de pisos, la planta semisótano, y la planta baja unifamiliares.
- Trescientos centímetros (300 cm.) para la planta baja en las zonas de ordenanza de uso residencial.
- Cuatrocientos centímetros (400 cm.), para la planta baja en zonas de uso industrial.
- Doscientos veinte centímetros (220 cm.) para planta sótano.
- En las entreplantas, la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos veinte (220) centímetros en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 21 de Julio de 2002. Sierra de Fuentes, a 31 de Julio de 2002.

Fdo: M.ª Candelas Pizarro Marfía

DILIGENCIA: El presente documento fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión de fecha 03 de Julio de 2001. Sierra de Fuentes, a 03 de Julio de 2001.

Fdo: M.ª Candelas Pizarro Marfía

5.6.9 CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de treinta grados (30°) sexagesimales.

El arranque de los faldones de cubierta estará a la misma altura que la línea de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria H_a (ver figura). Por tanto, el plano inferior del alero coincidirá con la cara inferior del forjado correspondiente al techo de la última planta.