



AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Villar de Rena.

ANEXO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLAR DE RENA

NORMAS URBANÍSTICAS ESTRUCTURALES

ÍNDICE

I. Generalidades. (E)

I.1. Naturaleza y contenido del Plan General Municipal. (E)

I.1.1. Objeto y ámbito de aplicación. (E)

I.1.2. Vigencia. (E)

I.1.3. Contenido documental. (E)

I.1.4. Interpretación de la documentación. (E)

I.1.5. Ordenación estructural. Ordenación detallada. (E)

I.1.6. Revisión. (E)

I.1.7. Modificación. (E)

I.1.8. Competencia. (E)

I.1.9. Aprobación del planeamiento urbanístico. (E)

I.1.10. Efectos de la aprobación del plan. (E)

I.1.11. Coordinación con el registro de la propiedad. (E)

I.1.12. Precisión de límites. (E)

I.1.13. Información urbanística. (E)

I.1.13.1. Consulta directa. (E)

I.1.13.2. Consultas previas. (E)

I.1.13.3. Informes urbanísticos. (E)

I.1.13.4. Cédula urbanística. (E)

I.1.13.5. Consultas que requieren interpretación del planeamiento. (E)

I.1.14. Prelación normativa. (E)

I.1.15. Referencia a textos legales. (E)

I.2. Clasificación del suelo. Definición y delimitación para cada clase de suelo. (E)

I.2.1. Suelo Urbano. (E)

I.2.2. Suelo Urbanizable. (E)

I.2.3. Suelo No Urbanizable. (E)

2. Régimen urbanístico del suelo. (E)

2.1. Suelo Urbano. (E)

2.1.1. Figuras de planeamiento que lo desarrollan. (E)

2.1.1.1. Estudio de Detalle. (E)

2.1.1.1.1. Documentación. (E)

- 2.1.1.1.2. Tramitación. (E)
- 2.1.2. Gestión del planeamiento. (E)
 - 2.1.2.1. Delimitación de Unidades de Actuación. (E)
 - 2.1.2.2. Sistemas de ejecución y convenios urbanísticos. (E)
 - 2.1.2.2.1. Sistema de cooperación. (E)
 - 2.1.2.2.2. Sistema de compensación. (E)
 - 2.1.2.2.3. Sistema de concertación. (E)
 - 2.1.2.2.4. Sistema de expropiación. (E)
 - 2.1.2.2.5. Proyecto de obras públicas ordinarias. (E)
 - 2.1.3. Ejecución del planeamiento. (E)
 - 2.1.3.1. Proyectos de parcelación. (E)
 - 2.1.3.1.1. Documentación. (E)
 - 2.1.3.1.2. Tramitación. (E)
 - 2.1.3.2. Proyectos de urbanización. (E)
 - 2.1.3.2.1. Documentación. (E)
 - 2.1.3.2.2. Tramitación. (E)
 - 2.1.3.3. Contenido de los proyectos de urbanización. (E)
 - 2.1.3.3.1. Explanación y pavimentación del viario. (E)
 - 2.1.3.3.2. Abastecimiento y distribución de agua. (E)
 - 2.1.3.3.3. Saneamiento y alcantarillado. (E)
 - 2.1.3.3.4. Alumbrado público. (E)
 - 2.1.3.3.5. Distribución de energía eléctrica. (E)
 - 2.1.3.3.6. Telefonía. (E)
 - 2.1.3.3.7. Parques y jardines públicos. (E)
 - 2.1.3.4. Proyectos de edificación. (E)
 - 2.1.3.4.1. Documentación. (E)
 - 2.1.3.4.2. Tramitación. (E)
 - 2.1.3.5. Proyectos de Actividades e instalaciones. (E)
 - 2.1.3.5.1. Documentación. (E)
 - 2.1.3.5.2. Tramitación. (E)
 - 2.1.3.6. Proyectos de demolición. (E)
 - 2.1.3.6.1. Documentación. (E)
 - 2.1.3.6.2. Tramitación. (E)
 - 2.1.4. Limitaciones. (E)
- 2.2. Suelo Urbanizable. (E)
 - 2.2.1. Figuras de planeamiento que lo desarrollan. (E)
 - 2.2.1.1. Planes parciales. (E)
 - 2.2.1.1.1. Determinaciones. (E)
 - 2.2.1.1.2. Tramitación. (E)
 - 2.2.2. Actuaciones en Suelo Urbanizable. (E)
 - 2.2.3. Delimitación de unidades de ejecución en Suelo Urbanizable. (E)
 - 2.2.4. Regulación de la ordenación y la edificación. (E)
 - 2.2.5. Limitaciones. (E)
- 2.3. Suelo No Urbanizable. (E)
 - 2.3.1. Figuras de planeamiento que lo desarrollan. (E)
 - 2.3.2. Actuaciones en Suelo No Urbanizable. (E)
 - 2.3.2.1. Actuaciones sobre edificaciones existentes. (E)
 - 2.3.3. Limitaciones. (E)
- 3. Régimen jurídico del suelo. Derechos y deberes de la propiedad del suelo. (E)
 - 3.1. Derechos. (E)
 - 3.1.1. Suelo No Urbanizable. (E)
 - 3.1.2. Suelo Urbanizable. (E)
 - 3.1.3. Suelo Urbano en unidades de actuación urbanizadora. (E)
 - 3.1.4. Suelo Urbano sin condición de solar. (E)
 - 3.1.5. Suelo Urbano consolidado. (E)
 - 3.2. Deberes. (E)
 - 3.2.1. Suelo Urbanizable. (E)
 - 3.2.2. Suelo Urbano sin condición de solar. (E)
 - 3.2.3. Suelo Urbano en Unidades de Actuación urbanizadora. (E)
- 4. Intervención Administrativa en la edificación y uso del suelo. (E)
 - 4.1. Competencia. (E)
 - 4.2. Procedimiento. (E)
 - 4.3. Actos sujetos a licencia. (E)
 - 4.4. Efecto. (E)
 - 4.5. Contenido de las licencias. (E)
 - 4.6. Publicidad. (E)
 - 4.7. Transmisión y modificación de las licencias. (E)
 - 4.8. Efectos de la caducidad de las licencias. (E)
 - 4.9. Clases de licencias. (E)
 - 4.9.1. Parcelaciones urbanísticas. (E)
 - 4.9.2. Obras de urbanización. (E)
 - 4.9.3. Obras de demolición. (E)

- 4.9.4. Obras de edificación. (E)
- 4.9.5. Obra menor. (E)
- 4.9.6. Licencias de apertura, actividades e instalaciones. (E)
- 4.9.7. Modificación de usos. (E)
- 4.9.8. Licencia de 1ª ocupación y Cédula de Habitabilidad. (E)
- 4.10. Licencias en Suelo Urbano. (E)
- 4.11. Licencias en Suelo Urbanizable. (E)
- 4.12. Licencias en Suelo No Urbanizable. (E)
 - 4.12.1. Calificación urbanística. Contenido y procedimiento. (E)
 - 4.12.1.1. Actos promovidos por particulares. (E)
 - 4.12.1.2. Actos promovidos por las administraciones. (E)
 - 4.12.1.3. Invalidez de los actos de calificación y autorización. (E)
 - 4.12.2. Vigencia de las licencias. (E)
- 4.13. Protección de la legalidad urbanística. (E)
- 4.14. Inspección urbanística. (E)
- 4.15. Conservación y rehabilitación de inmuebles. (E)
- 4.16. Conservación de los inmuebles catalogados. (E)
- 4.17. Estado ruinoso de las edificaciones. (E)
 - 4.17.1. Situación legal de ruina. (E)
 - 4.17.2. Ruina física inminente. (E)
 - 4.17.3. Procedimiento. (E)
 - 4.17.4. Responsabilidad de los propietarios. (E)
 - 4.17.5. Inmuebles catalogados. (E)
- 4.18. Órdenes de ejecución. (E)
 - 4.18.1. Objeto. (E)
 - 4.18.2. Procedimiento. (E)
 - 4.18.3. Efecto. (E)
- 4.19. Fomento de la edificación. (E)
- 5. Condiciones generales de edificación y uso del suelo. (E)
 - 5.1. Definiciones. (E)
 - 5.1.1. Alineaciones. (E)
 - 5.1.2. Alineación oficial. (E)
 - 5.1.3. Ancho de la calle, distancia entre alineaciones. (E)
 - 5.1.4. Planta. (E)
 - 5.1.5. Pieza habitable. (E)
 - 5.1.6. Patio. (E)
 - 5.1.7. Local. (E)
 - 5.1.8. Rasante. (E)
 - 5.1.9. Rasante oficial. (E)
 - 5.1.10. Finca. (E)
 - 5.1.11. Unidad Mínima de Cultivo (U.M.C.). (E)
 - 5.1.12. Unidad rústica apta para la edificación. (E)
 - 5.1.13. Parcela. (E)
 - 5.1.14. Solar. (E)
 - 5.1.15. Linderos. (E)
 - 5.1.16. Parcelación urbanística. (E)
 - 5.1.17. Fachada. (E)
 - 5.1.18. Medianería. (E)
 - 5.1.19. Línea de edificación. (E)
 - 5.1.20. Núcleo de población. (E)
 - 5.2. Condiciones de Parcelación. (E)
 - 5.2.1. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable. Segregaciones. (E)
 - 5.2.2. Parcelaciones en Suelo Urbanizable. (E)
 - 5.2.3. Parcelaciones en Suelo Urbano. (E)
 - 5.2.3.1. Superficie de parcela. (E)
 - 5.2.3.2. Frente de parcela. (E)
 - 5.2.3.3. Fondo de parcela. (E)
 - 5.2.3.4. Parcelación irregular. (E)
 - 5.2.4. Indivisibilidad de las parcelas. (E)
 - 5.2.5. Relación entre edificación y parcela. (E)
 - 5.3. Condiciones de Aprovechamiento. (E)
 - 5.3.1. Aprovechamiento objetivo. (E)
 - 5.3.2. Aprovechamiento subjetivo. (E)
 - 5.3.3. Aprovechamiento medio. (E)
 - 5.3.4. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio. (E)
 - 5.3.5. Exceso de Aprovechamiento. (E)
 - 5.3.6. Áreas de reparto. (E)
 - 5.3.7. Coeficientes correctores de uso y tipologías. (E)
 - 5.3.8. Densidad edificatoria. Régimen de protección pública. (E)
 - 5.4. Condiciones de las cesiones. (E)
 - 5.4.1. Régimen de las cesiones en Suelo Urbano y urbanizable. (E)
 - 5.4.1.1. Cesión de suelo dotacional. (E)

- 5.4.1.2. Cesión de Aprovechamiento. (E)
- 5.4.1.3. Cesión de exceso de aprovechamiento. (E)
- 5.4.2. Cesiones en Suelo No Urbanizable. (E)
- 5.5. Condiciones de los usos. (E)
 - 5.5.1. Clasificación de usos. (E)
 - 5.5.2. Condiciones comunes a todos los usos. (E)
 - 5.5.3. Diferentes usos en un mismo edificio. (E)
 - 5.5.4. Usos en sótanos y semisótanos. (E)
 - 5.5.5. Uso global residencial (R). (E)
 - 5.5.5.1.1. Usos pormenorizados. (E)
 - 5.5.5.1.2. Condiciones básicas. (E)
 - 5.5.5.1.3. Usos complementarios. (E)
 - 5.5.5.2. Uso global industrial (I). (E)
 - 5.5.5.2.1. Usos pormenorizados. (E)
 - 5.5.5.2.2. Condiciones básicas. (E)
 - 5.5.5.2.3. Usos complementarios. (E)
 - 5.5.5.2.4. Condiciones particulares del uso industrial en Suelo Urbano. (E)
 - 5.5.5.2.5. Condiciones particulares del uso industrial en suelo industrial. (E)
 - 5.5.5.2.6. Condiciones particulares del uso industrial en Suelo No Urbanizable. (E)
 - 5.5.5.3. Uso global espacios libres y zonas verdes (L). (E)
 - 5.5.5.3.1. Usos pormenorizados. (E)
 - 5.5.5.3.2. Condiciones básicas. (E)
 - 5.5.5.3.3. Usos complementarios. (E)
 - 5.5.5.4. Uso global terciario (T). (E)
 - 5.5.5.4.1. Usos pormenorizados. (E)
 - 5.5.5.4.2. Condiciones generales. (E)
 - 5.5.5.4.3. Condiciones particulares del uso pormenorizado hostelería. (E)
 - 5.5.5.4.4. Condiciones particulares del uso pormenorizado comercial. (E)
 - 5.5.5.4.5. Condiciones particulares del uso pormenorizado recreativo. (E)
 - 5.5.5.4.6. Condiciones particulares del uso pormenorizado aparcamiento. (E)
 - 5.5.5.4.7. Condiciones particulares del uso pormenorizado oficinas. (E)
 - 5.5.5.4.8. Usos complementarios. (E)
 - 5.5.5.5. Uso global equipamiento (E). (E)
 - 5.5.5.5.1. Usos pormenorizados. (E)
 - 5.5.5.5.2. Condiciones básicas. (E)
 - 5.5.5.5.3. Usos complementarios. (E)
 - 5.5.5.5.4. Sustitución de los usos de equipamiento. (E)
 - 5.5.5.6. Uso infraestructuras de comunicaciones y transporte (C). (E)
 - 5.5.5.6.1. Usos pormenorizados. (E)
 - 5.5.5.6.2. Condiciones particulares del uso viario. (E)
 - 5.5.5.6.3. Usos complementarios. (E)
 - 5.5.5.7. Uso primario (P). (E)
 - 5.5.5.7.1. Usos pormenorizados. (E)
 - 5.5.5.7.2. Condiciones básicas. (E)
 - 5.6. Condiciones de edificabilidad. (E)
 - 5.6.1. Índice de edificabilidad. (E)
 - 5.6.2. Clases de edificabilidad. (E)
 - 5.6.3. Superficie edificable total. Criterios de medición. (E)
 - 5.6.4. Superficie útil. Criterios de medición. (E)
 - 5.7. Condiciones de altura de la edificación. (E)
 - 5.7.1. Altura de la edificación. (E)
 - 5.7.2. Altura de cumbrera. (E)
 - 5.7.3. Número de plantas. (E)
 - 5.7.4. Altura de las plantas. (E)
 - 5.7.5. Altura libre de planta. (E)
 - 5.7.6. Construcciones por encima de la altura de edificación. (E)
 - 5.7.7. Entreplantas. (E)
 - 5.7.8. Áticos y bajo cubierta. (E)
 - 5.7.9. Sótanos y semisótanos. (E)
 - 5.7.10. Criterios de medición de alturas. (E)
 - 5.8. Condiciones de ocupación. (E)
 - 5.8.1. Índice de ocupación. (E)
 - 5.8.1.1. Ocupación en planta baja. (E)
 - 5.8.1.2. Ocupación en otras plantas. (E)
 - 5.8.2. Fondo máximo edificable. (E)
 - 5.8.3. Superficie libre de parcela. (E)
 - 5.9. Condiciones de situación de la edificación. (E)
 - 5.9.1. Situación respecto a linderos. (E)
 - 5.9.2. Situación respecto a vías. (E)
 - 5.9.3. Situación respecto a edificios. (E)
 - 5.9.4. Retranqueos. (E)
 - 5.9.5. Construcciones bajo rasante. (E)

- 5.10. Condiciones de los vuelos. (E)
 - 5.10.1. Vuelos. (E)
 - 5.10.2. Salientes. (E)
 - 5.10.3. Anchura. (E)
 - 5.10.4. Altura sobre rasante. (E)
- 5.11. Condiciones higiénico sanitarias. (E)
 - 5.11.1. Dimensión de los patios de parcela. (E)
 - 5.11.2. Patios abiertos a fachada. (E)
 - 5.11.3. Cubrición de patios. (E)
 - 5.11.4. Cota de pavimentación de los patios. (E)
 - 5.11.5. Régimen de mancomunidad de patios. (E)
- 5.12. Condiciones de seguridad en la edificación. (E)
 - 5.12.1. Acceso a las edificaciones. (E)
 - 5.12.2. Señalización de los edificios. (E)
 - 5.12.3. Circulación interior. (E)
 - 5.12.4. Escaleras. (E)
 - 5.12.5. Supresión de barreras arquitectónicas. (E)
 - 5.12.6. Prevención de incendios. (E)
 - 5.12.7. Prevención contra el rayo. (E)
 - 5.12.8. Prevención de caídas. (E)
- 5.13. Condiciones de las dotaciones y servicios de la edificación. (E)
 - 5.13.1. Dotación de agua potable. (E)
 - 5.13.2. Evacuación de aguas pluviales. (E)
 - 5.13.3. Evacuación de aguas residuales. (E)
 - 5.13.4. Evacuación de humos. (E)
 - 5.13.5. Evacuación de residuos sólidos. (E)
 - 5.13.6. Dotación de energía. (E)
 - 5.13.7. Ventilación, calefacción e instalaciones de acondicionamiento de aire. (E)
- 5.14. Condiciones medio ambientales. (E)
 - 5.14.1. Vertidos sólidos. (E)
 - 5.14.2. Vertidos líquidos. (E)
 - 5.14.3. Vertidos gaseosos. (E)
 - 5.14.4. Vertidos a la red pública de saneamiento. (E)
 - 5.14.5. Contaminación acústica y vibratoria. (E)
 - 5.14.6. Protección del medio natural. (E)
- 5.15. Condiciones de protección. (E)
 - 5.15.1. Protección de la imagen urbana. (E)
 - 5.15.1.1. Perfil del núcleo. (E)
 - 5.15.1.2. Protección de los ambientes urbanos. (E)
 - 5.15.1.3. Nuevas promociones. (E)
 - 5.15.2. Protección del patrimonio. (E)
 - 5.15.2.1. Protección integral. (E)
 - 5.15.2.2. Protección estructural. (E)
 - 5.15.2.3. Protección formal. (E)
 - 5.15.2.4. Protección ambiental. (E)
 - 5.15.3. Carreteras. (E)
 - 5.15.3.1. Zona de dominio público. (E)
 - 5.15.3.2. Zona de servidumbre. (E)
 - 5.15.3.3. Zona de afección. (E)
 - 5.15.3.4. Límite de edificación. (E)
 - 5.15.3.5. Limitaciones. (E)
 - 5.15.4. Travesías. (E)
 - 5.15.5. Caminos. (E)
 - 5.15.5.1. Zona de protección. (E)
 - 5.15.5.2. Limitaciones al uso. (E)
 - 5.15.5.3. Prohibiciones. (E)
 - 5.15.5.4. Otros usos y aprovechamientos. (E)
 - 5.15.5.5. Instalaciones subterráneas y aéreas. (E)
 - 5.15.6. Vías pecuarias. (E)
 - 5.15.6.1. Clasificación. (E)
 - 5.15.6.2. Definición y condiciones de los usos compatibles. (E)
 - 5.15.6.3. Definición de los usos complementarios. (E)
 - 5.15.6.4. Ocupación temporal y definitiva. (E)
 - 5.15.6.5. Características generales de las concesiones. (E)
 - 5.15.6.6. Limitaciones. (E)
 - 5.15.7. Energía eléctrica, alta tensión. (E)
 - 5.15.8. Abastecimiento de agua, saneamiento, regadío. (E)
 - 5.15.9. Cursos fluviales. (E)
 - 5.15.10. Embalses superficiales en cauces públicos. (E)
 - 5.15.11. Aguas subterráneas. (E)
- 6. Condiciones particulares en Suelo Urbano. (E)
 - 6.1. División normativa. (E)
 - 6.2. Gestión. (E)

7. Condiciones particulares en Suelo Urbanizable. (E)

7.1. División normativa. (E)

7.2. Gestión. (E)

8. Condiciones particulares en Suelo No Urbanizable. (E)

8.1. División normativa. (E)

8.1.1. Condiciones particulares de las actuaciones. (E)

8.1.2. Actuaciones prohibidas. (E)

8.2. Núcleos de población. (E)

8.2.1. Riesgo de formación de núcleo de población. (E)

8.3. Condiciones de aprovechamiento y usos del suelo. (E)

8.3.1. Capacidad para edificar. (E)

8.3.2. Materiales. (E)

8.3.3. Arbolado. (E)

8.3.4. Condiciones estéticas. (E)

8.4. Estudio de impacto ambiental. (E)

8.4.1. Contenidos. (E)

8.4.2. Método. (E)

I. GENERALIDADES. (E)

I.1. Naturaleza y contenido del Plan General Municipal. (E)

I.1.1. Objeto y ámbito de aplicación. (E)

El objeto del presente Plan General Municipal es la definición de la estructura urbanística general del Municipio, la clasificación del suelo y el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a las distintas categorías del mismo, y la regulación, directa o indirecta, de la urbanización, edificación y usos del suelo de la totalidad de los terrenos incluidos en la demarcación administrativa del término municipal de Villar de Rena.

I.1.2. Vigencia. (E)

El presente Plan General Municipal entrará en vigor, y tendrá vigencia indefinida, el día siguiente de la publicación en el Diario Oficial de la Junta de Extremadura del acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes. El Plan General Municipal sustituye y por tanto deroga, salvo excepción

expresa en contra, las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas el día 29 de abril de 1993 y las ulteriores reformas de las mismas, expresas o implícitas. Quedan asimismo derogadas todas aquellas disposiciones de las ordenanzas municipales que se hallen en contradicción con lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas.

La nulidad o modificación de alguna de las especificaciones de este Plan General Municipal, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

I.1.3. Contenido documental. (E)

El presente Plan General Municipal consta de los siguientes documentos:

- Memoria Informativa.
- Memoria Justificativa.
- Normas Urbanísticas.
- Planos de Ordenación.
- Estudio Abreviado de Impacto Ambiental.

Las especificaciones del Plan General Municipal que se formulan quedan establecidas, por lo tanto, en estos documentos. Los cuales serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos, con las consideraciones que para cada uno de ellos se señalan a continuación:

La Memoria Informativa y la Justificativa de la Ordenación describen la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la sociedad y el medio urbano, que condicionan la ordenación, con las incidencias en el proceso de participación ciudadana y define los objetivos y criterios seguidos en la ordenación propuesta, respectivamente.

Su contenido ha de ser considerado de carácter informativo y explicativo, y supletoriamente aclarativo en la interpretación de los documentos determinativos de las Normas.

Los Planos de Información complementan gráficamente el análisis del medio urbano expresado en la Memoria Informativa, no teniendo otro carácter que el meramente informativo.

Los Planos de Ordenación definen los elementos de la estructura general y orgánica del territorio municipal, establecen los límites de las distintas clases y categorías de suelo y detallan la calificación y regulación de los terrenos clasificados como urbanos.

Las Normas Urbanísticas regulan pormenorizadamente la edificación y uso del Suelo ordenado en los Planos, establece las limitaciones y

directrices a observar en terrenos previstos para un posterior desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y definen el régimen urbanístico aplicable a las distintas áreas del territorio y los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.

El estudio abreviado de impacto ambiental que evalúa este Instrumento de planeamiento del término municipal de Villar de Rena, para conseguir una correcta gestión del medio ambiente y los recursos naturales, a la vez que establecer las bases de un desarrollo urbanístico sostenible, garantizar la protección de aquellas zonas que por su especial interés ecológico deban de ser preservadas de la actividad urbanística. Por lo que cualquier modificación que afecte a la Clasificación y Calificación urbanística del Suelo No Urbanizable deberá justificar y respetar los criterios en él establecidos.

1.1.4. Interpretación de la documentación. (E)

Las determinaciones del presente Plan General Municipal se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si contradicciones entre mediciones y sobre plano y la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador) y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo), se consideran que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción y/o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

Corresponde al Ayuntamiento de Villar de Rena, y en su defecto y subsidiariamente a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones de las Normas, como el velar por el cumplimiento de sus objetivos fundamentales.

1.1.5. Ordenación estructural. Ordenación detallada. (E)

En aplicación del artículo 70 de la L.S.O.T.E.X., se define como ordenación estructural, los artículos y planos señalados con la letra E, y como ordenación detallada, los señalados con la letra D, del presente instrumento de planeamiento.

1.1.6. Revisión. (E)

Se entiende por revisión de los instrumentos de ordenación urbanística, la reconsideración total de la ordenación establecida por el Plan General Municipal, y en todo caso, de la ordenación estructural del mismo.

No se establece un plazo máximo para la revisión del presente Plan General Municipal, y sin perjuicio de los supuestos considerados en las Normas Subsidiarias precedentes, procederá la revisión de este instrumento de planeamiento, por lo tanto, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios respecto a la ordenación estructural del mismo, y se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Elección de un modelo territorial o estructural general distinto del previsto en este Plan General Municipal.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan General Municipal.
- c) Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación supramunicipal que afecte total o parcialmente al término municipal.
- d) Cuando se origine una mayor exigencia de espacios públicos, derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o reglamentaria que obligue a ello.
- e) Por agotamiento del ochenta por ciento de la capacidad de asentamiento residencial o industrial prevista en la ordenación propuesta.
- f) Cuando la suma o acumulación de modificaciones del Plan General Municipal amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurales.

No obstante lo dispuesto anteriormente, y cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación del territorio, la Junta de Extremadura, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y audiencia del o de los Municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión

bien del Plan General Municipal, bien de otros concretos planes de ordenación urbanística, según proceda en atención a las circunstancias, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes. El mero transcurso de los plazos así fijados sin que se hayan llegado a iniciar los correspondientes procedimientos habilitará a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para proceder a la revisión omitida, en sustitución de los Municipios correspondientes por incumplimiento de sus deberes, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley General 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

1.1.7. Modificación. (E)

Tendrán esta consideración las alteraciones del contenido de cualquiera de las determinaciones no subsumible en los criterios del epígrafe precedente (1.1.5 REVISIÓN). Toda modificación deberá basarse en motivos de interés general y contendrá una descripción pormenorizada de sus determinaciones y una justificación expresa de su razón y fundamento.

La Modificación del Plan General Municipal deberá contener el grado de precisión del propio Plan.

Todo el suelo de las Normas Subsidiarias vigentes que tiene la calificación de equipamiento urbano y que por la Revisión del presente Plan General Municipal consolida su calificación, así como el que lo reciba en virtud del presente instrumento de planeamiento, estará condicionado a cumplir el objetivo para el que fue zonificado, no pudiendo darle un destino distinto del asignado para equipamiento urbano, docente, sanitario, asistencial, socio-cultural, deportivo o servicios públicos.

La Comisión Municipal correspondiente constatará anualmente la adecuación de las determinaciones específicas del Plan General Municipal a los objetivos generales marcados y en su defecto, instruirá el expediente de modificación comprensivo de las rectificaciones pertinentes para una mayor operatividad de la normativa vigente en la resolución de la problemática urbanística detectada en su aplicación.

El Ayuntamiento podrá aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas de los Planes que hayan sufrido modificaciones. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que un plan de ordenación urbanística haya sufrido tres modificaciones, incluidas las derivadas de determinaciones de otros planes legalmente autorizados para ello. Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas de los planes de ordenación urbanística, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

1.1.8. Competencia. (E)

Corresponden al Ayuntamiento, y en su defecto y subsidiariamente a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones del Plan General Municipal, como el velar por el cumplimiento de sus objetivos fundamentales.

Por lo tanto y siendo competente el Ayuntamiento de Villar de Rena para conocer y ejecutar sobre el presente instrumento de Planeamiento, tanto en su cumplimiento como en su interpretación y aplicación, deberá resolver motivadamente, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de cualquier otro asesoramiento que estime oportuno, acerca de las peticiones, actos y acuerdos en que este orden de cosas se produzcan, sin perjuicio de las acciones y recursos contra aquellos, que legal y reglamentariamente se establecen.

A tales efectos el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que, aún cuando observaren las condiciones específicas señaladas, resultaren contraproducentes respecto del ordenamiento general establecido.

El desarrollo del presente Plan General Municipal, a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y el objetivo perseguido corresponde al ámbito de sus propias competencias.

El desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, corresponderá a las distintas administraciones públicas dentro del ámbito de sus específicas atribuciones, así como a los promotores privados de acuerdo con la L.S.O.T.E.X.

Todo ello sin perjuicio de la posible participación en las tareas de planeamiento, para lo que el Ayuntamiento y demás organismos públicos facilitarán a las corporaciones y asociaciones sus posibles efectos previstos en la L.S.O.T.E.X. y reglamentos que la desarrollen, durante la elaboración y ejecución del planeamiento.

También podrán los particulares promover Planes de Ordenación para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan General Municipal.

1.1.9. Aprobación del planeamiento urbanístico. (E)

A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde al municipio:

La formación y la adopción de proyectos de cualesquiera planes de ordenación urbanística de ámbito municipal, así como de sus modificaciones y revisiones.

La aprobación definitiva de:

- a) La modificación de las determinaciones de ordenación detallada que contengan cualesquiera planes de ordenación urbanística, previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, salvo cuando afecte a término o términos municipales colindantes.
- b) Los Planes Parciales de Ordenación previo informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.
- c) Los Estudios de Detalle.
- d) Los Planes Especiales de Ordenación de ámbito municipal previstos en el artículo 72 de la L.S.O.T.E.X., siempre que no afecten a la ordenación estructural del Plan General Municipal, y su objeto propio sea de interés exclusivamente municipal. Será preceptivo el informe de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

La evacuación de informe previo preceptivo, de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, será vinculante en lo referente a la legalidad del instrumento y del procedimiento a seguir para su formación y aprobación y, en todo caso, se entenderá emitido en sentido favorable transcurridos dos meses desde la comunicación de su petición.

1.1.10. Efectos de la aprobación del plan. (E)

La aprobación del Plan General Municipal o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido:

La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.

La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del plan de que se trate. A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que sólo se podrán autorizar obras de mera conservación; y las que sean sólo parcialmente incompatibles con aquélla, en las que se podrán autorizar las obras de mejora o reforma que se determinen. En todo caso, se considerarán totalmente incompatibles con la nueva ordenación y deberán ser identificadas en el plan las instalaciones, construcciones

y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación.

La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras públicas ordinarias o delimiten Unidades de Actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación. A los efectos de garantizar la publicidad, en la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1.1.11. Coordinación con el registro de la propiedad. (E)

Se inscribirán en el Registro de la Propiedad, salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, mediante certificación administrativa expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo, los siguientes actos:

- a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización.
- b) Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.
- c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas.
- d) Las condiciones especiales de concesión de licencias, en los términos previstos por las leyes.

- e) Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.
- f) La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de planeamiento, de ejecución del mismo o de licencias.
- g) Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el apartado anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.
- h) Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.
- i) Los deberes y las cargas previstos en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el Suelo No Urbanizable, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquéllos.

El tipo de asiento y duración de los mismos seguirá las disposiciones de los artículos 309 y 310 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

1.1.12. Precisión de límites. (E)

No podrán producir distorsiones en la forma de las unidades de zona, área, sector o sistema ni aumentos o disminuciones en más de un 10% en relación con las superficies delimitadas en los planos.

La delimitación de los sectores y unidades de ejecución previstas en el Plan General puede ser objeto de precisión al pasar a una escala más amplia, si bien se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas contenidas en el Plan General y no producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al 10%. Si se cumplen estas condiciones la precisión de los límites se realizará mediante Plan Parcial o Estudio de Detalle de aprobación municipal.

Bajo ningún pretexto se podrá utilizar la precisión de límites de los sectores con la exclusiva finalidad de ampliar su superficie.

Los Programas de Ejecución podrán redelimitar las Unidades de Ejecución con la misma horquilla (+/- 10%), cuando tengan por finalidad extraer o introducir en la misma edificaciones existentes, construidas con arreglo al Planeamiento que se revisa, y que dispongan de todos los servicios urbanísticos.

1.1.13. Información urbanística. (E)

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

1.1.13.1. Consulta directa. (E)

Estará a disposición del público una copia completa y actualizada del planeamiento vigente en el término municipal, la cual se podrá consultar directamente, y el personal encargado del servicio urbanístico facilitará y prestará el auxilio que se requiriese a dicha información. Asimismo se facilitarán, por parte del Ayuntamiento, las copias que fueran necesarias del documento autenticado y elementos que lo desarrollen que deberán estar disponibles en los locales Municipales, en su caso contra el costo y en el plazo que se establezca al efecto.

1.1.13.2. Consultas previas. (E)

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficientes para su comprensión.

1.1.13.3. Informes urbanísticos. (E)

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un (1) mes por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca, parcela o solar objeto de la consulta con referencia a los planos a escala 1:10.000 y 1:2.000, como mínimo, del Plan General Municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

1.1.13.4. Cédula urbanística. (E)

Es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el término municipal.

Las cédulas se expedirán a solicitud escrita de los propietarios de las fincas de que se trate o titulares de opción de compra sobre las mismas, quienes acreditará su condición y acompañarán plano

de emplazamiento de la finca, polígono o sector a escala 1:5.000, con identificación catastral de las mismas como mínimo, y cuantos otros datos de localización les sean requeridos por los servicios municipales. En dichos documento se expresarán como mínimo las siguientes circunstancias:

- a) Identificación del peticionario.
- b) Situación de la finca, con identificación catastral, expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- c) Fecha de expedición de la Cédula.
- d) Planeamiento en vigor aplicado y fecha de aprobación del mismo.
- e) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada la finca.
- f) Unidad de actuación, polígono o sector en que se ubica.
- g) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Planeamiento.
- h) Condiciones específicas de edificación, o de planeamiento, del área o sector correspondiente.

El valor acreditativo de las Cédulas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

1.1.13.5. Consultas que requieren interpretación del planeamiento. (E)

Cuando los informes o Cédulas urbanísticas entrañen la resolución de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la administración urbanística municipal competente, que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuando tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

1.1.14. Prelación normativa. (E)

Dentro del Término municipal a los efectos prevenidos en el presente Plan General Municipal, serán de aplicación, en el orden que a continuación se expresa, las disposiciones y preceptos contenidos en los siguientes cuerpos normativos:

- a) Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- b) Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.

c) Legislación específica incidente en materia objeto de ordenación urbanística.

d) Normas Urbanísticas reguladoras del Plan General Municipal.

e) Normas complementarias reguladoras del Plan General Municipal.

1.1.15. Referencia a textos legales. (E)

L.S.O.T.E.X.: Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

R.P.: Reglamento de Planeamiento: Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

R.G.: Reglamento de Gestión Urbanística: Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

R.D.: Reglamento de Disciplina Urbanística: Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio.

1.2. Clasificación del suelo. Definición y delimitación para cada clase de suelo. (E)

La clasificación urbanística del suelo es siempre resultado del ejercicio de la potestad de planeamiento y sólo el Plan General Municipal puede establecerla, mantenerla o modificarla; Salvo que se redacte algún Proyecto de Interés Regional, y su ámbito de actuación afecte a todo o parte del ámbito de actuación de este Plan General Municipal, para alguno de los objetos contemplados en el artículo 60 de la L.S.O.T.E.X., en cuyo caso su aprobación definitiva determinará la clasificación y la calificación urbanísticas de los terrenos a que afecten, conforme a los destinos para éstos en ellos previstos, quedando adscritos en todo caso los que se destinen a uso dotacional público a los sistemas generales de la ordenación establecida por el planeamiento municipal.

La clasificación y, en su caso, la calificación urbanísticas del suelo vinculan los terrenos y las construcciones o edificaciones a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de los mismos, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

La ordenación urbanística de los terrenos y construcciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

El Plan General Municipal clasifica el suelo de su entero ámbito, en los términos de la L.S.O.T.E.X., mediante adscripción de los terrenos a una de las clases y, en su caso, categorías de Suelo

Urbano (S.U.), consolidado y no consolidado, Suelo Urbanizable (S.U.R.) y Suelo No Urbanizable (S.N.U.) común, y de especial protección ambiental, según la delimitación definida en correspondientes planos de clasificación de este instrumento de planeamiento. Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que le son de aplicación según se detalla en los apartados correspondientes de las presentes normas urbanísticas.

1.2.1. Suelo Urbano. (E)

Integran el Suelo Urbano los terrenos que este instrumento de planeamiento adscribe a esta clase de suelo, en los planos correspondientes, de acuerdo a las determinaciones del artículo 9 de la L.S.O.T.E.X.

Se atribuye la condición de Suelo Urbano no consolidado a los terrenos a que el presente instrumento de planeamiento incluye en Unidades de Actuación, atribuyéndose al resto la condición de Suelo Urbano consolidado.

1.2.2. Suelo Urbanizable. (E)

Integran el Suelo Urbanizable los terrenos que este instrumento de planeamiento, en los planos correspondientes, adscribe a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por esta Ley y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento de ordenación urbanística de conformidad, en su caso, con los Criterios de Ordenación Urbanística y los planes de ordenación del territorio.

Esta clasificación determina la vinculación de los terrenos al destino final propio del Suelo Urbanizable, pero la legitimación de la transformación precisa para la actualización de dicho destino requerirá la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

Por lo tanto el régimen del Suelo Urbanizable se debe entender como transitorio, y se aplica al suelo, hasta que éste consiga su último destino, que es el de Suelo Urbano.

El Suelo Urbanizable se divide en sectores que se delimitan en los correspondientes planos de desarrollo y gestión.

Estas Normas Urbanísticas establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, afectan al desarrollo de cada Sector, y se incluyen en el correspondiente apartado de condiciones particulares en Suelo Urbanizable.

1.2.3. Suelo No Urbanizable. (E)

Pertenecerán al Suelo No Urbanizable los terrenos que el presente instrumento de planeamiento adscribe a esta clase de suelo, en los planos correspondientes, por resultar objetiva y razonadamente inadecuados para servir de soporte, previa urbanización, a aprovechamientos urbanos, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal, además de por tener valor agrícola.

Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable el presente instrumento de planeamiento distingue el Suelo No Urbanizable de protección ambiental, por razón de los valores, naturales, paisajísticos o de entorno, que en ellos se concurren, y con el fin de garantizar el mantenimiento de sus características.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. (E)

2.1. Suelo Urbano. (E)

2.1.1. Figuras de planeamiento que lo desarrollan. (E)

El Suelo Urbano se complementa y desarrolla con la redacción de Estudios de Detalle, cuando así se determine por este instrumento de planeamiento. Sin que ello sea impedimento para que se pueda considerar conveniente la redacción de algún Plan Especial en desarrollo complemento o mejora del Plan General Municipal, por alguna causa sobrevenida en el periodo de vigencia del mismo, para lo cual se estará a lo dispuesto en la L.S.O.T.E.X. y reglamentos que la completen.

La actuación sobre cualquiera de las diferentes áreas, zonas y sectores de planeamiento exigirá en su caso, la previa formación y aprobación de los Planes o Proyectos urbanísticos que se establezcan.

En las áreas para las que no esté prevista o no sea necesario la aprobación de planeamiento de desarrollo, serán de aplicación directa las determinaciones contenidas en el Plan General Municipal.

2.1.1.1. Estudio de Detalle. (E)

Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezcan dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento o desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta del interesado, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto, en el marco de este Plan General Municipal o instrumento de planeamiento que lo complete establecer o, en su caso, reajustar las determinaciones relativas a:

- a) Las alineaciones y rasantes.
- b) Los volúmenes edificatorios.
- c) El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.

Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos, y en ningún caso pueden:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- c) Suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

2.1.1.1.1. Documentación. (E)

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos:

Memoria justificada de su conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas. Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará, además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en el Plan, y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

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

Los planos de ordenación que definan las alineaciones y rasantes de la edificación se graficarán a escala mínima 1/200 y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, las de los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público (porches, accesos a garajes, etc.).

2.1.1.1.2. Tramitación. (E)

La ordenación del procedimiento para la aprobación de Estudios de Detalle se ajustará a las siguientes reglas:

Se iniciará por el Ayuntamiento y mediante la aprobación inicial, de oficio o a solicitud de cualquier otra Administración o entidad pública o persona privada legitimada para ello, acompañada del pertinente Estudio de Detalle completo en su contenido sustantivo y documental.

Deducida solicitud de tramitación y aprobación, el Ayuntamiento, salvo que decida desestimar la solicitud, podrá formular, antes de la aprobación inicial, un sólo requerimiento de subsanación y, en su caso, mejora de aquella dentro del mes siguiente a su presentación. El requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver.

La aprobación inicial del proyecto de plan implicará el sometimiento de éste a información pública por plazo mínimo de un mes y el requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativos gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública.

Deberá llamarse al trámite de información pública, para que surta los efectos propios del de audiencia, a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito bien del Estudio de Detalle, excepto cuando éstos formen parte de un Programa de Ejecución o acompañen a una Actuación de Rehabilitación Integrada, en cuyo caso se estará al procedimiento correspondiente. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Catastro mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública y audiencia, dirigida al domicilio fiscal que figure en aquél.

El Ayuntamiento deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites de información pública, sobre la aprobación provisional y definitiva.

En los procedimientos iniciados en virtud de una solicitud, el plazo máximo para resolver sobre la aprobación provisional, cuando ésta sea, además, definitiva, será de seis meses. El transcurso de dicho plazo, sin que se hubiera comunicado la resolución, autorizará al Ayuntamiento o al solicitante, para entenderla estimada.

2.1.2. Gestión del planeamiento. (E)

Será preceptiva la gestión del planeamiento mediante la realización previa e integrada de las precisas obras de urbanización, es decir, en régimen de actuaciones urbanizadoras, donde el planeamiento de ordenación urbanística prevé la nueva urbanización de terrenos o la reforma de la existente, cuya conexión a las redes de servicios existentes vaya a dar lugar a dos o más solares mediante la transformación de suelo que aún carezca de tales

servicios o aquellos con los que cuente sean inadecuados. Entendiendo por actuaciones urbanizadoras las que supongan la realización material de obras públicas para la urbanización que dé como resultado la producción de dos o más solares, desarrollada de una sola vez o por fases, en el contexto de una o más Unidades de Actuación y conforme a una única programación.

Las Unidades de Actuación son las que delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. En ellas se incluye los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

Dichas Unidades de Actuación operan simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas.

Por lo tanto, toda actuación de ejecución del planeamiento en Suelo Urbano, y en especial las edificaciones nuevas, exigirá, con arreglo a lo previsto por la L.S.O.T.E.X., la previa delimitación de una unidad de actuación así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previsto en el planeamiento.

Quedan exceptuados de lo previsto en el apartado anterior:

- a) Las obras ordinarias de urbanización a que se refiere el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.
- b) Las construcciones para dotaciones y espacios libres y para infraestructuras en suelos calificados para estos usos con carácter exclusivo o determinado y no se encuentren en un polígono o unidad de actuación sometida a gestión integrada.
- c) Las obras y edificaciones que no consumen aprovechamiento lucrativo.

En Suelo Urbano las Unidades de Actuación son continuas y están definidas en los correspondientes planos del presente instrumento de planeamiento, aunque podrán ser discontinuas, de nueva creación o modificando las existentes por alguna causa sobrevenida y no prevista en el presente Plan General Municipal.

En el presente instrumento de planeamiento, no se prevé la ejecución de ningún sistema general, pero si por causas sobrevenidas fuera necesaria su ejecución, se exceptuarán de las Unidades de Actuación previstas en el mismo en el momento de su aprobación definitiva, y el suelo destinado a dichos sistemas generales se

obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, según se dispone en los artículos 143 y 144 de la L.S.O.T.E.X. Las obras correspondientes a los mismos se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación urbanística como obras públicas ordinarias.

2.1.2.1. Delimitación de Unidades de Actuación. (E)

La delimitación de las Unidades de Actuación se contiene en el presente instrumento de planeamiento, cuyas características figurarán en las presentes Normas Urbanísticas. Sin embargo también podrán delimitarse en los Programas de Ejecución que puedan formularse en desarrollo del mismo, así como en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias.

Así mismo, los Programas de Ejecución podrán redelimitar el ámbito de las Unidades de Actuación previstas en los planes de ordenación urbanística, adecuándolas a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación.

También se podrá seguir el procedimiento previsto en los artículos 36 y 38 del R.G.U para la delimitación de Unidades de Actuación no previstas por este Plan General Municipal así como la modificación de las ya delimitadas, cuando proceda, y se acordará de oficio o a petición de los particulares interesados, previo los trámites de aprobación inicial e información pública.

No obstante, ninguna reclamación o recurso que se fundamente en errores u omisiones no denunciados en la fase de información pública de cualquiera de los procedimientos seguidos para la delimitación de la unidad de ejecución, podrá dar lugar a la retroacción de actuaciones.

La suspensión de licencias prevista en el artículo 104 del R.G.U se entenderá referida a las de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física o pueda perturbar el resultado de la reparcelación.

2.1.2.2. Sistemas de ejecución y convenios urbanísticos. (E)

En el suelo clasificado como urbano o urbanizable, para cada una de las Unidades de Actuación, o sectores, previstos en el presente instrumento de planeamiento, el Municipio, opta expresamente por el sistema de ejecución para el desarrollo de la actuación urbanizadora, expresado en las correspondientes condiciones particulares, de estas normas urbanísticas, de cada sector

o unidad de actuación, y en régimen de obras públicas ordinarias en las zonas donde no estén previstas dichas Unidades de Actuación y sea preceptivo la gestión del planeamiento en régimen de actuaciones urbanizadoras.

La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma tanto directa, como indirecta mediante atribución a un particular en la condición de agente urbanizador.

Los convenios Urbanísticos que se formulen, tanto en la forma de Cooperación como en régimen de obras públicas ordinarias, garantizarán el reparto equitativo de los derechos y deberes de la propiedad del suelo así como las cesiones correspondientes a la Administración regulados en la propia L.S.O.T.E.X. y estas Normas Urbanísticas.

Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad de planeamiento, ni alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

El Ayuntamiento no se obligará mediante la suscripción de Convenio urbanístico a la aprobación de figura de planeamiento con contenidos específicos contrarios al espíritu y principios rectores de la legislación urbanística, ni a la concesión de aprovechamientos urbanísticos concretos, que no deriven del cumplimiento de los deberes urbanísticos determinados en la Ley.

2.1.2.2.1. Sistema de cooperación. (E)

En este sistema de ejecución, el municipio de Villar de Rena, como Administración actuante, o cualquiera de los organismos o entidades de él dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal, pueden formular y ejecutar Programas de Ejecución, que deberán contener una relación expresa de los compromisos asumidos entre el agente urbanizador, la Administración actuante, y en su caso, los propietarios afectados que acepten colaborar con el agente urbanizador.

En la ejecución del Programa de Ejecución, la Administración o entidad actuante opera como agente urbanizador, con las prerrogativas y obligaciones que para el mismo contempla la Ley de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

La tramitación del Programa de Ejecución seguirá el procedimiento establecido en el artículo 134 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, con las especialidades siguientes:

La exposición pública de la alternativa técnica y la proposición jurídico-económica se realizará de manera conjunta y en pliegos abiertas.

En el edicto de la exposición pública se hará constar la forma de gestión directa de la actuación y, en consecuencia, la improcedencia de la presentación de alternativas técnicas y económicas a la misma, así como del ejercicio del derecho de adjudicación preferente regulado en el artículo 136 de la misma Ley.

No obstante, mediante alegación técnicamente razonada, cualquier particular podrá proponer la sustitución del sistema por uno de los de ejecución privada.

La tramitación y aprobación del Programa de Ejecución corresponderá a la propia Administración actuante. El plazo para resolver sobre la aprobación será de 40 días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

2.1.2.2.2. Sistema de compensación. (E)

En este sistema de ejecución, los propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones establecidas en el Programa de Ejecución aprobado.

Los propietarios se integrarán en una agrupación de interés urbanístico conforme a lo dispuesto en la letra e) del artículo 120 de la L.S.O.T.E.X. e intervendrán en el proceso de ejecución, asumiendo, a través de dicha agrupación, las prerrogativas y obligaciones propias del agente urbanizador de la actuación.

2.1.2.2.3. Sistema de concertación. (E)

En este sistema de ejecución, la persona que resulte seleccionada en el proceso concurrencial para la adjudicación de la ejecución de la actuación urbanizadora, sea o no propietario de terrenos en el ámbito de ésta, asume y lleva a cabo aquella ejecución en condición de agente urbanizador y en los términos del Programa de Ejecución aprobado al efecto.

2.1.2.2.4. Sistema de expropiación. (E)

En este sistema de ejecución, la Administración actuante aplica la expropiación a la totalidad o a parte de los bienes y derechos de la unidad de actuación y realiza por sí misma las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.

El pago del justiprecio podrá realizarse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente de acuerdo con lo previsto en el punto 2 del artículo 149 de la L.S.O.T.E.X.

Para la ejecución de la actuación, la Administración actuante podrá desarrollar la expropiación mediante beneficiario privado conforme a la legislación aplicable. Cuando se trate de actuaciones

excepcionales de singular rentabilidad por su gran aprovechamiento o por el destino lucrativo atribuido a los terrenos, el beneficiario legal de la expropiación deberá compensar al erario público por el mayor aprovechamiento objetivo que éstos presenten respecto al valorable para fijar el justiprecio.

A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá liberar de la expropiación determinados bienes y derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas establecidas en el artículo 148 de la L.S.O.T.E.X.

2.1.2.2.5. Proyecto de obras públicas ordinarias. (E)

Para la ejecución de la ordenación detallada del Suelo Urbano cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación urbanística, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de Unidades de Actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el apartado anterior por:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de Reparcelación.
- b) Cesión en virtud de convenio urbanístico.
- c) Expropiación.

El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la Reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el proyecto de urbanización.

Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior.

Los Municipios podrán disponer el pago aplazado de las cuotas de urbanización, con fraccionamiento de éstas en cuotas anuales, hasta un período máximo de diez años. Alternativamente, el coste de la urbanización podrá financiarse mediante la imposición de contribuciones especiales con arreglo a la legislación de las haciendas locales.

2.1.3. Ejecución del planeamiento. (E)

La ejecución del planeamiento urbanístico tendrá lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del

aprovechamiento previsto por aquél, es decir en régimen de actuaciones edificatorias, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en Unidades de Actuación delimitadas para el desarrollo de dicha ejecución en régimen de actuaciones urbanizadoras. Entendiéndose por actuaciones edificatorias las que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas, cuando proceda.

Las actuaciones edificatorias sólo serán posibles en el Suelo Urbano que no esté, ni deba quedar sujeto al régimen propio de las actuaciones urbanizadoras conforme a la ordenación territorial y urbanística.

Corresponde a las Administraciones públicas, en todo caso y dentro de sus respectivos ámbitos de competencia la intervención de la actividad de ejecución de los propietarios en régimen de actuaciones edificatorias.

El derecho y el deber de edificar corresponderán a quien sea su propietario. La transferencia del derecho implica legalmente la del deber.

Todas las actuaciones edificatorias deberán ir suscritos por técnico competente y con visado colegial y será preceptivo su presentación ante el Ayuntamiento su aprobación, como requisito previo a su realización. Las actuaciones edificatorias se complementan con los siguientes documentos:

2.1.3.1. Proyectos de parcelación. (E)

Se entiende por parcelación toda división simultánea o sucesiva de solares o parcelas, terrenos o fincas en dos o más lotes o fincas nuevas independientes, siempre que dicho acto no conlleve una operación urbanística consistente en la agrupación de fincas, parcelas o solares existentes para su nueva división ajustada a los planes de ordenación urbanística, para lo cual se estará a lo dispuesto en los artículos 42 a 46 de la L.S.O.T.E.X. sobre Reparcelaciones.

Dicho acto requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación.

2.1.3.1.1. Documentación. (E)

Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación, con expresión detallada de los linderos, superficie, titularidad, cargas y servidumbres existentes o que hubieran de constituirse, tanto de la finca primitiva como de los lotes resultantes de la parcelación.

Plano de clasificación, calificación y situación urbanística de los terrenos objeto de parcelación.

Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definido a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas o escala 1:2.000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 ó más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán o la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

2.1.3.1.2. Tramitación. (E)

La aprobación del proyecto de parcelación se entenderá obtenida con la concesión de la correspondiente licencia, para lo cual se estará a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en legislación urbanística y de régimen local aplicable.

2.1.3.2. Proyectos de urbanización. (E)

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes de ordenación urbanística. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

La iniciativa de redacción corresponderá en los proyectos de Urbanización a los particulares o al Ayuntamiento, en función del sistema de actuación establecido y al promotor de las obras ordinarias o proyectos de obras complementarias de la edificación.

2.1.3.2.1. Documentación. (E)

Los proyectos de urbanización comprenderán, al menos, los siguientes documentos:

Memoria descriptiva del ámbito de actuación y de las características de las obras, donde se justifique la capacidad de los servicios urbanísticos existentes, cuando proceda, así como su enlace con los servicios municipales y capacidad de éstos para responder al aumento de la demanda y plazo de ejecución de las mismas.

Planos de información y de situación con relación en el conjunto urbano, en los que se delimite su ámbito de actuación y se especifiquen las determinaciones del Plan General Municipal para el ámbito del proyecto de urbanización, entre las que se incluirá la calificación pormenorizada del suelo y las alineaciones y rasantes.

Planos de proyecto y de detalle, entre los que se incluirán la definición y diseño de los elementos complementarios, tales como pasos de peatones adaptados, imbornales, acabados, texturas y coloraciones, etc.

Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios, en los que se fijarán los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recogerán las condiciones y garantías que el ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor o del contratista, en general, las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes durante la ejecución de las obras o su periodo de garantía.

Presupuesto, estado de mediciones, cuadros de precios auxiliares y descompuestos.

Estudio de Seguridad y Salud.

2.1.3.2.2. Tramitación. (E)

Los proyectos de urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas de Ejecución, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas, y, cuando se tramiten con posterioridad al Programa o se refieran a obras públicas ordinarias, al previsto para los Planes Parciales de Ordenación. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con planes de ordenación urbanística o los Programas de Ejecución.

Los proyectos de urbanización precisos para las actuaciones edificatorias se aprobarán por el Municipio por el procedimiento que dispongan las legislación específica de régimen local. Cuando se trate de proyectos de obra pública ordinaria para la mera reparación, renovación o introducción de mejoras ordinarias en obras o servicios ya existentes, sin alterar el destino urbanístico del suelo, será innecesaria la exposición al público previa a su aprobación administrativa.

Antes de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de la concesión de la licencia de obras ordinarias en los proyectos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir una garantía del seis por ciento (6%) del coste de las obras, según el presupuesto del proyecto, si esta garantía no hubiera sido constituida con anterioridad.

El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por la administración urbanística municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

Las garantías responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos.

Las garantías se cancelarán o devolverán cuando sean decepcionadas definitivamente las obras de urbanización afianzadas y se acredite en el expediente la formalización de cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración.

2.1.3.3. Contenido de los proyectos de urbanización. (E)

Las obras de urbanización definidas mediante proyectos de urbanización, proyecto de obras públicas ordinarias o actuaciones urbanizadoras contenidas en un proyecto de edificación, con el fin de transformar una parcela en solar, observarán en su redacción, al menos, los siguientes preceptos:

2.1.3.3.1. Explanación y pavimentación del viario. (E)

En esta parte del proyecto se deberán recoger las obras de explanación necesarias, las de pavimentación de la calzada, aparcamientos y aceras, así como la ejecución de todos aquellos elementos complementarios para el correcto funcionamiento de la red viaria.

El técnico redactor del proyecto, decidirá en función de la categoría de tráfico pesado admisible y de la categoría de explanada, el firme del catálogo incluido en las Normas 6.1.1.C. 6.2.1.C. del MOPT, que considere más conveniente, para la calzada.

En cualquier caso los tipos y espesores de pavimentos a adoptar serán como máximo de iguales características que los adoptados por el Ayuntamiento para sus vías públicas y cumplirán también con carácter de mínimas las condiciones técnicas municipales en vigor.

El proyecto de pavimentación deberá contemplar la colocación de sumideros de recogida de aguas pluviales en todos aquellos lugares que las rasantes determinen como puntos bajos y, en los tramos de rasante continua, a distancias no superiores a 35 m. Dichos sumideros irán conectados a la red de alcantarillado.

El ancho mínimo de aceras se cifra en 1,50 mts., siendo el ancho libre mínimo de 1,00 mts., motivado por la ocasional ocupación de la acera por columnas de alumbrado público, armarios de distribución, etc.

Las vías públicas, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliarios urbanos, serán adaptados conforme a lo previsto en el Capítulo 1º del Título II de la Ley 8/1997, de 18 de junio, para la Promoción de la Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla.

En el caso de que una zona se encuentre conectada a una carretera, Provincial o Local, sólo podrán realizarse los accesos previstos por este Plan, y en su defecto no se colocarán accesos consecutivos a menos de 100 metros.

Se deberán realizar las conexiones viarias con urbanizaciones colindantes que aseguren la continuidad entre éstas.

2.1.3.3.2. Abastecimiento y distribución de agua. (E)

Los proyectos deberán considerar el consumo diario medio a partir de dos factores:

Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitante/día.

Agua para riegos, incendios y limpieza de viales.

A falta de datos que permitan una determinación más exacta o del empleo de fórmulas sancionadas por la experiencia, se podrá obtener el caudal punta multiplicando el caudal medio por 3. Además los proyectos deberán cumplir las siguientes determinaciones:

Se recomienda que los ramales sean de diámetro no inferior a 60 mm.

El material de las tuberías será cualquiera de los admitidos por el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua.

La presión en cualquier punto de la red será superior a 20 m.c.a.

Las bocas de riego e incendio se colocarán cada 50 m y 200 m respectivamente.

En todos los casos deberá existir una presión de 5 m. de columna de agua sobre tejado en el punto más desfavorable. La falta de la presión necesaria deberá ser suplida con grupos de presión y/o depósitos elevados.

En las zonas industriales se considerará un consumo mínimo de 1 l.sg./ha, como valor indicativo.

En todas las zonas de parques, jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, se establecerán las instalaciones necesarias para un consumo diario de 15 m³ por Ha. y día.

Todos los elementos de la red serán de las características determinadas por el Servicio Municipal de agua, y serán sometidas a las pruebas de presión y trabajo que se tienen establecidas.

Subsidiariamente será de aplicación la N.T.E./I.F.A.

2.1.3.3.3. Saneamiento y alcantarillado. (E)

Las aguas residuales y las pluviales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento de depuración.

En caso de que la topografía impidiese la conexión a dichas depuradoras y fuese necesario la creación de una estación depuradora independiente de carácter privado, o una estación de bombeo deberá quedar establecida y regulada el régimen de mantenimiento de las mismas.

Los proyectos de redes de alcantarillado deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

Velocidad del agua: a caudal medio de aguas residuales no será inferior a 0,60 m/seg. aunque se recomienda no bajar de 0,9 m/seg., a caudal punta de aguas residuales no será superior a 3 m/seg., con caudal punta de aguas residuales más caudal máximo que se prevea por lluvia, la velocidad será inferior a 5 m/seg.

Se colocarán cámaras de descarga automática en todas las cabezas de ramal, con capacidad de 0,50 m³ para colectores diámetro 30 cm y 1 m³ para los de diámetro superior.

Se colocarán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección y de rasante y, además, intermedios a distancia no superiores a 50 m.

El diámetro mínimo en colectores será de 30 cm, en conexiones de sumideros y acometidas el diámetro mínimo será de 20 cm, si se ejecutan con tubería de hormigón, y 16 cm para los demás materiales.

Las tuberías serán de cualquier material admitido por Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento.

Las conducciones seguirán en lo posible el trazado de la red viaria y espacios libres de uso público.

En cuanto a los vertidos de aguas residuales procedentes de uso doméstico o industrial, regirá la normativa correspondiente a la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto.

Además la licencia de instalación de cualquier tipo de depuradora estará sometida al cumplimiento de la Ley y Reglamento de Actividades Clasificadas.

2.1.3.3.4. Alumbrado público. (E)

Tiene por objeto la definición de las obras cuyo objetivo es la iluminación de las vías públicas tanto para tráfico rodado como peatonal. El alumbrado público deberá crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visuales armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación media satisfará los objetivos visuales deseados.

La red de alumbrado público será subterránea e independiente de la red general de distribución y su origen estará en la estación de transformación.

El sistema viario clasificado de acuerdo con el apartado correspondiente deberá tener como mínimo las iluminaciones y uniformidades sobre la calzada que se indican a continuación:

Las vías principales de tráfico local, 30 lux con uniformidad superior a 0,30.

Las vías secundarias 15 lux con uniformidad de 0,20.

Las vías de acceso a viviendas, 10 lux y uniformidad de 0,20.

Parques, jardines y paseos, 10 lux y uniformidad de 0,20.

La instalación de alumbrado se ajustará a las Normativas electrotécnicas vigentes y todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc. deberán ser de modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

Especialmente los Proyectos de Alumbrado se referirán a las Normas e Instrucciones públicas por la Dirección General de Urbanismo en 1965 y subsidiariamente la N.T.E./I.E.A.

En todas las instalaciones de alumbrado público estará prevista la reducción de iluminación y de la potencia consumida a partir de la hora que determine la Ley. La potencia en funcionamiento durante las horas de reducción estará comprendida entre el 50 y el 60% del total. Para la reducción se podrán utilizar dispositivos que actúen bien apagando puntos de luz de forma alternativa o bien reduciendo el flujo emitido por las lámparas.

2.1.3.3.5. Distribución de energía eléctrica. (E)

Incluirá la red de media tensión, hasta los distintos centros de transformación, éstos y la red de distribución en baja tensión y así como las posibles líneas de suministro en alta tensión. Todas las redes eléctricas que discurran por Suelo Urbano deberán ser subterráneas, tanto las de distribución en baja tensión como las de suministro en media tensión. En todo proyecto de urbanización deberá reservarse espacio suficiente para la ubicación de los centros de transformación.

El cálculo de las redes de baja tensión en el Proyecto de Urbanización, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, aprobado por Decreto 2413/1973, de 20 de septiembre, y demás normas vigentes.

Las cargas mínimas a prever serán las fijadas en la Instrucción MI-BT-010, así como el grado de electrificación deseado para la vivienda.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con dicha instrucción:

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión, serán preferiblemente subterráneas. Este tipo de tendido tendrá carácter obligatorio en todos los nuevos proyectos de urbanización que desarrollen estas Normas urbanísticas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad pública y su exterior armonizará con el carácter de la zona. La ubicación en zonas privadas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

Todas las instalaciones satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, y en la normativa de la Compañía Suministradora de Energía.

El grado de electrificación para el cálculo de las líneas distribuidoras y centrales de transformación, será medio y de una cuantía de 5.500 W por vivienda y 100 W/m² de construcción comercial, y 150 W/m² en los de uso Industrial.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y podrán ser subterráneos siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá previa resolución favorable del ayuntamiento al efecto y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución, y centro de transformación expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro

suscrito con alguna Empresa Eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la demanda de consumo prevista.

2.1.3.3.6. Telefonía. (E)

En todos los proyectos de urbanización, se proyectarán canalizaciones subterráneas, arquetas de distribución y enlace, y los armarios o pedestales necesarios para la instalación telefónica, de acuerdo con las directrices técnicas de Compañía.

La ejecución de las obras será de cargo y responsabilidad de la entidad urbanizadora, y el suministro de los materiales, estará sujeto a los convenios establecidos por la Compañía Telefónica, pero en todo caso deberán disponer de la homologación o conformidad de ésta.

2.1.3.3.7. Parques y jardines públicos. (E)

En el proyecto se recogerá, cuando proceda en la actuación urbanizadora, toda la documentación precisa para definir con toda claridad las obras de jardinería de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamiento arbustivo y ornamental, así como las edificaciones auxiliares y, en su caso, las redes de energía eléctrica, alumbrado y distribución de agua que complementan el conjunto, de forma que éste pueda cumplir la función para la que fue proyectado.

Los parques y los demás espacios de uso público, así como las respectivas instalaciones de servicios y mobiliarios urbanos, serán adaptados conforme a lo previsto en el capítulo 1º del Título II de la Ley 8/1997, de 18 de junio, para la Promoción de la Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla.

2.1.3.4. Proyectos de edificación. (E)

Los proyectos de edificación tendrán por finalidad, la determinación de todos o algunos de los componentes de las obras de nueva planta, ampliación, reconstrucción, reforma, conservación, reparación o acondicionamiento a realizar para la construcción de nuevas edificaciones o la modificación del estado actual de las existentes que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo del presente Plan General Municipal, y legislación que en cada caso específico les sea aplicable se pretenden a solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

2.1.3.4.1. Documentación. (E)

Incluirán la siguiente documentación mínima:

Proyecto básico, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se incluirán el plazo de ejecución de las obras.

Planos de situación y emplazamiento o escalas, respectivamente, 1:2.000 y 1:500. En los cuales deberá figurar la situación de la parcela y la edificación dentro del núcleo urbano o del término municipal.

Plano del solar acotando las dimensiones geométricas de parcela y los límites de propiedad, indicando superficies y emplazamiento en él de la edificación, acotando distancias a linderos. También deberán figurar la topografía del solar, y especialmente las cotas de rasante de las vías públicas, en todos los frentes. Llevará, también, acotado el ancho de calle o espacios libres a que dé fachada el solar.

En los proyectos de ampliación o reforma, se incluirán por separado planos de estado actual de las edificaciones existentes, que incluyan plantas, alzados y secciones, con la misma definición gráfica que el proyecto que se pretende realizar, con objeto de valorar la intervención. Se incluirá en la memoria, la fecha de la licencia de construcción y el técnico redactor del proyecto inicial, o las causas de su inexistencia.

Planos de cada una de las plantas generales a escala mínima 1/100. Plano de cubierta con todos los elementos a ubicar en ella.

Planos de secciones fundamentales a escala mínima 1/100. Se acotarán las alturas que justifiquen el cumplimiento urbanístico y de otra índole.

Planos de todos los alzados a escala mínima 1/100, con descripción detallada del tratamiento de las mismas así como los materiales a emplear. Se incluirán de alzados de las edificaciones colindantes.

Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

Estudio, de seguridad y salud.

2.1.3.4.2. Tramitación. (E)

La aprobación del proyecto de edificación se entenderá obtenida con la concesión de la correspondiente licencia, para lo cual se estará a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en legislación urbanística y de régimen local aplicable.

2.1.3.5. Proyectos de Actividades e instalaciones. (E)

Los proyectos de actividades e instalaciones tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada, sea agropecuaria, industrial o terciaria.

Los proyectos de actividades e instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de instalaciones de actividades: son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretende instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) Proyectos de mejora de la instalación: son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificio o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

2.1.3.5.1. Documentación. (E)

Su documentación incluirá la descripción gráfica y literaria de la instalación y la justificación de la idoneidad de la actividad a implantar respecto de la normativa urbanística y disposiciones legales de aplicación. Plazos de ejecución de las obras.

Descripción general de los procesos a desarrollar, describiendo las distintas etapas, la maquinaria empleada con la descripción de su funcionamiento, y la manipulaciones efectuadas por los operarios.

Descripción del movimiento de materiales, mercancías y productos empleados u obtenidos, detallando las capacidades medias y máximas proyectadas, junto con los medios y frecuencias de entradas, salidas, tiempos y lugares de estancia.

Cuando la implantación de la actividad conlleve obras de reforma o de nueva planta, la documentación exigible será como mínimo la especificada en estas Normas Urbanísticas para los proyectos de edificación.

Se identificará el número de personas medio y máximo, vinculadas a la actividad, describiendo las tareas a desarrollar y justificando el cumplimiento de la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el trabajo. También se identificará una estimación del número medio y máximo de personas externas a la propia actividad que pueden acceder al edificio o instalación ya sea de forma ocasional o periódica. En los planos de planta, deberá figurar también una definición de los usos de cada dependencia o áreas diferenciadas, incluyendo cotas y superficies, y también los elementos de mobiliario o instalaciones con independencia de su desarrollo detallado en otros proyectos específicos de instalaciones.

En los proyectos de actividades clasificadas se detallarán todos los tipos de vertidos, emisiones y residuos ya sean sólidos, líquidos, gaseosos o polvo que puedan producirse, diferenciando justificadamente, aquellos que pueden corresponder al ámbito de la Ley de Residuos Sólidos Urbanos (42/1975), y los que pueden eliminarse

por la Red Alcantarillado, de aquellos otros que necesariamente deban incluirse en el ámbito de la Ley Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (20/1986) que por tanto deberán ser gestionados únicamente por empresas homologadas especialmente para ello. Justificación del cumplimiento de la normativa específica estatal y autonómica en materia de sanidad y cualquier otra legislación o reglamentación sectorial aplicable.

Una estimación justificada sobre los niveles de ruido tanto en el interior de la edificación o instalaciones, como en el exterior y en las edificaciones limítrofes o colindantes, justificando el cumplimiento del Decreto 19/1997, de 4 de abril, de la Junta de Extremadura sobre ruidos y vibraciones.

Un estudio del posible riesgo de incendio en función de la carga de fuego y las características de los productos presentes, en particular su clasificación o posible toxicidad, las posibles consecuencias para los edificios o instalaciones limítrofes, el establecimiento de las medidas o instalaciones de protección oportunas, y en su caso la recomendación de medidas de vigilancia o control que debieran adoptar las autoridades municipales.

La descripción justificada de todas las medidas correctoras que se establecen en el proyecto.

En el caso de recintos abiertos para acumulación de tierras, materiales, u objetos o parques de vehículos y maquinaria (desguaces, canteras, etc.) se incluirá un estudio de la incidencia y repercusión en el paisaje y las vistas desde las vías públicas. En el proyecto se detallarán las medidas necesarias para reducir la incidencia visual, disponiendo arbolado en el contorno o en los emplazamientos adecuados. El compromiso de mantenimiento y conservación del arbolado o macizos de vegetación, quedará vinculado a la licencia de la actividad.

2.1.3.5.2. Tramitación. (E)

Los proyectos de actividades e instalaciones vinculadas a edificios o locales de nueva planta deberán tramitarse previa o simultáneamente con el expediente de construcción o acondicionamiento de éstos y, en todo caso, su concesión será previa a la licencia de edificación y, en todo caso, antes de la implantación e inicio de la actividad. La aprobación del proyecto de actividad se entenderá obtenida con la concesión de la correspondiente licencia, para lo cual se estará a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en legislación urbanística y de régimen local aplicable.

2.1.3.6. Proyectos de demolición. (E)

Se redactarán con el fin de establecer las operaciones y el proceso de derribo parcial o total a realizar y definirán las características fundamentales de la edificación objeto de la actuación.

2.1.3.6.1. Documentación. (E)

a) Memoria informe, que contendrá al menos una descripción del emplazamiento y propietario, descripción del edificio a demoler, con especificación de superficies, volumen y longitud de linderos y medianerías, y edificios colindantes, características constructivas del edificio, estado de conservación y fase de vida, proceso de derribo, adecuación a la normativa vigente y plazo de ejecución de las obras.

b) Fotografías en las que se puedan apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Dichas fotografías deberán ir suscritas en su dorso por el propietario y el facultativo designado para dirigir las obras.

c) Situación en Plano catastral.

d) Localización sobre plano de normativa urbanística vigente a escala mínima 1/500.

e) Fachadas y sección más característica a escala mínima 1/100.

f) Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

g) Estudio de Seguridad y Salud.

2.1.3.6.2. Tramitación. (E)

La aprobación del proyecto de demolición se entenderá obtenida con la concesión de la correspondiente licencia, para lo cual se estará a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en legislación urbanística y de régimen local aplicable.

2.1.4. Limitaciones. (E)

No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanos, que estén afectados por una unidad de actuación en tanto no esté aprobado el correspondiente Proyecto de reparcelación y urbanización así como avaladas las obras de urbanización.

Los actos de parcelación no pueden conllevar una operación urbanística consistente en la agrupación de fincas, parcelas o solares existentes para su nueva división ajustada a los planes de ordenación urbanística. En dicho caso, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 a 46 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura sobre Reparcelaciones y por lo tanto dicho acto estará sujeto a régimen de actuaciones urbanizadoras y a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. Para materializar dichos actos de parcelación se requerirá el cumplimiento de las

condiciones exigidas para la edificación de parcelas y solares, las cuales comprenderán:

El establecimiento de la ordenación detallada del suelo, entendiendo por tal incluso la definición de alineaciones y rasantes mediante el documento urbanístico preciso, y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

La previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles para simultanear aquéllas y las de edificación.

La edificación de parcelas sólo será posible con simultánea ejecución de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares. Para asegurar el cumplimiento de este deber, el propietario:

a) Se comprometerá a no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e incluir tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o cesión del uso del inmueble. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.

b) Prestará garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Las parcelas objeto de una actuación urbanizadora no adquirirán la condición de solares hasta que, además de estar efectivamente dotadas y servidas por los correspondientes servicios, estén ejecutadas y entregadas a la Administración actuante las infraestructuras mínimas de integración y conexión con el entorno de la entera unidad objeto de la actuación, establecidas en la programación de esta última. Sin embargo, podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que quede debidamente garantizada la simultánea y completa urbanización.

Los terrenos obtenidos por la Administración municipal en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto quedarán afectados a los destinos previstos por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2.2. Suelo Urbanizable. (E)

2.2.1. Figuras de planeamiento que lo desarrollan. (E)

El suelo urbanizable se complementa y desarrolla con la redacción de Planes Parciales. Sin que ello sea impedimento para que se pueda considerar conveniente la redacción de algún Plan Especial en desarrollo complemento o mejora del Plan General Municipal,

por alguna causa sobrevenida en el periodo de vigencia del mismo, con objeto de definir, concretar el trazado y funcionamiento de las infraestructuras, vías de comunicación o dotaciones públicas. Para lo cual se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y Reglamentos que la completan.

2.2.1.1. Planes parciales. (E)

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto la ordenación detallada de sectores completos de suelo urbanizable que no se hubiera establecido ya en los Planes Generales Municipales y el complemento o la mejora de la establecida en éstos a través de la correspondiente modificación, con el objeto de optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas, justificándose en las directrices garantías del modelo territorial establecido en el correspondiente Plan General Municipal de conformidad con lo dispuesto en la letra a) del apartado 1.1 del artículo anterior.

2.2.1.1.1. Determinaciones. (E)

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones:

El trazado de la red de comunicaciones propias del sector, detallando sus alineaciones y rasantes y las características de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, de acuerdo a la secuencia lógica de su desarrollo prevista en el mismo.

La división en zonas de ordenación urbanística, señalando los usos pormenorizados y ordenanzas tipológicas mediante definición propia o efectuada por remisión a los correspondientes Criterios de Ordenación Urbanística.

La división, en su caso, en unidades de actuación, señalando para las de urbanización las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

La fijación de reservas para dotaciones públicas de acuerdo a los estándares mínimos establecidos en esta Ley.

La precisión de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, el Plan General Municipal hubiera previsto, así como la resolución de su eventual enlace con las redes municipales existentes.

Cuando el Plan Parcial de Ordenación forme parte de un Programa de Ejecución, las determinaciones a que se refiere la letra e)

del apartado anterior podrán omitirse siempre que se incluyan en el Anteproyecto de Urbanización correspondiente.

2.2.1.1.2. Tramitación. (E)

La ordenación del procedimiento para la aprobación de los planes parciales se ajustará a las siguientes reglas:

2.1. Se iniciará:

a) Por la Administración competente para la tramitación y mediante la aprobación inicial, de oficio o a solicitud de cualquier otra Administración o entidad pública o persona privada legitimada para ello, acompañada del pertinente proyecto de plan completo en su contenido sustantivo y documental.

Deducida solicitud de tramitación y aprobación, la Administración competente para la primera, salvo que decida inadmitir la solicitud, podrá formular, antes de la aprobación inicial, un sólo requerimiento de subsanación y, en su caso, mejora de aquélla dentro del mes siguiente a su presentación. El requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver.

b) De oficio por la Administración competente para su tramitación y mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquiera otra Administración o entidad pública, o de petición formulada por persona privada legitimada para ello, en todos los restantes casos.

2.2. La aprobación inicial del proyecto de plan implicará el sometimiento de éste a información pública por plazo mínimo de un mes y el requerimiento de los informes de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en el plazo de duración de la información pública.

Deberá llamarse al trámite de información pública, para que surta los efectos propios del de audiencia, a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación excepto cuando éstos formen parte de un Programa de Ejecución, en cuyo caso se estará al procedimiento correspondiente. El llamamiento se realizará a cuantos figuren como propietarios en el Catastro mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública y audiencia, dirigida al domicilio fiscal que figure en aquél.

2.3. La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en el apartado anterior, sobre la aprobación provisional.

Cuando la aprobación provisional haya modificado determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, no será preceptiva

nueva información pública por razón de la introducción de modificaciones, aun sustanciales, en el proyecto de Plan Parcial. No obstante, deberá otorgarse audiencia por plazo de quince días a cuantos propietarios o titulares de derechos resulten directamente afectados por las modificaciones introducidas. El nuevo trámite se comunicará mediante notificación individual en el domicilio señalado a tal efecto a los que hubieran comparecido en el procedimiento y en el domicilio fiscal que conste en el Catastro a todos los restantes.

2.4. La aprobación definitiva por la Administración autonómica, cuando ésta proceda.

3. En los procedimientos iniciados en virtud de una solicitud, el plazo máximo para resolver sobre la aprobación provisional, cuando ésta sea, además, definitiva, será de seis meses. El transcurso de dicho plazo, sin que se hubiera comunicado la resolución, autorizará a la administración que lo haya aprobado provisionalmente o al solicitante, para entender desestimada la aprobación definitiva.

2.2.2. Actuaciones en Suelo Urbanizable. (E)

Mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para esta clase de suelo el régimen propio del suelo no urbanizable común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la L.S.O.T.E.X. y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas y sistemas generales, y siempre mediante la formulación y aprobación previa de un Plan Especial.

La aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Ejecución determina:

La identificación del ámbito espacial concreto que delimita la actuación y la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación, estableciendo las condiciones para su desarrollo.

La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad y el sistema de ejecución que se fijen al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 14 de la L.S.O.T.E.X., tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico y el Programa de Ejecución correspondiente.

El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias respectivas del noventa por ciento del aprovechamiento medio del

área de reparto correspondiente, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 14, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 13.

La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración actuante en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos.

2.2.3. Delimitación de unidades de ejecución en Suelo Urbanizable. (E)

En suelo urbanizable, todos los terrenos de cada Sector deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación, se contendrá en los instrumentos de planeamiento de desarrollo. De no efectuarse, se considerará que cada sector constituye una sola unidad de ejecución.

2.2.4. Regulación de la ordenación y la edificación. (E)

Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las condiciones particulares establecidas en estas Normas Urbanísticas.

Cuando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de una ordenanza de edificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada ordenanza.

La aplicación de las ordenanzas que se propongan se ajustarán en sus principios y criterios al repertorio de ordenanzas propuestas para el suelo urbano en la Normativa de este Plan, no obstante, justificadamente, podrán alterarse el cumplimiento de todos o algunos de los parámetros especificados en dichas ordenanzas (volumen, ocupación, altura, separación a linderos), sin que ello suponga alteración de las indicaciones del presente instrumento de planeamiento.

2.2.5. Limitaciones. (E)

No podrán aprobarse planes parciales de iniciativa particular sin que se apruebe antes o simultáneamente un Programa de Ejecución promovido por el mismo particular que promueva el plan parcial.

No es posible la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la ultimación de las obras de urbanización que las de carácter provisional previstas en la L.S.O.T.E.X. y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas y sistemas generales, y siempre mediante la formulación y aprobación previa de un Plan Especial.

Sin embargo, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea ultimación de la urbanización, en las mismas condiciones previstas en el artículo 157 de la L.S.O.T.E.X. para las actuaciones edificatorias.

2.3. Suelo No Urbanizable. (E)

2.3.1. Figuras de planeamiento que lo desarrollan. (E)

El suelo no urbanizable clasificado por el presente Plan General Municipal se desarrolla mediante actuaciones directas en el mismo. No se prevén en el presente documento la redacción de Plan Especial alguno. Sin que ello sea impedimento para que se redacte en desarrollo complemento o mejora del Plan General Municipal, para lo cual se estará a lo dispuesto en la L.S.O.T.E.X. y Reglamentos que la completan. Dichos planes podrán tener alguno de los siguientes objetivos:

- a) Planes Especiales para el desarrollo o protección de áreas, redes e instalaciones, integradas en los sistemas generales de espacios libres, dotacionales, transportes, comunicaciones y servicios infraestructurales. y la ejecución directa de los sistemas generales.
- b) Planes Especiales para la conservación y mejora del medio rural y de las áreas de Especial Protección y Catálogos complementarios de los Planes Especiales.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al Término Municipal.

2.3.2. Actuaciones en Suelo No Urbanizable. (E)

En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

- a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga que no estén prohibidos o excluidos expresamente por el planeamiento territorial y urbanístico.
- b) Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación territorial y urbanística.
- c) Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.
- d) Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
- e) La reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.

2.3.2.1. Actuaciones sobre edificaciones existentes. (E)

Las edificaciones e instalaciones existentes en el Suelo No Urbanizable que en la fecha de su aprobación hayan, o no, sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación:

Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente Normativa.

- a) En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación.
- b) No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar: la seguridad de las personas y bienes; la salubridad, ornato y conservación del inmueble; la corrección del impacto de la instalación y de la actividad en el medio; y la integridad del dominio público.

Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa. En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- a) La seguridad de las personas y bienes; la salubridad, ornato y conservación del inmueble; la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio; y la integridad del dominio público.
- b) Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones fijadas por la Ley del Suelo, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior.
- c) Sin embargo, no se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que se consideren expresamente susceptibles de expropiación o demolición en el plazo de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.
- d) En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

e) En el caso en que en las presentes Normas Urbanísticas se declare expresamente la actividad incompatible con el medio en que se ubica, deberán preverse las medidas para que se produzca el cese de la actividad en el plazo fijado en la misma.

2.3.3. Limitaciones. (E)

El Suelo No Urbanizable tiene el aprovechamiento urbanístico que le confieren las presentes Normas Urbanísticas, previo el cumplimiento de los requisitos y condiciones particulares establecidos para cada supuesto.

Las edificaciones e instalaciones permitidas, lo son en razón del fomento y protección de las actividades propias del Suelo No Urbanizable o de las que están asociadas al mismo, así como de la regulación y control de aquellas que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, a las actividades, y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico.

No podrán ejecutarse, ni legitimarse, por acto administrativo alguno los actos de transformación del estado del suelo que comporten un riesgo significativo, directo o indirecto, para la integridad de cualesquiera de los valores objeto de protección en un espacio natural, así como de erosión o pérdida de calidad del suelo, afección de zonas húmedas o masas vegetales, abandono o quema de objetos y vertidos contaminantes.

En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en suelo no urbanizable, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo no urbanizable deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las correspondientes redes generales. En particular, las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o, en todo caso, fosas sépticas individuales.

Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como no urbanizable deberán serlo con estricta sujeción a la legislación

sectorial que en cada caso los regule y cumplimiento, además, de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el presente Plan General Municipal.

3. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO. (E)

3.1. Derechos. (E)

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos con carácter general:

El uso y disfrute y la explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación urbanística.

3.1.1. Suelo No Urbanizable. (E)

Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al Suelo No Urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.

Con la excepción de los adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, la realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que, excediendo del derecho previsto en la letra inmediatamente anterior, se legitimen expresamente por los planes de ordenación del territorio y

el Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, en los términos previstos en esta Ley.

3.1.2. Suelo Urbanizable. (E)

Cuando se trate de suelo urbanizable, además de los definidos con carácter general en el apartado 3.1, los siguientes:

a) El uso y disfrute y la explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación urbanística.

b) A solicitar y, de ser procedente a tenor del régimen y la ordenación urbanísticos de pertinente aplicación, obtener, con carácter excepcional y mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, autorización para la realización de obras y el desarrollo de los usos que se legitimen expresamente por los planes de ordenación del territorio y el Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, en los términos previstos en esta Ley, con carácter meramente provisional y a reserva de la demolición y el cese, respectivamente, a requerimiento municipal y sin indemnización.

c) A formular consulta al Municipio, mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan en suelo urbano no consolidado, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado el Municipio. En la solicitud de consulta se especificarán los siguientes extremos:

1) Propuesta de ámbito de la operación de transformación proyectada, señalando o redelimitando una o varias unidades de actuación urbanizadora. Su perímetro se configurará con viarios y alineaciones propias de la ordenación estructural o subsidiariamente de la detallada del sector, previéndolo del modo más racional posible para la estructuración urbanística del territorio.

2) Propuesta de plazos indicativos y forma de gestión de la actividad de ejecución, así como acreditación de la cualificación técnica de la persona o personas consultantes para garantizar la ejecución de la actuación urbanizadora.

d) A presentar en el Municipio el Programa de Ejecución y los demás documentos técnicos que posibiliten la transformación urbanizadora de los terrenos en la forma determinada en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura en el caso de

que, previamente, se hubiera adoptado, evacuando consulta formulada para dichos terrenos, acuerdo declaratorio de la viabilidad de la transformación de éstos, con opción por la gestión indirecta y fijación del sistema de compensación.

e) A competir, en la forma determinada en esta Ley y con el régimen preferencial en ella establecido, por la adjudicación de la urbanización, cuando la Administración hubiese optado por la gestión indirecta y fijado el sistema de concertación.

f) A participar en la actividad de ejecución, en la forma determinada en esta Ley, cuando la Administración actuante hubiese adoptado para aquélla la forma de gestión directa y fijado el sistema de cooperación.

g) A percibir el correspondiente justiprecio cuando la Administración actuante hubiera adoptado para la actividad de ejecución la forma de gestión directa y fijado el sistema de expropiación o, en todo caso, cuando voluntariamente y antes de la aprobación del Programa de Ejecución, hubieran renunciado a intervenir en el desarrollo urbanístico.

3.1.3. Suelo Urbano en unidades de actuación urbanizadora. (E)

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, los derechos de los propietarios son los mismos reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable.

3.1.4. Suelo Urbano sin condición de solar. (E)

Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano, consolidado o no, carentes de la condición de solar y para los cuales el planeamiento de ordenación urbanística haya dispuesto la delimitación de unidades de actuación discontinuas o su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, al derecho al uso y disfrute y la explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación urbanística, se añaden, en su caso, el derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas, con carácter simultáneo a la edificación.

3.1.5. Suelo Urbano consolidado. (E)

Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo urbano consolidado y tengan, además, la condición de solar, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, el derecho al uso y disfrute y la explotación normales del bien a tenor de su situación, características

objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación urbanística, incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico atribuido al suelo correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las correspondientes actividades.

3.2. Deberes. (E)

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que éste esté sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes con carácter general:

a) Destinar el suelo al uso previsto por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística y conservar las construcciones e instalaciones existentes, así como, en su caso, levantar las cargas impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de la facultad prevista en la letra b) del apartado 2 del artículo anterior.

b) Conservar y mantener el suelo y, en su caso, su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión y para la seguridad o salud públicas y daños o perjuicios a terceros o al interés general, incluido el ambiental, así como realizar el uso y la explotación de forma que no se produzca contaminación indebida de la tierra, el agua y el aire, ni tengan lugar inmisiones ilegítimas en bienes de terceros. En caso de incendio o agresión ambiental que produzca la pérdida de masas forestales preexistentes, quedará prohibida la reclasificación como suelo urbano o urbanizable o la recalificación para cualquier uso incompatible con el forestal.

c) Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para mantener el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación indebida del mismo y prevenir desastres naturales; en particular, proceder a la reforestación precisa para la reposición de la vegetación en toda la superficie que la haya perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, en la forma y condiciones prevenidas en la legislación correspondiente y los planes o programas aprobados conforme a la misma.

d) Cuando el coste de los trabajos y obras objeto de este deber exceda de la mitad del valor, conforme a la Ley, de la explotación, podrá ser sufragado, en el exceso, por la Administración, salvo que tengan por objeto la reposición de vegetación desaparecida como consecuencia de acción del propietario no autorizada o de negligencia inexcusable del mismo.

e) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia con bienes que tengan la condición de dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos o en cuyo vuelo o subsuelo existan recursos naturales sujetos a explotación regulada.

f) Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa reguladora de las actividades a que se refiere la letra c) precedente, así como los aprobados para la protección de los espacios naturales, la flora y la fauna.

g) Permitir la realización por la Administración pública competente de los trabajos de plantación que sean necesarios para prevenir la erosión. Toda restricción por tales trabajos de usos reales y actuales desarrollados en los terrenos dará lugar a responsabilidad patrimonial de la Administración.

h) Respetar las limitaciones que deriven de la legislación correspondiente para el suelo y las instalaciones, construcciones y edificaciones integrados en el patrimonio histórico, cultural y artístico y las establecidas por el planeamiento de la ordenación urbanística para los incluidos en Catálogos de Bienes Protegidos.

3.2.1. Suelo Urbanizable. (E)

Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, cuando proceda y en la forma dispuesta en esta Ley, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, y en su caso, del resto del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.

c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbano que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora.

g) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

3.2.2. Suelo Urbano sin condición de solar. (E)

Cuando los terrenos pertenezcan al restante suelo urbano no consolidado, o al consolidado y no tengan aún la condición de solar, los siguientes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, cuando proceda y en la forma dispuesta en la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, y en su caso, del resto del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.

c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbano que corresponda a dicha Administración en concepto

de participación de la comunidad en las plusvalías, cuando de la ordenación urbanística deriven efectivamente plusvalías y respecto de la diferencia en más que en aprovechamiento suponga dicha ordenación.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, incluyendo, en todo caso, la parte que proceda de las precisas para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas y la integridad de éstas, siempre que la ordenación territorial y urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto.

g) Proceder a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo, cuando así proceda en función de la ordenación urbanística.

3.2.3. Suelo Urbano en Unidades de Actuación urbanizadora. (E)

Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano no consolidado cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, los siguientes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y se haya legitimado, cuando proceda y en la forma dispuesta en la L.S.O.T.E.X., la materialización del aprovechamiento correspondiente a la Administración actuante, y en su caso, del resto del excedente de aprovechamiento previsto por la ordenación urbanística.

c) Conservar y, en su caso, rehabilitar la edificación a fin de que ésta mantenga en todo momento las condiciones mínimas requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación, siempre que el importe de las obras a realizar no supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la existente, que reúna las condiciones mínimas imprescindibles para obtener la referida autorización de primera ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones públicas.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante los terrenos en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización dentro del ámbito de la actuación. Exceptuando el de costear y, en su caso, ejecutar la parte de las obras situada fuera del ámbito de la actuación y que sea precisa para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, salvo que así se estableciera en el Programa de Ejecución.

g) Proceder, en su caso, a la distribución equitativa de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

4. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. (E)

4.1. Competencia. (E)

La competencia para otorgar la licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

4.2. Procedimiento. (E)

El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse:

a) Acreditación de derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.

b) Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o proyecto o proyectos técnicos correspondientes, según legalmente proceda.

c) La autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.

Sin perjuicio de los trámites requeridos por la legislación de régimen local aplicable, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

1) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia, o 15 días en el caso de licencias de usos o actividades.

2) Informe o informes técnicos de los servicios municipales, que deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a la reducción del impacto ambiental, conservación energética y promoción de la accesibilidad para las personas con movilidad disminuida.

3) Informe jurídico de los servicios municipales.

4) Los demás trámites y diligencias que sean necesarios o convenientes en función del emplazamiento, la naturaleza de los actos o las operaciones o de sus efectos.

La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que será de dos meses. Para los supuestos que requieran estudios de impacto ambiental se ampliará dicho plazo de resolución hasta seis meses.

La resolución denegatoria deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto, la operación o la actividad sometido a licencia. El transcurso del plazo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud sin notificación de resolución alguna determinará el otorgamiento de la licencia interesada por acto presunto producido por silencio administrativo positivo. El cómputo de dicho plazo máximo para resolver expresamente sólo se podrá interrumpir una sola vez mediante requerimiento de subsanación de deficiencias o de mejora de la solicitud formulada.

Los promotores de la operación, la actividad o el acto sujeto a licencia podrán solicitar, a los simples efectos de prueba, certificación acreditativa del silencio, que deberá emitirse en el plazo de 15 días.

4.3. Actos sujetos a licencia. (E)

Están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

- a) Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de divisiones de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación.
- b) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de toda clase de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de construcciones, edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- d) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

h) Los movimientos de tierra y las obras de desmonte y explanación en cualquier clase de suelo y los de abancalamiento y sorriego para la preparación de terrenos de cultivos.

- i) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
 - j) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural que contribuyan al deterioro o degradación del mismo.
 - k) El cerramiento de fincas, muros y vallados.
 - l) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
 - m) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
 - n) La instalación de invernaderos.
 - o) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
 - p) Las instalaciones que se ubiquen en o afecten al subsuelo.
 - q) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y de redes de telecomunicaciones o transporte de energía y la colocación de antenas de cualquier clase.
 - r) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
 - s) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.
- Están también sujetos a licencia los actos de construcción, edificación e instalación que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que otorgue el ente titular del dominio público.
- No están sujetos a licencia, además de los contemplados en el artículo 188 de la Ley del Suelo y ordenación Territorial de Extremadura, los siguientes actos:
- a) Las Obras públicas eximidas expresamente por la legislación sectorial y de Ordenación del Territorio.
 - b) Los actos amparados por órdenes de ejecución.
 - c) Los actos de construcción, edificación e instalación promovidos por el Ayuntamiento en su propio Término Municipal.

Cuando dichos actos sean promovidos por el Ayuntamiento en su propio término municipal, el acuerdo que los autorice o apruebe está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística a los efectos de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

4.4. Efecto. (E)

La obtención de la licencia urbanística legitima la ejecución de los actos y las operaciones, así como la implantación y el desarrollo de los usos y las actividades correspondientes. En ningún caso podrán adquirirse, ni aún por silencio administrativo positivo, facultades o derechos en contra de la ordenación territorial o urbanística.

Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas y las obras no hayan aún concluido, el Municipio:

- a) Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.
- b) Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia del interesado, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminados o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

La licencia urbanística llevará implícito el otorgamiento de las restantes licencias municipales y, especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales. Cuando la licencia urbanística se refiera a actos, operaciones o actividades que requieran otras licencias o autorizaciones municipales, el procedimiento previsto para éstas se integrará en el procedimiento de otorgamiento de aquélla, podrán denegarse por los motivos previstos en la correspondiente legislación específica que regule dichas autorizaciones o licencias y quedarán sujetas al régimen de verificación, inspección y, en su caso, sanción previsto en dicha legislación. En el supuesto de que los actos, las operaciones y las actividades sujetos a licencia requirieran la evaluación de impacto ambiental, ésta se tramitará en el seno del procedimiento de otorgamiento de la licencia. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ella.

4.5. Contenido de las licencias. (E)

Sin perjuicio de las disposiciones, contenidas en estas Normas Urbanísticas y en la legislación urbanística y de Régimen local aplicable, para las licencias en suelo no urbanizables, incluirán entre sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras o los trabajos por causa imputable a su promotor. Al efecto de fijar la fecha máxima de finalización, el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá contener indicación del plazo normal de ejecución de la obra.

En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:

- a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia para iniciar las obras o los trabajos.
- b) Las obras o los trabajos no podrán estar suspendidos por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución.
- c) El plazo final de duración será el previsto en el proyecto técnico presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses disponibles para el inicio de las obras o los trabajos. Si no figurase plazo en el proyecto técnico, aquél será de quince meses a partir de la notificación del otorgamiento de la licencia.

El titular de la licencia podrá pedir la ampliación de los plazos fijados en ella o aplicables en defecto de previsión en la misma. La ampliación deberá otorgarse si la paralización que motive la solicitud se debe a causas no imputables al titular de la licencia. En otro caso, el Municipio podrá ampliar el plazo cuando estime suficientemente garantizada la finalización de las obras en el nuevo plazo.

Podrá asimismo solicitarse y el Municipio acordar, con las mismas garantías previstas en el apartado anterior para el supuesto de ampliación de plazos, la rehabilitación de una licencia caducada, con señalamiento de nuevo plazo para la ejecución de las obras o los trabajos. La rehabilitación de licencia caducada dará lugar a devengo de las tasas correspondientes como si de primer otorgamiento de licencia se tratara.

4.6. Publicidad. (E)

En toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la colocación de un cartel, con las dimensiones y características que se determinen reglamentariamente, visible desde la vía pública e indicativo del número y la fecha de la

licencia urbanística u orden de ejecución o, tratándose de una obra pública exenta de ésta, del acuerdo de aprobación del correspondiente proyecto.

4.7. Transmisión y modificación de las licencias. (E)

La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma. En caso de sustitución de la dirección técnica, se deberá comunicar al Ayuntamiento, indicando la identificación y el número de colegiación de los nuevos técnicos, siendo visada dicha documentación por los colegios profesionales correspondientes.

Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

4.8. Efectos de la caducidad de las licencias. (E)

La pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento de la administración urbanística municipal, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares.

4.9. Clases de licencias. (E)

4.9.1. Parcelaciones urbanísticas. (E)

Estarán sujetos a licencia de parcelación los actos de división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, para su constitución como fincas independientes, que se realicen en el suelo urbano.

Las licencias de parcelación se otorgarán en base a la documentación que es requerida para los proyectos de urbanización en estas Normas Urbanísticas, y en su supervisión se constatará el cumplimiento de las condiciones generales y limitaciones que para estos actos se establecen en este documento y en la legislación urbanística aplicable, su incumplimiento será motivo de denegación.

Los informes no expedidos en el plazo de un mes desde la entrada del expediente en el Registro General de Ayuntamiento se entenderán emitidos en sentido favorable.

La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a mojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

Las licencias autorizatorias de parcelaciones y las certificaciones declaratorias de la innecesariedad de aquéllas se entenderán otorgadas y expedidas legalmente bajo la condición de la presentación en el Municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, del documento público en el que se hayan formalizado los actos de parcelación, que deberá contener testimonio íntegro de la licencia o certificación que viabilice éstos y, cuando proceda, del carácter indivisible de las fincas, unidades rústicas aptas para la edificación, parcelas o solares resultantes.

El mero transcurso del plazo a que se refiere el apartado anterior sin que se hubiera presentado el pertinente documento público de formalización de la parcelación determinará la caducidad de la licencia otorgada o de la certificación expedida, por ministerio de la Ley y sin necesidad de acto alguno para su declaración. El plazo de presentación podrá ser objeto de prórroga por causa justificada.

4.9.2. Obras de urbanización. (E)

Estarán sujetos a licencia de urbanización las actuaciones relativas a la ejecución de movimientos de tierras, pavimentaciones del viario y áreas peatonales, acondicionamiento y ajardinado de zonas verdes y espacios libres, e instalaciones de las redes de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y pluviales, transporte y distribución de energía eléctrica, telecomunicación, y las correspondientes a otras infraestructuras técnicas que pudieran desarrollarse.

Tanto en el caso de obras de urbanización, como en el de parcelaciones urbanísticas, su ejecución estará además condicionada a la aprobación del oportuno proyecto de urbanización, y del planeamiento urbanístico de desarrollo.

Mediante las obras de urbanización, no se permite la apertura de calles que no vengán determinadas en el presente planeamiento o en el complementario que, acorde con él, pudiera redactarse.

Las licencias de obras de urbanización se otorgarán en base a la documentación que es requerida para estos proyectos en estas Normas Urbanísticas, y en su supervisión se constatará el

cumplimiento de las condiciones generales y limitaciones que para estos actos se establecen en este documento y en la legislación urbanística aplicable, su incumplimiento será motivo de denegación.

Las Licencias de obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

Las obras de urbanización no municipales de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación.

4.9.3. Obras de demolición. (E)

Estarán sujetos a licencia de demolición el derribo de edificaciones, o partes diferenciadas de las mismas, y el de elementos constructivos singulares que desempeñen una función estructural o cuya desaparición pueda afectar a la seguridad del propio edificio o de las construcciones colindantes. Para la ejecución de cualquier derribo, se requiere la dirección facultativa de un técnico competente, cuya aceptación ha de constar previa a la licencia, y adoptándose para su ejecución las necesarias medidas de seguridad, vigilancia y alumbrado suficiente, especialmente cuando afecten a la vía pública; siendo por tanto responsable de su cumplimiento el técnico director de las obras de demolición.

Las licencias de demolición se otorgarán en base a la documentación que es requerida para los proyectos de demolición en estas Normas Urbanísticas, y en su supervisión se constatará el cumplimiento de las condiciones generales y limitaciones que para estos actos se establecen en este documento y en la legislación urbanística aplicable, su incumplimiento será motivo de denegación.

El Ayuntamiento, para evitar las molestias y peligrosidad al vecindario, podrá imponer un horario especial para la ejecución de esta clase de obras.

Todo el frente del edificio donde se efectúen las obras de derribo, se cerrará con una valla protectora, y los escombros no se arrojarán directamente a la calle, sino que al efecto se hará uso de aparatos de descenso que no produzcan polvo, o bien se efectuarán derribos parciales en planos horizontales, previamente regados con agua.

Cuando la edificación del solar resultante no haya de ser inmediata, el propietario vendrá obligado a solicitar las alineaciones

que le correspondan para situar en ellas la correspondiente valla de cerramiento de solares, sin que puedan utilizarse a este fin los muros de la planta baja.

Para los Bienes de Interés Cultural y los incluidos en el Catálogo de las Presentes Normas se necesita la declaración de ruina y el informe favorable de la Comisión de Patrimonio. El resto de inmuebles, se considera que pueden ser demolidos sin necesidad de seguir dicho procedimiento.

4.9.4. Obras de edificación. (E)

Estarán sujetos a licencia de edificación las obras de construcción de nueva planta y las de ampliación, modificación del aspecto exterior, reforma y acondicionamiento interior, consolidación, reparación, conservación, y restauración que afecten total o parcialmente a las edificaciones existentes.

Las licencias de edificación se otorgarán en base a la documentación que es requerida para estos proyectos en estas Normas Urbanísticas, y en su supervisión se constatará el cumplimiento de las condiciones generales y limitaciones que para estos actos se establecen en este documento, en particular la aptitud de su contenido respecto de las condiciones de edificación y de uso que con carácter general y particular se establecen en este documento y en la legislación urbanística aplicable, su incumplimiento será motivo de denegación.

La Corporación Municipal podrá admitir a trámite, y otorgar la licencia correspondiente a aquellos Proyectos Básicos que reúnan la documentación suficiente para la comprobación de su idoneidad urbanística. En tales circunstancias la licencia otorgada no surtirá efectos, respecto del inicio de la ejecución de las obras, hasta la aprobación municipal del preceptivo Proyecto de Ejecución que, en todo caso, deberá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de notificación fehaciente al peticionario de la concesión de la licencia solicitada.

Asimismo, será condición previa al comienzo de las obras, la obtención del acta de alineaciones y rasantes oficiales expedida por los servicios técnicos municipales, en actuaciones relativas a edificios de nueva planta.

No podrán otorgarse licencias de edificación para la construcción de edificios o el acondicionamiento de locales, cuyas dependencias se destinen al desarrollo de actividades que puedan afectar a las condiciones ambientales o de seguridad, sin la tramitación previa o simultánea del expediente de concesión de licencia de la actividad de que se trate.

Los proyectos de reforma o ampliación de edificios que carezcan de las condiciones higiénicas mínimas establecidas en las

presentes Ordenanzas, incluirán las obras necesarias para el cumplimiento de éstos según lo señalado.

4.9.5. Obra menor. (E)

Se consideran como tales:

Obras de edificación de nueva construcción de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

Obras que no afectan ni suponen alteración del uso y seguridad en la vía pública, ya sea de modo provisional o permanente, ni afectan a la seguridad de las edificaciones o de las actividades que albergan.

Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, que no alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que no tengan carácter de intervención total o las parciales que no produzcan una variación esencial en la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, y no tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio. A modo de ejemplo se enumeran algunas de ellas:

- 1) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- 2) Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.
- 3) Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- 4) Colocación de postes de todo tipo.
- 5) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- 6) Establecimientos de vallas o cercos de protección de obras.
- 7) Construcción de andamios y similares.
- 8) Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se licencia de obras mayor
- 9) Colocación de ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- 10) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

- 11) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.
- 12) Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- 13) Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación de viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- 14) Reparación de cubiertas y azoteas.
- 15) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados de interés histórico-artístico.
- 16) Colocación de puertas, persianas o rejas en huecos de fachadas.
- 17) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- 18) Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- 19) Ejecución o modificación de huecos que no afecten o elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.
- 20) Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.
- 21) Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.
- 22) Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
- 23) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.
- 24) Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- 25) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
- 26) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.
- 27) Instalación de cabinas telefónicas, casetas transformadores y buzones de correos en la vía pública.

Las obras menores no necesitan proyecto técnico ni dirección de obra, sin embargo la solicitud deberá acompañarse de:

- a) Memoria descriptiva de las actuaciones que se van a ejecutar con especial incidencia en el cumplimiento de las disposiciones de estas Normas Urbanísticas, y en la garantía de las condiciones de seguridad de las personas y bienes, las cuales no se ven comprometidas ni directa ni indirectamente por la actuación propuesta.
- b) Plano de situación de la obra, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela cuando proceda.
- c) Planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.
- d) Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- e) Presupuesto real de la obra con estado de mediciones.
- f) Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

4.9.6. Licencias de apertura, actividades e instalaciones. (E)

Estarán sujetos a licencia de actividad o instalación el establecimiento de actividades relativas a usos no residenciales y la implantación singular de instalaciones y complementos mecánicos, de carácter estable, al servicio de la actividad principal, cualquiera que sea el uso que a ésta corresponda.

Serán objeto de licencia de apertura, previa al inicio de la actividad, los locales, edificios e instalaciones destinados a los restantes usos.

Las licencias para el establecimiento de actividades que no requieran la implantación de maquinaria o instalaciones especiales y no afecten a las condiciones ambientales y de seguridad pública, se entenderán incluidas en las de edificación correspondiente, cuando en la solicitud de éstas se hayan expresado los usos específicos a que se destina el local o la edificación. En su defecto, se computarán como actos menores, siguiéndose el procedimiento general establecido para éstos.

Las actividades no residenciales excluidas del párrafo anterior y las implantaciones singulares de complementos mecánicos e instalaciones especiales, se computarán como actividades u obras mayores, y en el otorgamiento de las respectivas licencias se seguirá el procedimiento general señalado para las mismas.

De conformidad con el artículo 22.3 del Reglamento de servicios de las Corporaciones Locales, cuando se trate de inmuebles destinados

específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la correspondiente licencia de apertura, si fuera procedente.

Entre la documentación que es preciso presentar ante el Ayuntamiento para la concesión de la Licencia de apertura, se encontrará el correspondiente Proyecto de Ejecución de obras.

Las solicitudes de licencia para actividades que no puedan calificarse de inocuas de acuerdo con el Anexo de la Orden del ministerio de la Gobernación de 20 de julio de 1967, deberán venir acompañadas de una descripción detallada de la actividad, su repercusión sobre el medio ambiente y los sistemas correctores previstos, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad. Sin perjuicio del procedimiento general establecido, en estas Normas Urbanísticas, para la concesión de licencias se estará a lo dispuesto, para actividades clasificadas, en el Régimen Jurídico establecido en el Capítulo I del Título segundo del Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas.

Los titulares de las actividades para las que se solicite licencia no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, ni podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no sea comprobada la instalación por los técnicos municipales.

4.9.7. Modificación de usos. (E)

Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberán consignarse además, la categoría de las mismas.
- b) Plano de emplazamiento, a escala mínima 1:500 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones, y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya.
- c) Plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia con el mismo grado de definición que se exige para los proyectos de edificación.
- d) Indicación de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.

e) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de seguridad estructural, aislamiento térmico, acústico, protección contra incendios y promoción de la accesibilidad precisas para el uso pretendido.

Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

Cuando el cambio de uso del edificio se realice en toda su superficie se deberá solicitar licencia de primera utilización u ocupación del edificio para su puesta en funcionamiento.

4.9.8. Licencia de 1ª ocupación y Cédula de Habitabilidad. (E)

Están sujetas a su obtención, la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva planta y ampliación, así como las de reforma general y en aquellas en las que como consecuencia de las obras realizadas haya habido una interrupción de uso, utilización o desconexión de las redes de suministro y abastecimiento del edificio y la de aquellos locales resultantes de obras en las que sea necesaria o en las que haya habido alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

La concesión de las licencias de primera ocupación requiere acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiere requerido dirección técnico-facultativa.
- b) Certificaciones y documentos que sean necesarios en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa de protección contra incendios y en la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas, cuando no consten previamente.
- c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades cuando no constasen previamente.
- d) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
- e) Liquidación y abono de las tasas municipales por licencia.

La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un (1) mes. Transcurrido el cual, el Ayuntamiento, previa

comprobación de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, o en su caso, a las condiciones impuestas en la licencia de construcción, otorgará la licencia de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de este Plan General Municipal, o instrumento de planeamiento que lo complete o modifique. Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, actuará conforme a lo dispuesto en el art. 198 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.

La Cédula de Habitabilidad es el único documento que permite la conexión del abastecimiento de agua potable, electricidad, de telecomunicaciones y demás servicios comunitarios.

Su expedición corresponderá al Ayuntamiento en el que se ubique la edificación. El promotor o propietario deberá aportar certificado de técnico competente en cada caso y en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

El plazo máximo para el otorgamiento de la Cédula de Habitabilidad por los Ayuntamientos será de dos meses, transcurrido el cual se entenderá concedida por silencio administrativo. Para su obtención, el Ayuntamiento exigirá el documento acreditativo de la recepción de la obra. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la Cédula de Habitabilidad según prescribe el artículo 15 de la Ley 3/2001, de 26 de abril, de la calidad, promoción y acceso a la vivienda de Extremadura.

La obtención de licencia de primera ocupación o Cédula de Habitabilidad por el transcurso de los plazos de silencio positivo previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos que resultaren contrarios al planeamiento.

4.10. Licencias en Suelo Urbano. (E)

El procedimiento se iniciará a instancias del interesado, mediante solicitud por escrito a la que deberá acompañar:

- a) Nombre, apellidos y domicilio del interesado, y en su caso además de la persona que lo representa, acreditando el mandato, si no fuere verbal.
- b) Indicación con claridad y precisión del objeto de la licencia.
- c) Memoria indicativa de la finalidad y el destino de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso, y a los efectos de materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.

d) Proyecto técnico suscrito, en su caso, por facultativo competente, de acuerdo a lo especificado en el artículo 10 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y visado por el Colegio profesional correspondiente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias, incluso las exigidas por esta Normas, para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable y su suficiencia para la ejecución de las obras.

e) Documento que acredite el compromiso y responsabilidad de la Dirección de Obra por los técnicos adecuados, de acuerdo a lo especificado en el artículo 10 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

f) Expresión del nombre, título y domicilio del técnico en los casos que así lo exijan las diferentes clases de licencias.

g) Lugar, fecha y firma.

Se acompañará así mismo el documento público que acredite la titularidad de los terrenos o bienes objeto de la licencia.

El Ayuntamiento podrá exigir que la petición se realice en impresos o formularios específicos.

4.11. Licencias en Suelo Urbanizable. (E)

En suelo urbanizable, no podrán otorgarse licencias de edificación, salvo las en tanto en cuanto no se apruebe el programa y tengan las parcelas las condiciones de urbanización exigidos, por estas normas urbanísticas, al proyecto de urbanización integrante del programa de ejecución.

No obstante lo anterior, podrán otorgarse licencias, cuando faltando alguno de los elementos de mínimos de urbanización exigidos, por las presentes normas urbanísticas, se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante la constitución de garantías en la forma que el Ayuntamiento determine de acuerdo a la legislación urbanística aplicable y las determinaciones de estas Normas Urbanísticas.

4.12. Licencias en Suelo No Urbanizable. (E)

Las obras, las construcciones y las instalaciones, previstas en las presentes Normas Urbanísticas para este tipo de suelo, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberán obtener, previo a la licencia municipal, la correspondiente calificación urbanística.

Corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística el otorgamiento de la calificación urbanística, para todos los actos que comporten el uso en edificación no

vinculado a la explotación agrícola, ganadera o forestal, que pretendan ejecutarse en suelo no urbanizable común o protegido del término municipal de Villar de Rena y siempre que estén permitidos por estas normas Urbanísticas.

En los restantes supuestos la calificación urbanística corresponde al ayuntamiento de Villar de Rena, que se pronunciará sobre ella en el procedimiento de otorgamiento de licencia y con motivo de la resolución de la misma.

Una vez obtenida ésta, el otorgamiento de licencias en suelo no urbanizable se regirá por las mismas disposiciones establecidas en estas normas urbanísticas para licencias en suelo urbano.

4.12.1. Calificación urbanística. Contenido y procedimiento. (E)

4.12.1.1. Actos promovidos por particulares. (E)

Para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo promovidos por particulares deberá:

a) Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue y legitime, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la declaración de impacto ambiental cuando ésta sea legalmente exigible.

b) Fijar la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de reforestación para preservar los valores naturales de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la unidad rústica apta para la edificación en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios.

c) Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte. Este contenido sólo procederá en los casos de instalaciones y actividades extractivas y mineras; depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos; y equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales y terciarios, cuando estén permitidos por este instrumento de planeamiento.

d) Concretar la cesión gratuita de los terrenos que correspondan al Municipio en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación o, en otro caso y cuando así lo haya aceptado dicho Municipio, el importe del canon sustitutivo a satisfacer al mismo. Este contenido sólo procederá en los

casos a que se refiere el apartado c anterior y en el de obras, construcciones e instalaciones complementarias al servicio de las carreteras que no formen parte de áreas de servicio integradas.

La cuantía del canon será como mínimo del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes. Y la de la entrega alternativa no podrá ser inferior a una superficie igual al quince por ciento de la unidad rústica apta para la edificación vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.

La materialización y formalización de la cesión, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

La calificación se interesará, en su caso, de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística por el Municipio ante el que se hubiera solicitado la licencia urbanística pertinente y antes de proceder a instrucción municipal alguna, mediante la remisión de una copia de la solicitud y de un ejemplar del proyecto técnico y la restante documentación exigible. El requerimiento municipal de la calificación suspenderá el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la Consejería competente o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El transcurso del indicado plazo sin notificación de resolución alguna sólo podrá entenderse, tanto por el interesado como por el Municipio del que penda el procedimiento de otorgamiento de la licencia, en sentido desestimatorio de la calificación interesada. El procedimiento para la calificación urbanística deberá integrar la evaluación del impacto ambiental que sea preceptiva y comprender trámite de información pública por plazo de veinte días.

4.12.1.2. Actos promovidos por las administraciones. (E)

En la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos se entenderá implícita la calificación urbanística del suelo a que afecten, cuando dicha calificación sea precisa conforme a esta Ley.

En el caso de las obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutadas o desarrolladas por particulares, la calificación urbanística se entenderá implícita, cuando sea favorable, en el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

4.12.1.3. Invalidez de los actos de calificación y autorización. (E)

Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas autonómicas y las licencias municipales que, respectivamente otorguen y legitimen en Suelo No Urbanizable y para la realización de las correspondientes actividades, la ejecución de obras, construcciones e instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme a la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y estas Normas Urbanísticas.

4.12.2. Vigencia de las licencias. (E)

El contenido de las calificaciones urbanísticas previas integrará legalmente el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas, las cuales se otorgarán según las condiciones establecidas en el artículo 29 de la L.S.O.T.E.X.

La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesto de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.

Sin perjuicio de los demás extremos pertinentes conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores, las licencias en suelo no urbanizable se registrarán, en cuanto al plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras, prórrogas o rehabilitación de licencias caducadas por las determinaciones del artículo 182 de la L.S.O.T.E.X y las determinaciones de presentes normas urbanísticas para licencias en suelo urbano.

4.13. Protección de la legalidad urbanística. (E)

Las vulneraciones de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan en el planeamiento de aplicación, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo, al margen de las ordenes de suspensión o demolición expresadas en el artículo anterior, la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación del resarcimiento de daños e indemnización de perjuicios con cargo a los mismos, todo ello con independencia de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir los infractores.

Las infracciones urbanísticas se sancionarán de acuerdo con las determinaciones que al respecto se contienen en el Capítulo VI, de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. y

concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística, y con arreglo a lo establecido en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

4.14. Inspección urbanística. (E)

La función de inspección de los actos, las operaciones y las actividades de transformación, utilización, aprovechamiento o uso del suelo corresponde al Municipio de Villar de Rena dentro de su término municipal. En particular, la función inspectora:

- a) Vela por el cumplimiento de los fines, objetivos y bienes proclamados en los artículos 2 a 6 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y las disposiciones e instrumentos que la desarrollan y complementan.
- b) Vigila e investiga los actos, las operaciones y las actividades que pudieran vulnerar la normativa señalada en el apartado anterior.
- c) Denuncia cuantas anomalías observe en la ejecución y aplicación de los instrumentos para la ordenación ambiental, territorial y urbanística.
- d) Informa y propone a las Administraciones y autoridades competentes sobre la adopción de las medidas cautelares, correctivas y sancionadoras que juzgue convenientes para la conservación ambiental y el cumplimiento de la ordenación territorial.
- e) Instruye los expedientes sancionadores que se le encomienden.
- f) Colabora con los Tribunales de Justicia y las Administraciones competentes en materia ambiental y de ordenación territorial y urbanística.
- g) Desempeña cuantas otras funciones asesoras, inspectoras y de control le sean encomendadas.

El ejercicio de la función inspectora comprende las siguientes potestades y facultades:

- a) Investigación y acceso a registros y archivos para el ejercicio de sus funciones.
- b) Extensión de actas de inspección, que gozarán de presunción de veracidad respecto de los hechos que en ellas se consignen.
- c) Requerimiento y obtención del auxilio de la fuerza pública cuando fuera necesario.

Todos tienen el deber de colaborar en el ejercicio de las funciones inspectoras facilitando los documentos y la información que les soliciten los funcionarios y autoridades que las ejerzan.

El control de las actuaciones se llevará a efecto en los plazos que para cada tipo de obra fije el Ayuntamiento en la misma licencia.

En todos los controles e inspecciones que hayan de llevarse a efecto se observarán las siguientes instrucciones:

- 1) Los promotores de la actuación o, en su caso, los constructores de las obras y los técnicos encargados de la dirección facultativa, quedarán obligados a comunicar al Ayuntamiento, con una anticipación mínima de cinco días, la fecha procedente para la inspección que corresponda de acuerdo con los plazos y fases fijados.
- 2) Transcurridos 72 horas desde la fecha fijada sin que se haya efectuado la inspección municipal, ésta se dará por producida.
- 3) Los técnicos municipales encargados de la inspección, levantarán actas o emitirán informes de la comprobación realizada.
- 4) Si de la misma se dedujera la inadecuación de los actos a la licencia concedida, se dará cuenta a los interesados y a la Corporación Municipal, para que proceda en consecuencia.

En el control de la ejecución de obras que afecten o se destinen al servicio y dominio público, los técnicos municipales encargados de su inspección podrán exigir cuantas pruebas y comprobaciones técnicas de carácter justificado consideren pertinentes.

4.15. Conservación y rehabilitación de inmuebles. (E)

Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

A tales efectos se observará lo siguiente:

El mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad incluirá la conservación de la estructura de soporte del edificio, de sus muros exteriores de cerramiento y materiales de revestido de fachadas, de su cubierta y de todos sus elementos anejos

exteriores (anuncios, marquesinas, escaparates, ménsulas, voladizos, etc.), de forma que quede totalmente garantizada la seguridad de los ocupantes del propio edificio y de los transeúntes, de las construcciones medianeras y de los espacios públicos.

El deber de conservación de la salubridad pública obligará a los titulares de terrenos y edificios a efectuar las operaciones de limpieza y a realizar las obras precisas para evitar la aparición de circunstancias (acumulación de basuras y escombros, formación de focos de infección, producción de filtraciones, etc.) que puedan deteriorar las condiciones higiénicas y ambientales de las áreas públicas y de las edificaciones colindantes.

El mantenimiento del ornato público supondrá la obligatoriedad de conservación de las condiciones estéticas de las construcciones mediante la ejecución de las obras de adecentamiento (limpieza y pintura de fachadas, reparación de revestimientos, reposición de carpintería, etc.) que fuesen necesarias.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, ordenará la ejecución de las obras expresadas cuando las mismas no fueran directamente realizadas por los propietarios afectados.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer reglamentariamente:

- a) Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
- b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

4.16. Conservación de los inmuebles catalogados. (E)

Las obras que se deriven de este deber de conservación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber de conservación o supusieran un incremento del valor del inmueble hasta donde éste alcance, y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4.17. Estado ruinoso de las edificaciones. (E)

La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá, de acuerdo al artículo 247 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en los siguientes supuestos:

- a) Situación legal de ruina.
- b) Ruina física inminente.

Por lo tanto, en virtud de la misma Ley, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones, y en general a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán por sí solas razones de declaración de ruina, por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso, procediéndose en estos casos a dictar las pertinentes órdenes de ejecución encaminadas a restaurar las condiciones higiénicas y de habitabilidad necesarias al uso al que se destina el edificio.

4.17.1. Situación legal de ruina. (E)

Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.

Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

La declaración de la situación legal de ruina urbanística deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

La declaración de la situación legal de ruina constituirá al propietario en la obligación:

- a) De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no

catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

b) De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.

4.17.2. Ruina física inminente. (E)

Cuando una construcción o edificación amenace con arruinarse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado o declarado de interés histórico o artístico, el Alcalde estará habilitado para disponer todas las medidas que sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. Dichas medidas sólo excepcionalmente, pero nunca si se trata de patrimonio catalogado o declarado de interés histórico o artístico, podrán extenderse a la demolición que sea estrictamente indispensable para proteger adecuadamente valores superiores y, desde luego, la integridad física de las personas.

El Municipio será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Municipio deberán repercutirse en el propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

La adopción de las medidas previstas en este apartado no presuponará, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

4.17.3. Procedimiento. (E)

El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier interesado, y se tramitará de acuerdo con los artículos 17 a 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Cuando se trate de una ruina inminente cuya demolición sea urgente por existir peligro inmediato para las personas o bienes, el Ayuntamiento actuará según los artículos 26 y 27 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

4.17.4. Responsabilidad de los propietarios. (E)

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios

de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

Para el reintegro de los gastos realizados por la Administración en la acción sustitutiva de la inactividad de los particulares, en supuestos de órdenes de conservación o de adopción de medidas de seguridad, se seguirá, en su caso, el procedimiento de apremio.

4.17.5. Inmuebles catalogados. (E)

La declaración de ruina física inminente de inmuebles catalogados por el planeamiento urbanístico o sometido a la legislación de protección del patrimonio histórico no llevará aparejada la autorización de su demolición más que en caso de peligro grave e inminente para la seguridad que haga inviable la reparación.

4.18. Órdenes de ejecución. (E)

El Ayuntamiento, y el órgano de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura competente en materia de patrimonio cultural en el caso de edificios declarados de interés cultural, deberán dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados o en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo.

El Ayuntamiento está habilitado, además, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al ambiente, urbano o natural. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación, debiendo fijarse plazo y condiciones para su ejecución.

Los Ayuntamientos y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

4.18.1. Objeto. (E)

La Administración podrá dictar órdenes de ejecución en los siguientes supuestos:

a) Incumplimiento del deber de conservación, para la realización de obras y trabajos de reparación o restauración legalmente

exigibles, salvo que por motivo de la falta del cumplimiento de este deber haya sobrevenido la ruina, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el artículo 165 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

b) Realización de actos o desarrollo de usos no previstos o no permitidos por la ordenación territorial y urbanística, para la minimización del impacto de unos y otros y, de ser posible, conseguir la reposición al estado originario.

Las órdenes de ejecución podrán imponer los actos, las operaciones y las actividades de reparación, demolición y de corrección del impacto que sean necesarias para la preservación de los valores, los principios y disposiciones contenidas en la presente Ley o la normativa que la desarrolla o complementa.

En la determinación de los actos, las operaciones y las actividades objeto de la orden de ejecución se observarán los principios de igualdad, proporcionalidad, congruencia con los fines y menor restricción posible de los derechos e intereses legítimos de los particulares, y teniendo en cuenta los intereses generales afectados por los hechos determinantes de la orden o por las consecuencias de su ejecución.

4.18.2. Procedimiento. (E)

La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el apartado anterior, comunicará al particular la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos:

- a) Identificación del motivo o motivos que justifican su adopción.
- b) Relación y determinación de los actos, operaciones y actividades cuya realización se ordene.
- c) Plazo para la ejecución voluntaria y advertencia de la posibilidad de la utilización de los medios de ejecución forzosa.

En su caso, invitación a formular el correspondiente proyecto técnico cuando éste sea necesario para la realización de las indicadas operaciones.

El particular, recibida la comunicación, tendrá un plazo de un mes, para la formulación de las alegaciones y aportación de documentos y, en su caso, del proyecto técnico. Simultáneamente a este trámite se dará información a las Administraciones afectadas bien por los actos, las operaciones o las actividades que motivaron la adopción de la orden de ejecución, bien por la ejecución de ésta. A la vista de las alegaciones e informes que se aporten al procedimiento, la Administración resolverá sobre el contenido y las condiciones definitivas de la orden de ejecución.

4.18.3. Efecto. (E)

La orden de ejecución legitima por sí misma la ejecución de los actos, las operaciones y las actividades que en ella se contemplan.

El destinatario de la orden de ejecución deberá abonar los gastos de elaboración de proyecto, las tasas que sean legalmente exigibles por su tramitación, así como los derivados de todas las operaciones de ejecución material de la orden. La Administración podrá recaudar las anteriores cantidades por los procedimientos de ejecución previstos en la legislación general del Estado.

La Administración pública podrá acordar de plano y con carácter provisional y cautelar las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas o la de sus bienes, así como la efectividad de los principios y valores proclamados en la presente Ley amenazada por riesgos inminentes derivados del estado de obras, construcciones, instalaciones o terrenos. Las actuaciones que comporten dichas medidas se realizarán por la propia Administración que las acuerde, la cual podrá recabar, si ello fuera posible, la colaboración de los titulares de los terrenos, instalaciones, edificaciones o construcciones. Adoptadas las medidas imprescindibles para la salvaguarda de los bienes jurídicos en peligro, se procederá a tramitar el correspondiente expediente para el dictado de la orden de ejecución que proceda.

Las órdenes de ejecución tienen carácter ejecutivo. La Administración podrá suplir la actividad del destinatario mediante los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.

Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mensual, por valor, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, sin perjuicio de la repercusión del coste de las obras en el incumplidor.

Sustitución del propietario incumplidor mediante la formulación de Programas de Ejecución Rehabilitadora de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 158, 159 y 160 de la L.S.O.T.E.X.

Expropiación forzosa.

4.19. Fomento de la edificación. (E)

Las parcelas, los solares y la rehabilitación de la edificación existente deberán edificarse en un plazo máximo de veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

El incumplimiento de los plazos máximos para edificar o rehabilitar determinará la posibilidad de la expropiación o de la ejecución forzosa por sustitución del propietario incumplidor de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 158, 159 y 160 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

5. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. (E)

5.1. Definiciones. (E)

5.1.1. Alineaciones. (E)

Se entenderá por tales, la línea que define el límite de separación de las fincas con los espacios libres de dominio público existentes. La estimación de las alineaciones reales deberá ser siempre realizada por el Ayuntamiento correspondiente.

5.1.2. Alineación oficial. (E)

Es la determinación gráfica, contenida en los planos de Alineaciones y Rasantes del presente Plan General municipal o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas, a la cual se debe sujetar toda edificación.

5.1.3. Ancho de la calle, distancia entre alineaciones. (E)

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

5.1.4. Planta. (E)

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta. Las presentes Normas Urbanísticas contemplan los siguientes tipos de plantas:

Planta baja: Es la planta de edificación cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o no excediendo en más de cien (100) centímetros por debajo o por encima de dicho nivel, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General Municipal. Medido según criterios de medición de alturas establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y

techo de una planta baja o de piso, de tal forma que permite la utilización de los subespacios creados bajo y sobre ella.

Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Semisótano: Es la planta de edificación, en la que la cota superior del forjado que forma su techo se encuentra sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y a una altura no superior a cien (100) centímetros por debajo o por encima de dicho nivel. Medido según criterios de medición de alturas establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

Sotano: Es la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en toda su superficie a un nivel igual o inferior al de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

5.1.5. Pieza habitable. (E)

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

5.1.6. Patio. (E)

Es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total. Los patios pueden ser:

Patio de parcela: Es aquél que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

Patios de ventilación: Son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

Patios de luces: Si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios viveros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

Patio abierto: Se entienden como tales los patios interiores de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a la fachada situada en la alineación oficial.

Patio inglés: Es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Patio de manzana: Es aquél que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

5.1.7. Local. (E)

Espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo y ejercicio de una misma actividad, inclusive la vivienda, con acceso desde el exterior o vía pública, ya de forma directa, ya indirecta a través de un elemento común.

5.1.8. Rasante. (E)

Se entenderá, en todo caso, por rasante el nivel del acerado en la alineación, representado por una línea que marca la inclinación del terreno mediante un perfil longitudinal.

5.1.9. Rasante oficial. (E)

Son las rasantes que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías o espacios libres exteriores, que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación. Dichas rasantes quedan fijadas en los planos de ordenación del presente instrumento de planeamiento y para su pormenorización se redactará el correspondientes documentos que lo complete (Estudio de Detalle o acta municipal de determinación de rasante oficial). En defecto de tal concreción, y en vías pavimentadas se entenderán referidas a las actuales, siendo en los demás casos obligada su definición mediante el correspondiente expediente o acta municipal de determinación de rasante oficial.

5.1.10. Finca. (E)

La unidad de suelo a los exclusivos efectos jurídico-privados y del Registro de la Propiedad, referible, en su caso, a un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

5.1.11. Unidad Mínima de Cultivo (U.M.C.). (E)

Se entiende tal, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, pueda llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.

La Comunidad Autónoma de Extremadura determina la extensión de la unidad mínima de cultivo para secano y para regadío en los distintos municipios, zonas o comarcas de su ámbito territorial, mediante el Decreto 46/1997, de 22 de abril, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El cual, para el término municipal de Villar de Rena, establece la Unidad Mínima de Cultivo en cuatro (4) hectáreas, para terrenos de secano, en una hectárea y media (1,5) para terrenos de regadío y en dos (2) hectáreas para terrenos destinados al cultivo de la vid y el olivo.

5.1.12. Unidad rústica apta para la edificación. (E)

La superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por el presente Plan General Municipal, sin perjuicio de lo dispuesto por la ordenación territorial, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, no vinculada al uso en explotación agrícola, ganadera o forestal, y conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

5.1.13. Parcela. (E)

La superficie de suelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas susceptible de ser soporte, mediante su urbanización previa o simultánea, de aprovechamiento urbanístico, que queda vinculada a éste a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

5.1.14. Solar. (E)

La parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

1º. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden. No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.

2º. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

3º. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

4º. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

5.1.15. Linderos. (E)

Son las líneas perimetrales que delimitan un solar, parcela o finca y la distingue de sus colindantes. A efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:

Lindero frontal: Aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía o espacio libre público al que dé frente.

Lindero posterior o trasero: Es la linde o lindes opuestas al lindero frontal.

Linderos laterales: Los restantes límites que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso de la misma.

5.1.16. Parcelación urbanística. (E)

Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de solares, parcelas, unidades rústicas aptas para la edificación, terrenos o fincas en dos o más lotes o fincas nuevas independientes, se considera que tal acto se produce en los siguientes casos:

En suelo urbano o urbanizable, en todos los casos.

En suelo no urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refiere el apartado 2 del artículo 13 de la LSOTEX o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

5.1.17. Fachada. (E)

Plano de fachada o fachada es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado,

conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

5.1.18. Medianería. (E)

Medianería o fachada medianera es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

5.1.19. Línea de edificación. (E)

La línea de edificación es la intersección del plano de fachada de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

5.1.20. Núcleo de población. (E)

Asentamiento de uso predominante residencial, industrial, o terciario, desde que da lugar a varias parcelas o unidades rústicas aptas para la edificación, que, por sus características, pueden demandar la dotación de servicios e infraestructuras públicas urbanísticas y, en particular, las de suministro de aguas y de evacuación de las residuales, alumbrado público y acceso rodado.

5.2. Condiciones de Parcelación. (E)

5.2.1. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable. Segregaciones. (E)

Rigen para tales actos las disposiciones de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, así como de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y de las presentes Normas Urbanísticas, en virtud de las cuales se dispone:

Que la división o segregación de una finca rústica sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

Que serán nulos y no producirán efecto entre las partes ni con relación a tercero, los actos o negocios jurídicos, sean o no de origen voluntario, por cuya virtud se produzca la división de dichas fincas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

No obstante, se permite la división o segregación en los siguientes supuestos:

Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca que se divide o segrega como la colindante, no resulte de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

Si la porción segregada, unidad rústica apta para la edificación, se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, realizando inscripción registral de tal afectación y acreditándola ante la Administración competente, y siempre que se haya obtenido la licencia prevista en la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción, en el plazo que se establezca en la correspondiente licencia, de conformidad con dicha legislación.

A tales efectos, y según las disposiciones del artículo 18.4 de la L.S.O.T.E.X., y del presente Plan General Municipal, la división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable, en consideración a su número, según la siguiente proporción:

Cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será de hectárea y media; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será de tres hectáreas; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será de cuatro hectáreas y media; y así sucesivamente.

Si es consecuencia del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

Si se produce por causa de expropiación forzosa, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Expropiación Forzosa.

En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

5.2.2. Parcelaciones en Suelo Urbanizable. (E)

Los actos de segregación de fincas quedan sujetos a las normas del suelo no urbanizable.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización del correspondiente Programa de Ejecución, que lo desarrolle, y, dicho acto, quedará siempre condicionada a ejecución de las obras de urbanización, salvo la presentación de los oportunos avales que garanticen su posterior desarrollo.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del Sector no estuviera contenida en el Programa de Ejecución, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia.

Las parcelaciones se atenderán a las condiciones de parcelación que estas Normas prevén para Suelo Urbano y a las condiciones impuestas

por el planeamiento en su Sector respectivo a través de las correspondientes condiciones particulares de estas Normas Urbanísticas.

Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de actuación.

5.2.3. Parcelaciones en Suelo Urbano. (E)

No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se encuentre aprobada la ordenación detallada establecida por el Plan General Municipal. Tampoco se podrá efectuar parcelación alguna cuando dicho acto conlleve una actuación urbanizadora y por lo tanto la iniciación de algún sistema de gestión del planeamiento previsto en la Ley del Suelo y ordenación Territorial de Extremadura que garantice el cumplimiento de los deberes urbanísticos de la propiedad del suelo, salvo que dicho acto tenga lugar sobre un solar.

En suelo urbano dicho acto se regirá por los siguientes parámetros:

5.2.3.1. Superficie de parcela. (E)

Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de parcela. Dicha superficie deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento, como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima, en las condiciones particulares que para cada clase de suelo se establecen, en estas Normas Urbanísticas.

5.2.3.2. Frente de parcela. (E)

La distancia menor, medida sobre la alineación oficial, entre dos linderos enfrentado y lateralmente situados a dicha alineación. Dicha distancia ha de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento, como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima, en las condiciones particulares que para cada clase de suelo se establecen, en estas Normas Urbanísticas.

5.2.3.3. Fondo de parcela. (E)

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de la calle. Dicha distancia ha de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento, como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima, en las condiciones particulares que para cada clase de suelo se establecen, en estas Normas Urbanísticas.

5.2.3.4. Parcelación irregular. (E)

Cuando del acto de parcelación en suelo urbano resulten superficies de forma irregular, la forma de la parcela permitirá

la inscripción de un círculo de diámetro mayor o igual que 10 metros.

5.2.4. Indivisibilidad de las parcelas. (E)

Todas las unidades rústicas aptas para la edificación, parcelas o solares que reúnan alguna de siguientes condiciones serán consideradas como indivisibles y así se hará constar en el registro de la propiedad:

a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades rústicas aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca, unidad rústica apta para la edificación, parcela o solar con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

5.2.5. Relación entre edificación y parcela. (E)

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberán hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre viario.

5.3. Condiciones de Aprovechamiento. (E)

5.3.1. Aprovechamiento objetivo. (E)

Se establece como aprovechamiento objetivo, o aprovechamiento real, la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación.

5.3.2. Aprovechamiento subjetivo. (E)

Se establece como aprovechamiento subjetivo, aprovechamiento lucrativo o susceptible de apropiación, la cantidad de metros

cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación una vez deducida del mismo las cesiones de aprovechamiento que le correspondan, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento medio que, para cada caso, determina estas Normas urbanísticas y la L.S.O.T.E.X.

En suelo urbano ya urbanizado a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 9 de la L.S.O.T.E.X., el presente instrumento de planeamiento dispone que el aprovechamiento subjetivo se calcule aplicando a la edificabilidad objetivamente materializable sobre cada parcela o solar un coeficiente reductor, igual a la unidad (1).

5.3.3. Aprovechamiento medio. (E)

Se establece como aprovechamiento medio al cociente entre el aprovechamiento objetivo de un área de reparto y la superficie total de la misma, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino. Es decir, la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

5.3.4. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio. (E)

Para calcular el aprovechamiento medio se dividirá el aprovechamiento objetivo total del área de reparto entre la superficie de ésta, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

5.3.5. Exceso de Aprovechamiento. (E)

Es el aprovechamiento correspondiente a la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el medio del área de reparto. Este segundo componente tendrá por destino, en su caso, la compensación a propietarios de suelo de la misma área de reparto cuyo aprovechamiento objetivo sea inferior al aprovechamiento medio de ésta.

5.3.6. Áreas de reparto. (E)

Dada la escasa entidad de los núcleos de población que afecta este Plan General Municipal, y dado que en el mismo no se prevén nuevos suelos de uso dotacional puesto que todos ellos se encuentran, a la fecha de entrada en vigor de este instrumento de planeamiento, dotados de los equipamientos necesarios y suficientes y de acuerdo con las prescripciones del artículo 33 de la LSOTEX este Plan General Municipal dispone:

a) En suelo urbanizable constituye cada sector de suelo urbanizable o unidad de actuación en suelo urbano un área de reparto.

b) En suelo urbano ya urbanizado a que se refiere la letra a) del apartado 1 del artículo 9 de la LSOTEX, no procede la delimitación de áreas de reparto, constituyendo cada solar el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento, conformado en este caso como aprovechamiento objetivo.

5.3.7. Coeficientes correctores de uso y tipologías. (E)

El presente Plan General Municipal no prevé dentro de cada área de reparto usos tipológicamente diferenciados que puedan dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes.

Cuando por modificación de los sectores o unidades de actuación, o por variaciones sustanciales de los valores de mercado, se prevean usos tipológicamente diferenciados, que puedan dar lugar a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio podrán utilizarse coeficientes correctores de ponderación, a fin de compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de aquél. La determinación de dichos coeficientes seguirá lo establecido en el artículo 35 de la L.S.O.T.E.X.

5.3.8. Densidad edificatoria. Régimen de protección pública. (E)

De acuerdo con las disposiciones del artículo 74 de la L.S.O.T.E.X. se determinan en las condiciones particulares de cada zona las siguientes determinaciones:

Densidad edificatoria: Es el número máximo de viviendas por superficie total de polígono, sector o unidad de actuación o unidad rústica para la edificación.

Viviendas de protección pública: En el suelo urbanizable y en el urbano sujeto al régimen de actuaciones urbanizadoras, deberá destinarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, cuando menos, permita a la Administración tasar su precio, como mínimo el 25% del aprovechamiento objetivo para uso residencial materializable en cada unidad de actuación.

5.4. Condiciones de las cesiones. (E)

5.4.1. Régimen de las cesiones en Suelo Urbano y urbanizable. (E)

El suelo clasificado como urbano y urbanizable por el presente instrumento de planeamiento queda afectado al cumplimiento por sus propietarios de los deberes de cesión determinados en los artículos 14, 31 y 32 de la L.S.O.T.E.X., tal como resultan precisados por el presente instrumento de planeamiento urbanístico.

Determinándose, expresamente, que para el suelo urbano no incluido en unidades de actuación, el presente instrumento de planeamiento no establece cesiones de suelo libre de cargas de urbanización sobre la diferencia entre el aprovechamiento objetivo permitido por el nuevo plan y el preexistente lícitamente realizado, según permite el artículo 32 de la L.S.O.T.E.X.

A tales efectos, las cesiones de suelo serán las siguientes:

5.4.1.1. Cesión de suelo dotacional. (E)

El suelo urbano incluido en unidades de actuación urbanizadora y en suelo urbanizable están sujetos a la cesión de la superficie total de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, equipamientos culturales y docentes públicos y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos. Cuando la superficie total de los terrenos destinados a dotaciones y servicios públicos previamente existentes sea igual o superior a la que deba resultar de la ejecución del planeamiento urbanístico, se entenderá sustituida una por otra, percibiendo la Administración el exceso, si lo hay y en la proporción que corresponda, en terrenos con aprovechamiento lucrativo.

En suelo urbano no incluido en unidades de actuación urbanizadora, está sujeto a la cesión de la superficie total de suelo, de entre las dispuestas en el párrafo anterior, necesaria para adquirir la condición de solar.

5.4.1.2. Cesión de Aprovechamiento. (E)

El suelo urbano incluido en unidades de actuación urbanizadora y en suelo urbanizable están sujetos a la cesión de la superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez (10) por ciento del aprovechamiento objetivo del sector.

Siendo posible transmitir por el ayuntamiento, directamente y por precio a satisfacer en metálico, el aprovechamiento que le corresponda en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos, según disponen el artículo 38 de la L.S.O.T.E.X.

5.4.1.3. Cesión de exceso de aprovechamiento. (E)

El suelo urbano incluido en unidades de actuación urbanizadora y en suelo urbanizable están sujetos a la cesión de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda, en su caso, al noventa (90) por ciento de la diferencia entre el aprovechamiento objetivo del sector y el aprovechamiento medio del área de reparto.

Esta cesión se realizará con carácter provisional y a reserva de liquidación final, cuando este componente del excedente de

aprovechamiento deba destinarse a la compensación de propietarios de terrenos cuyo aprovechamiento objetivo sea inferior al medio del área de reparto. A este último efecto compensatorio, para los sectores a los que el planeamiento general atribuya un aprovechamiento superior al medio del área de reparto correspondiente, los Programas de Ejecución deberán delimitar unidades de actuación y atribuir a una o varias de ellas este componente del excedente de aprovechamiento.

5.4.2. Cesiones en Suelo No Urbanizable. (E)

Corresponde, en esta clase de suelo, la cesión gratuita de los terrenos que correspondan al Municipio en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación urbanística, en los casos de instalaciones y actividades extractivas y mineras; depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos; y equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales, terciarios y en el de obras, construcciones e instalaciones complementarias al servicio de las carreteras que no formen parte de áreas de servicio integradas, será una superficie igual al quince por ciento de la unidad rústica apta para la edificación vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.

El importe del canon sustitutivo, cuando así lo haya aceptado el municipio, será como mínimo del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes.

5.5. Condiciones de los usos. (E)

5.5.1. Clasificación de usos. (E)

A efectos de las presentes normas urbanísticas se consideran los siguientes usos clasificados según sus interrelaciones:

Uso global: Es aquél que el presente Plan General Municipal asigna, con carácter genérico, a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, bien por las determinaciones del propio Plan, bien por algún otro instrumento de planeamiento de desarrollo.

Uso pormenorizado: Es aquél que, específicamente, el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan, con carácter específico, a un área o sector del suelo y que no es susceptible de desarrollarse en otros usos, ni es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

Uso complementario: Es aquél que debe coexistir forzosamente con el uso característico y guardar una proporción determinada

por ser equipamiento o dotación necesaria del uso principal y ser condición necesaria para su implantación y desarrollo.

Uso compatible: Es aquél que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Se define en las normas particulares para zona de estas Normas Urbanísticas. La compatibilidad de un uso respecto al principal no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad y situación del uso compatible en función de determinados parámetros del uso principal, siempre que así se determine en las condiciones particulares que, para cada clase de suelo, se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

Uso prohibido: Es aquél que por sí mismo o en 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 trata, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos pormenorizados y compatibles establecida en las condiciones particulares que, para cada clase de suelo, se establecen en las presentes Normas Urbanísticas.

5.5.2. Condiciones comunes a todos los usos. (E)

Los usos que se establecen en este apartado, además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la aplicación de estas Normas Urbanísticas.

Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaren a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en estas Normas Urbanísticas. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación, y en especial:

Ley 8/1997, de 18 de junio, para la Promoción de la Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, así como las normas técnicas que se definen en el Anexo I del mismo Reglamento, o cualquier otra Disposición que la suplire.

Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones, vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y

publicado en el B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre y corrección de errores en el B.O.E. nº 57, de 7 de marzo de 1962.

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas Urbanísticas para cada tipo de uso en concreto.

5.5.3. Diferentes usos en un mismo edificio. (E)

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

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

5.5.4. Usos en sótanos y semisótanos. (E)

En los sótanos y semisótanos sólo podrán establecerse:

Las instalaciones al servicio de la edificación.

Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas normas.

Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

5.5.5. Uso global residencial (R). (E)

Es el uso que corresponde a las edificaciones destinadas al alojamiento permanente de personas.

5.5.5.1.1. Usos pormenorizados. (E)

Residencial Unifamiliar (UN): Es la situada en parcela independiente, en tipología de edificio aislado, o adosado horizontalmente a otros del mismo o distinto uso, con acceso exclusivo y autónomo desde la vía pública o espacio libre colindante.

Residencial Plurifamiliar (PL): Es la agrupada horizontal o verticalmente con otras, formando edificio con acceso común desde la vía pública o espacio libre colindante y hasta la entrada de cada vivienda tales que les pusiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

5.5.5.1.2. Condiciones básicas. (E)

Rigen tanto para vivienda unifamiliar como Plurifamiliar las siguientes condiciones:

Quedan prohibidas en el ámbito de actuación del presente Plan General Municipal todas las viviendas que no cuenten con al

menos una pieza habitable con luces, de superficie no inferior a la mínima exigida según el mencionado Decreto 195/1999, a espacios públicos (calle, plaza, etc.) no considerándose como tal los patios de manzana si los hubiere. Sólo se permiten obras de mejora en sus condiciones higiénicas en las viviendas interiores ya existentes, siempre que la obra a realizar no consolide su situación de vivienda interior.

Se prohíben las viviendas en sótanos o semisótanos.

La superficie útil mínima de las viviendas y programa queda definida en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Las viviendas de protección pública, las viviendas de promoción pública y las libres que se promuevan en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura habrán de cumplir obligatoriamente con las prescripciones contenidas en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción y en su Anexo I, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones contenidas en la normativa sobre promoción de la accesibilidad y otras disposiciones de obligado cumplimiento, entre ellas las Normas urbanísticas del presente Plan General Municipal.

Las disposiciones del mencionado Decreto 195/1999 serán de aplicación a las viviendas de nueva construcción, así como a las viviendas ya construidas que sean objeto de obras encaminadas a la consecución de las condiciones mínimas de habitabilidad.

La Administración podrá exigir el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad en el supuesto de graves defectos constructivos que afecten a las mismas, mediante procedimiento iniciado de oficio o a petición de parte.

Salvo si existiese tendedero común, o el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de, al menos, dos (2) metros cuadrados de superficie destinados a tender ropa, que no será visible desde el espacio público por lo que si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida.

Como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación y, en todo caso, por cada unidad de vivienda. Se exceptúan de esta regla los siguientes casos:

Residencial unifamiliar en parcela de siete (7) metros de fachada o inferior, o unifamiliar encimada en cualquier caso.

Residencial Plurifamiliar cuando el edificio albergue seis (6) o menos viviendas.

5.5.5.1.3. Usos complementarios. (E)

Se consideran como tales los locales destinados a ubicar las instalaciones necesarias para el uso residencial del edificio, como son los cuartos de ascensores, calderas, aparcamientos de vehículos y análogos, los cuales se podrán ubicar en plantas bajo rasante.

Se incluyen, también, en este apartado, los despachos y consultorios profesionales, y talleres artesanales o de reparación desarrollado por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que la suma de la superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior a la suma de la superficie útil de las restantes piezas habitables que integren el local. Serán de aplicación a dichos usos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

5.5.5.2. Uso global industrial (I). (E)

El que se desarrolla en edificios, locales dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de materias primas, así como de almacenaje y distribución de productos naturales o manufacturados. Tales como talleres industriales, almacenes e industrias.

5.5.5.2.1. Usos pormenorizados. (E)

Industria en suelo urbano (I1):

Comprende los usos industriales que por sus características, por el tráfico rodado ligero que generan, o por la susceptibilidad de aplicarles las adecuadas medidas correctoras pueden coexistir sin solución de continuidad con el resto de usos del suelo urbano.

Industria en suelo industrial (I2):

Actividades, que por sus características, por el tráfico rodado pesado que generan y que a pesar de aplicarles las adecuadas medidas correctoras, requieren enclavarse en una zonificación específica de suelo industrial separada del resto de usos globales prevista en el planeamiento a fin de no paliar su efecto y no saturar el tráfico rodado del resto de suelo urbano.

Industria en Suelo No Urbanizable (I3):

Comprende las actividades industriales que por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas. Se incluyen en este uso pormenorizado todas las industrias fabriles clasificadas como insalubres y peligrosas de acuerdo con el Nomenclátor del reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por

Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, y publicado en el B.O.E. nº 292, de 7 de diciembre y corrección de errores en el B.O.E. nº 57, de 7 de marzo de 1962.

5.5.5.2.2. Condiciones básicas. (E)

En zonas de uso pormenorizado distinto al industrial en suelo industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

Tendrán aseos para cada sexo que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

Cuando la superficie de uso industrial supere los 500 m², se dispondrá de una zona exclusiva para la carga y la descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un vehículo industrial.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Los residuos contaminantes deberán ser recogidos por empresas autorizadas para tal cometido. Los no contaminantes producidos por la industria que por su volumen o características no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevadas directamente al vertedero por cuenta del titular de la industria. Asimismo los no contaminantes de papel, cartón y vidrio se depositarán en contenedores especiales para dicho fin, utilizando los del Servicio Municipal o contenedores propios.

Las industrias estarán dotadas del número de contenedores necesarios para que el Servicio Municipal de Recogida de Basura

proceda a la retirada de la misma, de conformidad con las condiciones establecidas en el párrafo anterior.

Será obligatorio que los establecimientos industriales cuenten con el espacio necesario, en su interior, para el depósito de los contenedores. Éstos se ubicarán (para la recogida de basura) en la vía pública en los horarios que establezca el Ayuntamiento, quedando prohibida la permanencia en la misma después de que haya finalizado la recogida.

Todas las actividades industriales deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplirán la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y demás disposiciones vigentes sobre la materia y actividad que se desarrolle.

El anclaje de máquinas y aparatos que produzcan vibraciones o trepidaciones se realizará de modo que se logre su óptimo equilibrio estático y dinámico, disponiendo bancadas de inercia de peso comprendido entre 1,5 y 2,5 veces al de la máquina que soporta, apoyando el conjunto sobre antivibradores expresamente calculados.

Los conductos con circulación forzada de líquidos o gases, especialmente cuando estén conectados con máquinas que tengan órganos en movimiento, estarán provistos de dispositivos que impidan la transmisión de vibraciones. Estos conductos se aislarán con materiales elásticos en sus anclajes y en las partes de su recorrido que atraviesen muros y tabiques.

5.5.5.2.3. Usos complementarios. (E)

En suelo calificado para uso industrial, además del mismo, se admiten como complementarios, y siempre que se localicen en el mismo edificio, los de oficinas y comerciales propios de la actividad industrial que se implanta en dicho suelo, siempre que la suma de la superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior a la suma de la superficie útil de la actividad industrial de que se trate. Así como los de vivienda del guarda o titular de la actividad siempre que no supere los cien (100) metros cuadrados útiles.

5.5.5.2.4. Condiciones particulares del uso industrial en Suelo Urbano. (E)

Las condiciones que debe cumplir una actividad industrial para poder incluirse dentro de este uso pormenorizado son:

Que en las labores de carga, descarga, suministro o distribución de materias primas, productos elaborados o almacenaje, propias del desarrollo de su actividad no se genere tráfico de vehículos a motor superiores a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg.).

Que, en el desarrollo de su actividad, no produzca residuos que deban ser retirados por empresas autorizadas al efecto, excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo.

Que, en el desarrollo de su actividad, no produzca contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

Que, en el desarrollo de su actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación.

Que cumplan, según el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones, vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura, las siguientes condiciones:

Que produzcan ruidos cuyo nivel de recepción externo (N.R.E.) no sobrepase los 60 dB(A) de día y los 45 dB(A) de noche.

Que produzcan ruidos cuyo nivel de recepción interno (N.R.I.) no sobrepase los 35 dB(A) de día y los 30 dB(A) de noche.

No se permitirá el funcionamiento de ninguna fuente vibrátil que transmita a los elementos constructivos que componen la compartimentación del recinto receptor niveles de vibración diurnos superiores a curva base 2, nocturnos superiores a la curva base 1,4 del Anexo nº 2.

Que el nivel de riesgo intrínseco del cualquier sector de incendios del establecimiento industrial se clasifique como bajo según la tabla I.3 del Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

En concreto, y siempre que se cumplan los condicionantes señalados, se considera como uso pormenorizado industrial en suelo urbano, las actividades siguientes, entre otras:

Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y carpintería de madera.

Talleres de reparación de vehículos a motor y maquinaria en general.

Lavado y engrase de vehículos a motor.

Talleres de reparaciones eléctricas.

Emisoras de radio.

Tahonas, pastelerías.

Talleres de géneros de punto y textiles.

Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.

Imprentas y artes gráficas. Talleres de edición de prensa.

Estudios de rodaje y grabación.

Emisoras de televisión.

Almacenes de abonos y piensos.

Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.

5.5.5.2.5. Condiciones particulares del uso industrial en suelo industrial. (E)

Las condiciones que debe cumplir una actividad industrial para poder incluirse dentro de este uso pormenorizado son:

Que, en el desarrollo de su actividad, no produzca contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

Que, en el desarrollo de su actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación.

Que cumplan, según el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones, vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura, las siguientes condiciones:

Que produzcan ruidos cuyo nivel de recepción externo (N.R.E.) no sobrepase los 70 dB(A) de día y los 55 dB(A) de noche.

No se permitirá el funcionamiento de ninguna fuente vibrátil que transmita a los elementos constructivos que componen la compartimentación del recinto receptor niveles de vibración diurnos superiores a curva base 8, nocturnos superiores a la curva base 8 del Anexo nº 2.

Que el nivel de riesgo intrínseco del cualquier sector de incendios del establecimiento industrial se clasifique como medio según la tabla I.3 del Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

5.5.5.2.6. Condiciones particulares del uso industrial en Suelo No Urbanizable. (E)

Su implantación exigirá la previa obtención de la Calificación Urbanística por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Extremadura para cuya obtención será preciso aportar un estudio de impacto ambiental.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

No podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2.000) metros de cualquier núcleo de población agrupada ni de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

5.5.5.3. Uso global espacios libres y zonas verdes (L).(E)

Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

5.5.5.3.1. Usos pormenorizados. (E)

Parque (PA): Es el espacio público destinado a la plantación de especies arbóreas, en el que prima la superficie de zona verde respecto de la acondicionada mediante urbanización, y cuyo objeto es destinado fundamentalmente al ocio, reposo y mejora de la salubridad de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Jardines (JA): Es el espacio destinado tanto al disfrute de la población como al ornato y mejora de la calidad estética del entorno, así como a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a la defensa ambiental, al reposo de los peatones y embellecimiento de las vías públicas.

Plazas (PZ): Es el espacio público definidos en su perímetro total o parcialmente por edificaciones y cuyo objeto es favorecer la relación y el descanso de la población, admitiéndose diversos tratamientos del suelo incluso la falta total de vegetación.

Área peatonal (AR): Es el espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones y vehículos no motorizados, admitiéndose el tráfico de vehículos motorizados restringido a carga y descarga o acceso puntual a edificaciones.

Espacios libres (ES): Es el espacio público destinado al ocio y esparcimiento y descanso de la población.

5.5.5.3.2. Condiciones básicas. (E)

Los parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

Los jardines cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación,

se entenderá que no modifica el Plan General Municipal. Podrán disponer de juegos infantiles y de preadolescentes, recipientes de arena y agua ornamental, su arbolado deberá manifestar sus ejes y perspectivas, contarán con cultivos de flores. No se dispondrá espacio para el deporte, ni siquiera no reglado y no se autoriza ninguna edificación.

Las áreas peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán acordes a esta función.

El pavimento de las áreas peatonales y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y ocasionalmente por vehículos. Se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor con un cambio de pavimentación o delimitación por medio de balizas.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en su interior deberán ser contempladas en el proyecto a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.

El diseño de los espacios comprendidos en este uso global, que se realicen por cualquier persona física o jurídica, de carácter público o privado, cumplirá las determinaciones de la Ley 8/1997, de 18 de junio, para la Promoción de la Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla, así como las normas técnicas que se definen en el Anexo I del mismo.

5.5.5.3.3. Usos complementarios. (E)

En las zonas verdes calificadas como tal en el plano de calificación y regulación del suelo y aquellas que puedan aparecer fruto del desarrollo de las Normas se permitirá el uso Docente, Deportivo, Cultural, Religioso, Comercial y Recreativo, siempre que tales usos con una ocupación máxima del diez por ciento (10%) sobre la superficie total de dicha zona. La totalidad de la edificación tendrá una ocupación máxima del 1%, una edificabilidad máxima

de 0,2 de m²/m² de superficie de zona verde y una altura inferior a 4,75 m, siempre que para ello no se alteren ni se dañen elementos constitutivos de la zona verde, ni impida en normal funcionamiento de la misma.

Se admitirá el uso de garajes bajo rasante de espacios libres de uso público, aparcamientos públicos de carácter rotatorio, en régimen de concesión administrativa sobre un dominio público.

En cualquier caso, todo uso de aparcamientos públicos bajo espacios libres de uso y dominio público deberá atender al cumplimiento de las determinaciones establecidas para el uso de la edificación de garajes en la normativa del presente Plan General Municipal, así como las derivadas de la aplicación de las diferentes legislaciones sectoriales vigentes de afección.

La ejecución de cualquier tipo de aparcamiento público bajo espacios libres de uso y dominio público, deberá contemplar obligatoriamente las necesarias soluciones técnicas que aseguren y permitan la plantación de arbolado en dichos espacios libres.

5.5.5.4. Uso global terciario (T). (E)

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, tales como los servicios de alojamiento temporal, el recreo y esparcimiento, el comercio en sus distintas formas, y el manejo y la transmisión de información.

5.5.5.4.1. Usos pormenorizados. (E)

Hostelería (HO): Es el destinado a alojamientos temporal de personas, tales como hoteles, pensiones, residencias de ancianos, de estudiantes y los servicios habitualmente vinculados a la explotación, tales como bar, cafetería o restaurante.

Comercial (CO): Es el destinado a desarrollar la actividad de comercio al por mayor o al por menor en locales abiertos al público, la de almacenes comerciales, y la de prestación de servicios privados al público, tales como peluquerías, salones de belleza, recogida de prendas para tintorería o similares.

Recreativo (RC): El que tiene por objeto actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento y recreo de las personas, tales como salas de cine, teatros, plazas de toros, discotecas, bares, cafeterías, restaurantes y análogos.

Aparcamiento (AP): El que se desarrolla en edificio o parte del mismo que se construya con la finalidad exclusiva de guarda de vehículos.

Oficinas (OF): Es el que tiene como finalidad prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros que

se deriven del manejo y transmisión de la información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado, tales como bancos, bolsa y seguros, gestorías y estudios profesionales y análogos.

5.5.5.4.2. Condiciones generales. (E)

Todos los locales de utilización por el público, dispondrán en general de un retrete y un lavabo por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie útil de uso público, para cada sexo. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un retrete y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Exceptuando el uso aparcamiento, la altura libre de planta, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos ochenta y cinco (285) centímetros, y de doscientos sesenta (260) por debajo de elementos estructurales. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de la misma.

Se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de uso público o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor, en el caso de locales destinados a hospedaje.

Dichas condiciones serán de aplicación para las obras de nueva edificación, reestructuración y en el resto de obras en las que por nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, sin perjuicio de otras disposiciones de aplicación exijan condiciones más restrictivas.

5.5.5.4.3. Condiciones particulares del uso pormenorizado hostelería. (E)

Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para el uso global residencial.

5.5.5.4.4. Condiciones particulares del uso pormenorizado comercial. (E)

Las superficies de venta no podrán ser menores de diez (10) metros cuadrados y no podrán servir de paso ni tener comunicación

directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Los locales de superficie útil de uso público inferior a doscientos (200) metros cuadrados se exceptúan de la regla básica sobre dotación de aparcamientos y servicios higiénicos determinadas en estas Normas Urbanísticas.

5.5.5.4.5. Condiciones particulares del uso pormenorizado recreativo. (E)

La superficie de los locales destinados a este uso, no podrá ser inferior a treinta (30) metros cuadrados y no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

Cumplirán las condiciones y excepciones que para el uso comercial determinan estas Normas Urbanísticas y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

El nivel de recepción externo (N.R.E.), del ruido que produzcan, no superará los 60 dB(A) de día y los 45 dB(A) de noche, y las vibraciones no superarán el estándar limitador de vibraciones del nivel residencial en el que se implantan, según dispone el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones, vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Deberá acreditar la disponibilidad de tantas plazas de aparcamiento como resulte de dividir por cuatro el aforo de la sala. Las plazas de aparcamiento deberán estar situadas a una distancia máxima del acceso de la sala de doscientos (200) metros.

5.5.5.4.6. Condiciones particulares del uso pormenorizado aparcamiento. (E)

Los accesos a los locales destinados a aparcamiento podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

A distancia menor de 5 metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radio menor de 5 metros u otros lugares de baja visibilidad.

En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

Los locales destinados a aparcamiento de vehículos, sean exentos o formando parte de un edificio destinado a otro uso, cumplirán las disposiciones del apartado 1.4 GARAJES del Anexo I contenido en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de aplicación así como las prescripciones que a continuación se definen:

La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

La evacuación de gases al exterior se efectuará mediante chimenea exclusiva para este uso, que en caso de desembocar en zona pisable, el punto de emisión deberá estar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Todos los locales destinados a aparcamiento dispondrán de un sistema de evacuación de aguas por gravedad o bombeo que contará con arqueta separadora de fangos y grasas previa a la acometida de la red pública de alcantarillado.

La iluminación mínima será de cincuenta (50) lux.

No se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de los garajes.

5.5.5.4.7. Condiciones particulares del uso pormenorizado oficinas. (E)

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie útil total incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

5.5.5.4.8. Usos complementarios. (E)

En suelo calificado para uso terciario además del mismo se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines del uso previsto, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

En suelo calificado para uso de equipamiento, además del mismo, se consideran como tales los locales destinados a ubicar

las instalaciones necesarias para el uso terciario al que se destinan, como son los cuartos de ascensores, calderas, aparcamientos de vehículos y análogos, los cuales se podrán ubicar en plantas bajo rasante. También se permite la localización de trasteros, en locales destinados a uso aparcamiento, cuando se trate de un edificio de uso residencial.

Se incluyen, también, en este apartado, desarrollado por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que la suma de la superficie útil de la vivienda no sea superior a los cien (100) metros cuadrados de superficie útil.

5.5.5.5. Uso global equipamiento (E). (E)

Es uso que sirve para proveer a los ciudadanos de las instalaciones precisas que hagan posible su educación, su enriquecimiento, cultura, su salud y en fin, su bienestar, y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

5.5.5.5.1. Usos pormenorizados. (E)

Docente (DO): El que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza de cualquier nivel reglado, las no regladas y la investigación, tales como, los colegios, institutos, conservatorios de música, centros de estudios de fomento y propagación del saber y análogos incluidas las guarderías infantiles.

Deportivo (DE): El que desarrolla la práctica, enseñanza y desarrollo de la cultura física y deportes.

Sanitario (SA): El que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales, tales como sanatorios, hospitales, clínicas, ambulatorios, dispensarios, consultorios y similares. También se incluyen en el uso sanitario las clínicas veterinarias y establecimientos equiparables.

Asistencial (AS): El que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante servicios sociales, tales como guarderías, asilos, centros de asistencia a disminuidos, clubes de ancianos y establecimientos equiparables.

Cultural (CU): El que desarrolla actividades relacionadas con la conservación y transmisión del conocimiento, investigación o de relación, tales como museos, bibliotecas, salas de exposiciones, centros de asociaciones y agrupaciones, etc.

Administrativo público (AD): El que se desarrolla en edificio o local que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar actividades administrativas públicas o institucional, con un marcado

carácter representativo de la institución correspondiente, tales como; Ayuntamientos, oficinas de servicios municipales, del estado, de las provincias y demás administraciones públicas, juzgados, centros de correos, telégrafos y análogos.

Mercado (ME): El que se desarrolla en edificio o local que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar actividades propias de la compra y venta al por mayor o al detalle de mercancías.

Servicios Urbanos (SU): Son las instalaciones para la provisión de servicios básicos de la ciudad, tales como cementerios, mataderos recogida y eliminación de residuos.

Religioso (RE): El que se desarrolla en edificio o local que se construya con la finalidad exclusiva de desarrollar las actividades derivadas de las prácticas religiosas. Comprende las iglesias, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.

Defensa y cuerpos de Policía (PO): El que cubre los servicios que salvaguardan las personas y los bienes, tales como cuerpos de bomberos, cuarteles de la guardia civil, de policía, del ejército y análogos.

5.5.5.5.2. Condiciones básicas. (E)

Todos los locales de utilización por el público, dispondrán en general de un retrete y un lavabo por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie útil de uso público, para cada sexo. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción se aumentará un retrete y un lavabo, separándose igualmente para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

La altura libre de planta, tanto en edificios de uso exclusivo como en edificios con otros usos, será de doscientos ochenta y cinco (285) centímetros, y de doscientos sesenta (260) por debajo de elementos estructurales. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de la misma.

Se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil de uso público destinada a uso equipamiento.

Dichas condiciones serán de aplicación para las obras de nueva edificación, reestructuración y en el resto de obras en las que por

nivel de intervención sea oportuna la exigencia de su cumplimiento, sin perjuicio de otras disposiciones de aplicación exijan condiciones más restrictivas.

5.5.5.5.3. Usos complementarios. (E)

En suelo calificado para uso de equipamiento además del mismo se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines de equipamiento previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio, en cuyo caso no superará los cien (100) metros cuadrados de superficie útil.

5.5.5.5.4. Sustitución de los usos de equipamiento. (E)

Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio. A los efectos de la sustitución de usos, no se considerarán como existentes los que no estuviesen calificados como tales en el Plano de Usos del presente Plan General Municipal.

5.5.5.6. Uso infraestructuras de comunicaciones y transporte (C). (E)

Comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas, tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc.

5.5.5.6.1. Usos pormenorizados. (E)

Viario (VI): Espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y medios de transporte colectivo en superficies habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos. Comprende los espacios que se dedican tanto a la comunicación peatonal como rodada y de aparcamiento.

Transporte (TR): Comprende el suelo, edificios, naves y servicios complementarios destinados a facilitar el transporte público de pasajeros y mercancías por carretera, tales como las estaciones de autobuses, los centros integrados de transporte y todos aquellos de naturaleza análoga.

Ferrovionario (FE): Está compuesto por los terrenos e infraestructuras de superficie o subterráneas que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así, las relaciones del municipio con el

exterior. Comprende, la zona de viales ferroviarios, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias, la zona de instalaciones ferroviarias, constituida por los talleres, muelles, almacenes, y en general, cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril, y la zona de servicios ferroviarios, constituida por los andenes, estaciones y otras instalaciones que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

Estación de servicio (ES): El que se desarrolla actividades relacionadas con el suministro y almacenamiento de carburantes y lubricantes para el transporte público o privado de pasajeros y mercancías por carretera, tales como gasolineras.

5.5.5.6.2. Condiciones particulares del uso viario. (E)

En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante cambios de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y de las plazas no presentará obstáculos a la circulación de las personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

Unidireccional (a uno o ambos lados):

Aparcamiento en línea, trescientos (300) centímetros.

Aparcamiento en batería o en espina, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Bidireccional:

Aparcamiento en línea, seiscientos (600) centímetros.

Aparcamiento en batería o en espina, seiscientos cincuenta (650) centímetros.

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento, en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible de los vehículos automóviles y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros; podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

5.5.5.6.3. Usos complementarios. (E)

Se regularán reglamentariamente mediante normativa específica.

5.5.5.7. Uso primario (P). (E)

Son aquellos usos específicos del suelo no urbanizable, con independencia de que puedan permitirse en el ámbito de actuación de este Plan General Municipal algún uso de los señalados anteriormente. Usos pormenorizados.

5.5.5.7.1. Usos pormenorizados. (E)

Agrícola (AG): Es el destinado a la explotación agraria en general; incluye la realización de actividades complementarias y edificaciones anexas, así como la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

Ganadero (GA): Son usos o actividades pecuarias las relacionadas directamente con la explotación, cría y reproducción de especies animales en régimen extensivo o intensivo.

Forestal (FO): Es el destinado a la explotación y/o mantenimiento del uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral, con fines recreativos, medio ambientales o económicos.

Extractivo (EX): Es aquel cuya finalidad es la explotación directa de los recursos minerales del suelo, tales como la excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales, canteras, o el movimientos de tierra conducentes a la obtención de arena y áridos de cualquier tipo.

5.5.5.7.2. Condiciones básicas. (E)

Su regulación viene establecida por las normas de ámbito estatal o autonómico que le sea de aplicación, por sus necesidades propias y por este Plan General Municipal.

En el caso de viviendas donde se permita según normativa municipal la existencia de dependencias destinadas al uso agrario, dispondrá de accesos distintos para las bestias y las personas y estarán separadas de aquélla las dependencias destinadas a cochiqueras, gallineros, conejeras, estercoleros y otros usos análogos.

Los usos extractivos implantados en suelo no urbanizable cumplirán entre otras las determinaciones del Real Decreto 2994/1982, de 15 de octubre, sobre restauración de espacio natural afectado por actividades mineras.

5.6. Condiciones de edificabilidad. (E)

5.6.1. Índice de edificabilidad. (E)

Se establece como edificabilidad de una parcela, el límite máximo de superficie construida que se puede alojar en la misma.

En las normas particulares de cada zona, estas Normas Urbanísticas establecen un índice máximo, en m² edificables por m² de solar.

En aquellos solares que se haya establecido una regularización de alineaciones o un ensanche y mejora de la vía pública, el índice de edificabilidad se asignará a toda la parcela inicial.

En los casos en que la cesión de suelo para vía pública suponga la apertura de nuevas calles, o nuevas fachadas para el solar, ese suelo no tendrá asignado índice de edificabilidad.

El aprovechamiento máximo de cualquier parcela será siempre la condición más restrictiva de todas las ordenanzas que se establecen, por lo que la fijación del presente índice no genera derechos de transferencia o compensaciones de ningún otro tipo.

5.6.2. Clases de edificabilidad. (E)

Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice en el cálculo del índice de edificabilidad:

Edificabilidad Bruta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m² de superficie edificada sobre m² total de superficie de un ámbito o sector, incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.

Edificabilidad Neta: cuando el índice de edificabilidad se expresa en m² de superficie edificada sobre m² de solar. Se puede asignar por usos o genéricamente para todos, en las fichas correspondientes del presente instrumento de planeamiento.

5.6.3. Superficie edificable total. Criterios de medición. (E)

La superficie construida de una planta del edificio es la suma de las superficies que integran dicha planta.

La superficie construida total será la suma de todas las superficies que, en cada una de las plantas que integran la edificación, quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio.

Dichos valores podrán ser iguales o inferiores a la superficie edificable, total o por planta, de un terreno o parcela, según determine las condiciones particulares de zona, pero nunca podrá rebasarla en cuanto ésta tiene el carácter de valor máximo de aprovechamiento.

Quedan incluidas en el cómputo:

Todas las plantas transitables del edificio, incluyendo las plantas bajo cubierta, con independencia del uso a que se destinen salvo aparcamientos obligatorios, con altura libre superior a 1,50 m.

Los cuerpos volados, balcones, terrazas, cubiertas planas transitables, porches, pérgolas y plantas diáfanas, que estén cerrados sólo por uno o dos de sus lados computarán en un 50% de su superficie.

Los patios interiores siempre que no estén cubiertos según las condiciones que establezcan estas Normas Urbanísticas y los tendedores computarán en un 50% de su superficie.

Las construcciones secundarias o auxiliares sobre espacios libres de parcela si por la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos:

Toda superficie construida con una altura libre menor de 1,50 m.

Los soportales y plantas diáfanas porticadas de uso público que no podrán ser objeto de cerramiento sin que suponga rebasar la superficie edificable.

Los elementos ornamentales de remate de cubiertas que carezcan de posibilidades de utilización.

Los sótanos y semisótanos.

5.6.4. Superficie útil. Criterios de medición. (E)

La superficie útil de un local es la superficie comprendida en el interior de sus paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran.

La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados y cualesquiera otros elementos divisorios

interiores de la misma, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a 100 centímetros cuadrados, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea superior a 1,50 metros. Así mismo incluirá la mitad de la superficie de suelo de los espacios exteriores cubiertos de uso privativo.

5.7. Condiciones de altura de la edificación. (E)

5.7.1. Altura de la edificación. (E)

Es la distancia vertical, indicada en metros, desde la rasante de la acera o del terreno, en caso de edificaciones en suelo no urbanizable, en contacto con la edificación, a arista superior del plano de fachada.

En los casos en que se señale como condición de altura solamente la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que de lo contrario se está agrediendo la imagen urbana.

5.7.2. Altura de cumbrera. (E)

Es la distancia vertical, indicada en metros, desde la rasante de la acera o del terreno, en caso de edificaciones en suelo no urbanizable, en contacto con la edificación, hasta la arista superior de encuentro entre planos o faldones de las cubiertas en pendiente.

En el caso de cubiertas planas la altura de cumbrera se entenderá referida a la cota superior del elemento de cubrición.

5.7.3. Número de plantas. (E)

En los planos de Alineaciones y rasantes y en las normas particulares de cada zona se indica el número de plantas edificables, por encima de la rasante oficial o de la acera o nivel del terreno en contacto con la edificación, incluida la planta baja.

En el número de plantas no se incluirán los sótanos y semisótanos según se definen en las presentes Normas Urbanísticas.

Las entreplantas, áticos y bajo cubiertas no computan a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de edificabilidad.

Se ha de entender que es posible edificar sin alcanzar este número máximo de plantas. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación de la totalidad de las plantas edificables los casos en que se entienda que de lo contrario se está agrediendo la imagen urbana.

5.7.4. Altura de las plantas. (E)

Es la distancia entre las caras superiores de los dos forjados consecutivos que delimitan dicha planta. En el caso de planta baja sin forjado inferior la altura se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento en contacto con el terreno.

La altura de plantas sobre rasante no será en ningún caso inferior a doscientos ochenta y cinco (285) centímetros, y de doscientos cincuenta (250) centímetros para el caso de sótanos y semisótanos.

5.7.5. Altura libre de planta. (E)

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo de dicha planta o, si lo hubiere, del falso techo.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por las condiciones de Usos de estas normas Urbanísticas y las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

La altura libre mínima en piezas no habitables no podrá ser inferior en ningún punto de las mismas a doscientos veinte (220) centímetros, medidos desde el pavimento de la pieza a la cara inferior del forjado o elemento estructural que pudiese colgar por debajo de éste.

5.7.6. Construcciones por encima de la altura de edificación. (E)

Por encima de la altura de edificación no se permitirá, con carácter general, otras construcciones que las siguientes:

- a) Los propios elementos de cubrición, los remates de cajas de escalera y ascensores, trasteros y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio.
- b) El bajo cubierta o ático habitable siempre que la normas particulares de zona lo permitan.
- c) Chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las normas tecnológicas de la edificación del MOPT, y en su defecto el buen hacer constructivo.
- d) Los paneles de captación de energía solar.

Las construcciones admitidas deberán quedar inscritas dentro del volumen limitado por un plano inclinado con pendiente inferior al cuarenta (40) por ciento trazado sobre la arista superior de cada plano de fachada situada a la altura máxima permitida de la edificación hasta la altura de cumbrera permitida.

5.7.7. Entreplantas. (E)

Podrán autorizarse, siempre que las condiciones particulares de zona lo permitan, la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no se rebase la edificabilidad fijada en la zona.

La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) cm. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Su construcción podrá ejecutarse una vez delimitados los locales en el edificio ya construido o bien durante la construcción del mismo siempre que previamente en el proyecto que sirvió de base a la licencia de obras hayan quedado perfectamente definidas tanto la distribución de estos locales como sus características.

La entreplanta o altillo formará parte integrante del local en planta baja, no pudiendo tener acceso independiente del mismo, sino solamente a través del propio local.

5.7.8. Áticos y bajo cubierta. (E)

Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

Las plantas bajo cubiertas, igualmente sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

5.7.9. Sótanos y semisótanos. (E)

El plano del pavimento del sótano más profundo no rebasará en ningún punto la cota de cinco (5) metros bajo la rasante de la calle o terreno. Se permiten dos plantas, cuando al menos la más profunda se destine a aparcamiento exclusivamente.

5.7.10. Criterios de medición de alturas. (E)

La altura de la edificación sobre la rasante, en calles horizontales, se medirá en el punto medio de la fachada. En los demás casos se aplicarán los siguientes criterios:

Si la rasante tuviese pendiente se fraccionaría la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de un metro.

En caso de solares con fachada a una plaza y/o chaffanes la altura será, la que corresponda a la calle de mayor ancho que a ellos confluya.

Se mantiene la incidencia de la calle de mayor altura hasta el fondo máximo edificable en zonas con ordenación a vial.

En caso de solares con fachada a dos calles de distinta anchura o rasante o desigualmente edificadas: se tomará para cada calle la altura y número de plantas correspondientes hasta el fondo máximo y siempre que no supere la mitad del ancho de la manzana.

En edificación aislada la rasante para la medición de alturas será la rasante oficial de la parcela medida por la línea vertical que pasa por el centro geométrico de la planta en cada cuerpo de edificación.

5.8. Condiciones de ocupación. (E)

5.8.1. Índice de ocupación. (E)

Es la relación entre la superficie edificable y la superficie de parcela. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. La ocupación máxima de parcela es la establecida en las normas particulares de cada zona. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones establecidas en las presentes Normas urbanísticas una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante. Para estas últimas no se establece ningún límite de ocupación, salvo el propio límite de la parcela de titularidad privada sobre la que se pretenda edificar dichas plantas bajo rasante.

5.8.1.1. Ocupación en planta baja. (E)

Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie edificable en planta baja y la superficie de la parcela.

5.8.1.2. Ocupación en otras plantas. (E)

Es la relación entre la superficie edificable por cada planta distinta de la baja y la superficie de la parcela.

5.8.2. Fondo máximo edificable. (E)

Es la mayor profundidad de la edificación permitida por el Plan General Municipal a partir de la alineación exterior de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

5.8.3. Superficie libre de parcela. (E)

Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas Urbanísticas para los patios mancomunados.

5.9. Condiciones de situación de la edificación. (E)

5.9.1. Situación respecto a linderos. (E)

La posición de la edificación respecto a los linderos laterales y posterior son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. El parámetro puede ser:

Lindante: cuando la línea de edificación se sitúa sobre linderos laterales o posterior al menos el cincuenta (50) por ciento de la longitud de la misma.

Separada una distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente, según se especifique, medida sobre una recta perpendicular a éste. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus vuelos.

En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación de la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales.

5.9.2. Situación respecto a vías. (E)

Se define en las ordenanzas particulares de zona la posición de la línea de edificación a lo largo de los viales, salvo los retranqueos que se marcan en los planos, el parámetro puede ser:

Alineada: Cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación oficial establecida en los planos de alineaciones y

rasantes del presente Plan General Municipal. Tendrán, también, dicha condición las líneas de edificación que presenten entrantes en su plano de fachada cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 metros, siempre que dicha alteración de la alineación se produzca en menos de un cuarenta (40) por ciento de su longitud.

No Alineada: Cuando la línea de edificación se sitúa libremente dentro de la parcela y sin sobresalir en ningún punto de la alineación oficial. En este caso, se considera que la alineación oficial actúa como delimitadora del espacio público del propio de la parcela.

5.9.3. Situación respecto a edificios. (E)

Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios. Las condiciones particulares de zona establecen los parámetros de relación entre los edificios colindantes y la nueva edificación, los cuales pueden ser:

Adosado: Cuando el edificio presenta una línea de edificación formando medianería con la edificación existente en al menos el cincuenta (50) por ciento de la misma.

Libre: Cuando el edificio presenta una línea de edificación formando medianería con la edificación existente en menos el cincuenta (50) por ciento de la misma.

Separado: Cuando el edificio presenta una línea de edificación formando respecto de otras construcciones una banda libre de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas, determinada en las condiciones particulares de las presentes normas urbanísticas.

5.9.4. Retranqueos. (E)

Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación oficial y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo. El retranqueo puede ser:

Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

Retranqueo en las plantas pisos o ático de una edificación.

Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

El retranqueo se fija en las ordenanzas particulares de estas Normas Urbanísticas y medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

5.9.5. Construcciones bajo rasante. (E)

Estará igualmente prohibido ejecutar obras de carácter privado en el subsuelo que sobresalgan de la proyección vertical de la alineación oficial. Se exceptúan, siempre que se obtenga la oportuna Licencia Municipal previa, aquellas obras destinadas a servicios públicos de carácter general (transformadores, colectores, aparcamientos públicos, servicios públicos, ...). Estarán permitidas las construcciones enteramente subterráneas que ocupen el subsuelo de los espacios destinados a retranqueos o separaciones a linderos dentro del espacio privado, salvo que se establezcan otras limitaciones para esos espacios.

5.10. Condiciones de los vuelos. (E)

5.10.1. Vuelos. (E)

Se entiende por vuelos toda construcción permanente y habitable u ocupable, exenta de apoyo sobre el terreno, que rebase del plano de fachada o de la alineación oficial en el plano de fachada de la edificación.

Se prohíben los cuerpos volados cerrados con fábrica o totalmente acristalados en sus tres lados, salvo que las condiciones particulares de estas Normas Urbanísticas lo permitan.

El suelo del vuelo no se producirá como prolongación del forjado de planta, sino como losa de hormigón, de canto no superior a quince (15) centímetros.

En las calles de anchura inferior a 3,5 metros se prohíbe cualquier tipo de vuelo.

En los patios no se permite ningún tipo de vuelo que disminuya o altere las condiciones mínimas de diámetros y superficie.

Los cuerpos salientes deberán separarse como mínimo sesenta (60) centímetros de la proyección de la medianería sobre el plano de fachada.

En las condiciones particulares de cada zona se especificará si están permitidos o prohibidos.

5.10.2. Salientes. (E)

Se fijarán en las normas particulares de cada zona, sin embargo los vuelos no podrán superar en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos veinte (20) centímetros.

5.10.3. Anchura. (E)

La anchura de los vuelos se fijará reglamentariamente en las normas particulares de zona, y dicho parámetro se podrá referir como:

Anchura total a lo largo del plano de fachada. Esta longitud máxima sobre el plano de fachada, en cuyo caso, no superará un medio (1/2) de la longitud de fachada en planta podrá distribuirse libremente en toda la fachada, salvo que en las normas particulares de cada zona se dispusieran otras condiciones.

Anchura del vuelo respecto al hueco sobre el que se sitúa.

5.10.4. Altura sobre rasante. (E)

Los vuelos tendrán su plano inferior a una altura igual o superior a tres (3) metros sobre la rasante. Dicha altura se medirá en el punto más desfavorable de la misma.

5.11. Condiciones higiénico sanitarias. (E)

5.11.1. Dimensión de los patios de parcela. (E)

Las edificaciones o locales, independientemente del uso al que se destinen, cumplirán las disposiciones y criterios del apartado 1.1 PATIOS del Anexo I contenido en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de aplicación.

5.11.2. Patios abiertos a fachada. (E)

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

Se podrán autorizar siempre que la longitud del frente abierto no será inferior a tres (3) metros, y la profundidad medida normalmente al plano de fachada será, como máximo, igual a vez y media (1,5) el frente abierto de fachada.

5.11.3. Cubrición de patios. (E)

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior al treinta por ciento (30%) a la del patio. No se podrá cubrir ningún patio que no cumpla estas condiciones. Los patios así cubiertos computarán a efectos de edificabilidad según se determina en estas Normas Urbanísticas.

5.11.4. Cota de pavimentación de los patios. (E)

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

5.11.5. Régimen de mancomunidad de patios. (E)

Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

5.12. Condiciones de seguridad en la edificación. (E)

5.12.1. Acceso a las edificaciones. (E)

Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los veinte (20) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

Sin perjuicio de otras disposiciones que sean de aplicación por el uso del edificio, las cuales impongan condiciones más restrictivas, la dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de acceso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros, las cuales abrirán en el sentido de la evacuación del edificio.

Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

5.12.2. Señalización de los edificios. (E)

En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

5.12.3. Circulación interior. (E)

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

5.12.4. Escaleras. (E)

Las edificaciones o locales, independientemente del uso al que se destinen, cumplirán las disposiciones y criterios del apartado 1.2 ESCALERAS del Anexo I contenido en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Las escaleras de uso público se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos para las personas. En todo caso prevalecerá el número y las dimensiones mínimas de las escaleras que resulten de la aplicación del Real Decreto 2177/1996, de 4 de octubre, por el que se aprueba la Norma Básica de la Edificación, NBE-CPI/96, condiciones de protección contra incendios en los edificios, o cualquier disposición que la supliera.

5.12.5. Supresión de barreras arquitectónicas. (E)

En todos los edificios será de aplicación la Ley 8/1997, de 18 de junio, para la Promoción de la Accesibilidad y el Reglamento que la desarrolla así como las normas técnicas que se definen en el Anexo I del mismo Reglamento, o cualquier otra disposición que las supliera.

Los servicios urbanísticos municipales inspeccionarán si las obras realizadas no se ajustasen al proyecto autorizado y si comprueban que no se han cumplido las condiciones de accesibilidad, se instruirá el procedimiento establecido en la legislación urbanística vigente.

5.12.6. Prevención de incendios. (E)

Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96, el Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, y cuantas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Cuando una edificación o instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

5.12.7. Prevención contra el rayo. (E)

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La

instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

5.12.8. Prevención de caídas. (E)

Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho o barandilla de cien (100) centímetros de altura. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

Los huecos acristalados por debajo de la altura mínima definida para los antepechos y barandillas, lo serán con vidrios de seguridad, moldeados, armados o laminados.

Por debajo de la altura de la protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a cien (100) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

5.13. Condiciones de las dotaciones y servicios de la edificación. (E)

5.13.1. Dotación de agua potable. (E)

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con la dotación suficiente para cubrir las necesidades del uso a que se destine, de acuerdo con la reglamentación vigente en cada caso.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. En aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y usos domésticos deberá preverse, además, la instalación de agua caliente.

La condición de caudal y potabilidad deben establecerse en función del tipo de actividad considerando que el agua es un bien escaso, no deben utilizarse las aguas de gran pureza para actividades industriales, extractivas o agropecuarias que no lo requieran, excepto cuando no existan otras alternativas de utilización. En todo caso las viviendas tendrán una dotación mínima equivalente a 300 litros por habitante y día.

En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 1138/1990, de 14 de septiembre, sobre Reglamento Técnico Sanitario para el Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público, y en virtud de las facultades propias de este Plan General Municipal, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano de acuerdo con lo dispuesto en el citado Real Decreto 1138/1990. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía de su suministro.

5.13.2. Evacuación de aguas pluviales. (E)

Toda edificación que se desarrolle en suelo urbano deberá disponer de instalación de recogida y conducción de aguas pluviales que, de forma obligada, habrá de conectarse, o acometer, a la red general de alcantarillado público mediante arqueta o pozo registrable.

No se permitirá el vertido libre de aguas pluviales a la vía pública desde las cubiertas de las edificaciones, siendo obligatorio recogerlas mediante canalones, vistos u ocultos, y conducir las al menos hasta la rasante del acerado.

Sólo se admitirá el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de edificaciones aisladas o exentas.

5.13.3. Evacuación de aguas residuales. (E)

Toda edificación que se desarrolle en suelo urbano deberá disponer de instalación de recogida y conducción de aguas residuales, con sistema unitario o separativo indistintamente, que de forma obligada habrá de conectarse o acometer a la red general de alcantarillado público, mediante arqueta sifónica registrable.

Cuanto la instalación reciba aguas procedentes de garajes aparcamientos colectivos o actividades similares, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta sifónica registrable de conexión a la red pública de alcantarillado.

Las Explotaciones e instalaciones industriales deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánica, químicos, o fisicoquímicos necesarios para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos o insalubres que pudieran generarse.

En el suelo no urbanizable podrá admitirse la recogida de vertidos residuales mediante fosas sépticas, de características y dimensiones adecuadas al volumen y naturaleza de los vertidos, y suficientemente distanciadas de los puntos de captación de aguas situados en sus proximidades.

Se establece la necesidad de tramitación ante el Organismo competente de cualquier tipo de vertido susceptible de contaminación del Dominio Público Hidráulico, según lo establecido en los artículos 245 y siguientes del R.D. 849/1986, de 11 de abril.

5.13.4. Evacuación de humos. (E)

En toda pieza en que se desarrollen combustiones u otros procesos físicos o químicos que originen gases, se dispondrán elementos de recogida y equipos para su evacuación, que se realizarán por recogida y conducción a través de chimenea o conducto. Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones, y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Los conductos podrán situarse en el interior de la edificación, junto a la misma, preferentemente en patios, adosados a sus paramentos, o exentas en espacios libres de parcela. En ningún caso, los conductos discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

Todo tubo o conducto de chimenea estará previsto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Dispondrán de un filtro obligatorio en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas colectivas de hoteles, restaurantes o cafeterías.

0 podrán instalarse chimeneas en fachadas exteriores, salvo en el supuesto de instalaciones industriales en suelos así calificados, o en suelo no urbanizable, o por tratarse de edificios destinados a equipamientos.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

Serán de aplicación, al respecto, cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

5.13.5. Evacuación de residuos sólidos. (E)

Todos los edificios de nueva construcción cuyo uso no sea el de vivienda unifamiliar, contarán con un local para los cubos de basura, su capacidad de recogida y almacenamiento en función de las necesidades de los usuarios.

Complementariamente regirán las condiciones de la Ley 42/1975 (modificado por R.D. 1163/1986) sobre Desechos y Residuos Sólidos

Urbanos. Se prohíbe el vertido de residuos sólidos y basuras, triturados o no, a la red pública de alcantarillado.

Cuando el edificio en cuestión no le alcance el servicio de recogida de basuras domiciliaria, o bien se trate de basuras o residuos, que por sus características no sean recogidas por el citado servicio, tales residuos deberán ser trasladados, a vertedero adecuado para ello, por cuenta del titular de la actividad que lo produzca.

5.13.6. Dotación de energía. (E)

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red general, o sistema de generación propia, y adecuada a la potencia necesaria conforme al consumo previsto para los usos a que se destinase la edificación.

Cuando de acuerdo con la reglamentación específica aplicable se prevea la necesidad de instalación de un centro de transformación eléctrica en un edificio, deberá reservarse en el mismo el correspondiente local de características y dimensiones suficientes y de accesibilidad inmediata desde el exterior.

Para la concesión de licencias se debe justificar el cumplimiento de las determinaciones del Reglamento Electrotécnico para baja tensión y demás disposiciones aplicables.

En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio. Dicha instalación quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Los paneles fotovoltaicos de generación eléctrica o producción de agua caliente deberán situarse de manera que se cumplan las condiciones estéticas adecuadas. No serán visibles desde la vía pública. Deberán estar anclados de forma que admitan vientos de 120 Km/hora, sin desprendimientos de placas.

5.13.7. Ventilación, calefacción e instalaciones de acondicionamiento de aire. (E)

Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, además del estricto cumplimiento de normas sobre contaminación, el Ayuntamiento a través del Servicio correspondiente vigilará la instalación de los depósitos de almacenamiento de combustible.

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán con la normativa propia y contará con los filtros y medidas correctoras suficientes para reducir al mínimo la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos hasta los niveles exigidos en la normativa vigente.

Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

Se autoriza la ventilación forzada en piezas no habitables. En el uso residencial se entienden no habitables los vestíbulos, pasillos y elementos de distribución, despensas, vestidores y cuartos de armario así como los aseos y cuartos de baño y cocinas.

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquella otra que puedan imponerle, reglamentariamente, los departamentos municipales competentes en la materia.

La previsión de instalación de aire acondicionado no puede disminuir las condiciones de iluminación y ventilación natural precisas para cada uso.

El aire enrarecido procedente de la renovación de locales, deberá evacuarse por conducto exclusivo a cubierta para locales con superficie superior a 200 m², así como el aire caliente procedente de la refrigeración de condensadores, si su volumen supera 1 m³/seg. Para volúmenes más pequeños y para extractores de aire, el centro de la rejilla de evacuación deberá estar, como mínimo a 3 m sobre el nivel de la vía pública y a 2 m de ventanas de terceros siguiendo la poligonal más corta por cerramientos de fachada interiores.

El diseño de las edificaciones deberá de facilitar la posibilidad de instalación de calefacción y refrigeración colectiva o individual, debiendo preverse la instalación de los aparatos climatizadores de forma que no alteren la configuración de la fachada.

Los aparatos de aire acondicionado o extractores constarán con aislamiento contra ruidos y vibraciones y no se permitirá verter sustancias o agua de condensación directamente a espacio público, ni la instalación de los mismos en fachadas que den a dichos espacios.

5.14. Condiciones medio ambientales. (E)

Se definen de forma general y para la totalidad del término municipal de Villar de Rena las condiciones de protección ecológica de los medios urbano y natural, de los niveles contaminantes que garanticen la seguridad de las personas. Las condiciones se refieren a los siguientes extremos:

5.14.1. Vertidos sólidos. (E)

A los efectos de orientar su punto de vertido según el presente Plan General Municipal, los residuos se clasifican en:

Residuos de tierras y escombros: son aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización, del deshecho, de las obras, del vaciado del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la ordenanza municipal correspondiente.

Residuos orgánicos: son aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general no son radiactivos, mineros o procedentes de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de las actividades domésticas.

Al Ayuntamiento corresponde la conducción, acumulación y recogida de las basuras sean domiciliarias o no, así como señalar las características, condiciones y circunstancias del servicio, de los medios destinados a estos fines, de los procedimientos para la recogida de basura y las tasas o arbitrios por la prestación del servicio.

Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa aprobada por la Junta de Extremadura, Planes Sectoriales, Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, Ley 42/1975, de la Jefatura de estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/1986, de 13 de junio, que lo modifica, así como el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, y Peligrosas. Por último previa cualquier modificación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos, deberá estudiarse un plan de gestión para este tipo de residuos tal y como establece la Ley 20/1986, de 14 de mayo.

En todo caso se considerarán como ámbitos o espacios donde prohibir su localización los siguientes:

En ningún punto del suelo Urbano en lo que no sea almacenar productos de derribo en propia parcela previo permiso municipal y de forma circunstancial mientras duren las obras.

En ningún ámbito del territorio municipal de suelo no Urbanizable afectado por algún grado de protección especial del tipo que sea.

Cualquier proyecto de implantación de vertederos industriales debe ir precedido de un estudio hidrogeológico del terreno que establezca su idoneidad, así como su forma de utilización y mantenimiento.

Como mínimo los vertederos y escombreras deberán cubrirse con tierra de forma periódica, y una vez agotados, reponer la capa vegetal y de arbolado con especies propias de la zona.

5.14.2. Vertidos líquidos. (E)

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 “Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas” Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980 así como la vigente Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto (BOE de 8 de agosto de 1985) y sus Reglamentos de aplicación.

Se prohíbe la construcción de pozos negros o asimilables. Toda construcción en suelo no urbanizable deberá incorporar una depuradora o fosa séptica para vertido de, al menos, las aguas residuales, que estará homologada por el Organismo competente. Las construcciones en suelo urbano verterán a la red general de saneamiento, las aguas negras previa conexión de una arqueta sifónica, dentro del

solar donde se ubiquen y dimensionada según las Normas Tecnológicas de Edificación. Así mismo, en suelo urbano, deberán recoger las aguas pluviales que reproduzcan en el interior de su parcela o solar y canalizarlas a la red general de saneamiento público. Por lo tanto, según lo expuesto, todo vertido procedente de actividades ganaderas, extractivas o industriales, que pueda contener elementos no biodegradable, deberá contar con un sistema previo de auto depuración según regule y apruebe el Organismo competente.

5.14.3. Vertidos gaseosos. (E)

Quedan prohibidas todas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico, el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo, y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo Reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

5.14.4. Vertidos a la red pública de saneamiento. (E)

Queda prohibido el vertido a la red de alcantarillado de los siguientes residuos:

Mezclas explosivas de líquidos sólidos o gases que por su naturaleza y cantidad puedan ser suficientes con la presencia o no de otras sustancias, para provocar fuego o explosiones.

Desechos sólidos o viscosos que puedan provocar obstrucciones en el alcantarillado, o impedir el normal funcionamiento del sistema depurador como por ejemplo: Grasa, tripas, tejidos animales, huesos, pelos, sangre, arenas, piedras, trozos de metal, paja, trapos, plásticos, maderas, alquitrán, asfaltos, residuos de combustión, aceites, y en general sólidos de tamaño superior a 1,5 cm.

Materias colorantes, sean líquidas, sólidas o gases, que incorporados a las aguas residuales den coloraciones que no se eliminen en el proceso depurador empleado. Por ejemplo pinturas, barnices, colorantes, lacas, tintas, etc.

Residuos corrosivos sean, líquidos, sólidos o gases, que provoquen corrosiones en la red de alcantarillado o en las instalaciones de depuración. Por ejemplo: ácidos, álcalis concentrados, oxidantes fuertes, etc.

Desechos radiactivos o isótopos de vida media o concentraciones tales que pueda provocar daños a las instalaciones, o peligro para el personal encargado del mantenimiento.

Materias nocivas y sustancias tóxicas, sean sólidos, líquidos o gases, en cantidades tales que por sí solos o por interacción con

otros desechos puedan causar peligro al personal encargado del mantenimiento de la red de alcantarillado y la depuración.

5.14.5. Contaminación acústica y vibratoria. (E)

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma Básica de la Edificación N.B.E.-C.A.-88, el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, la Orden de la Presidencia de Gobierno de 10 de junio de 1965, el Decreto 2/1991, de 8 de enero, del Reglamento de Ruidos de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura y las Normas Técnicas que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

5.14.6. Protección del medio natural. (E)

Para el control de las actuaciones de gran tamaño o de efectos previsiblemente notables sobre el medio circundante, sea urbano o rural será necesario realizar estudios de impacto en los que se consideren las consecuencias de dichas actuaciones, ya sean de edificación, instalación u otras. Para ello, el Ayuntamiento podrá establecer las normas que considere necesario, en cada caso, a estos efectos.

Las construcciones que se realicen en el medio rural deberán cumplir, además de las condiciones de parcela mínima edificable, la normativa referente al impacto ambiental en la Comunidad de Extremadura, en la que se establece la necesidad de elaboración de un Estudio abreviado de Impacto Ambiental en los proyectos de construcción de edificios fuera del suelo urbano o apto para ser urbanizado.

5.15. Condiciones de protección. (E)

5.15.1. Protección de la imagen urbana. (E)

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento; por lo que cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse al criterio que al respecto mantenga.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente, o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes, deberán responder en su diseño y composición a las características

dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse. A tal fin se pondrá especial cuidado en armonizar, no en imitar, sistemas de cubiertas, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos.

Las actuaciones urbanísticas, demostrarán la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante estudios del impacto, en su caso, sobre la base de un análisis del lugar. En dicho análisis se identificarán los límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes.

5.15.1.1. Perfil del núcleo. (E)

Se deberá cuidar el perfil característico del núcleo desde el exterior evitando la aparición de elementos cuya altura o volumen sean desproporcionados, o cuya textura o color sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto.

Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde o perimetrales al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

5.15.1.2. Protección de los ambientes urbanos. (E)

Toda actuación que afecte al ambiente urbano, deberá someterse a las condiciones de imagen urbana que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas Urbanísticas.

Las obras de restauración, consolidación o reparación, habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados, habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

En obras de reestructuración, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse, conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras

de reestructuración total, deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates, y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

5.15.1.3. Nuevas promociones. (E)

Las nuevas promociones, sea cual sea su extensión o se trate de casos puntuales, deberán responder en el diseño y composición de su ordenación y de sus construcciones a las características dominantes en las construcciones existentes en el entorno en que hayan de emplazarse.

A estos fines podrá exigirse la aportación de cuanta documentación se estime oportuno, incluso fotografías, sobre el entorno natural o urbano donde vaya a emplazarse la actuación o en el que vaya a desarrollarse la actividad de que se trate.

Cualquier elemento compositivo de cualquier edificación responderá a una idea unitaria con el resto de las edificaciones existentes en su entorno.

El mismo tratamiento unitario alcanza a cualquier otro paramento o elemento visible desde el exterior, como cubiertas, zaguanes, y alcanza tanto a su acabado (materiales, color y texturas) como a su modulación, desniveles, carácter, alineación, proporción de huecos, etc.

Estas determinaciones tendrán especial observación en los núcleos urbanos de Palazuelo y Puebla de Alcollarín.

5.15.2. Protección del patrimonio. (E)

En el presente Plan General Municipal serán objeto de especial protección el conjunto de bienes patrimoniales de orden físico, naturales o artificiales, que contribuyen a identificar y caracterizar las áreas del territorio municipal o formar parte de su legado histórico.

En los pertinentes catálogos se incluirán los elementos que hayan de ser objeto de especial protección, de acuerdo con los grados que se determinan más adelante.

Del mismo modo se incluirán en el patrimonio urbano aquellas fincas en que se descubran la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos.

Las construcciones y espacios urbanos incluidos en los catálogos de especial protección, quedarán incluidos obligatoriamente dentro de uno de los siguientes grados de protección, a la vez que cualquier actuación sobre los mismos quedará limitada por las determinaciones dictadas para cada grado. Será preceptiva, para la concesión de licencias, el informe favorable de la Comisión de Patrimonio de la Junta de Extremadura.

5.15.2.1. Protección integral. (E)

Quedan incluidas las edificaciones y elementos que por su carácter monumental o por su valor histórico deben conservarse íntegramente.

Sólo podrán autorizarse en ellos obras de restauración, conservación, consolidación, reconstrucción de elementos preexistentes y demolición de elementos postizos no integrados en el conjunto.

5.15.2.2. Protección estructural. (E)

Edificios que por su intrínseco valor arquitectónico han de conservarse, al menos, en su estructura tipológica fundamental.

Será obligatoria la conservación de las fachadas y de los elementos definitorios de su composición espacial, permitiéndose las obras menores de reforma y acondicionamiento interior, además de las autorizadas para los catalogados como protección integral.

5.15.2.3. Protección formal. (E)

Corresponde a las construcciones que por su positiva incidencia en la definición del espacio urbano en que se ubican deben mantener su composición exterior.

Podrán admitirse la realización de obras de remodelación interior, así como de ampliación, además de las permitidas para los grados anteriores, siempre que se conserven las fachadas. Caso de que el interés radique exclusivamente en ciertos elementos significativos de las fachadas, se admitirá excepcionalmente la sustitución del edificio por construcción de nueva planta, siempre que se garantice la conservación de dichos elementos y su integración en el nuevo conjunto.

5.15.2.4. Protección ambiental. (E)

El grado de protección ambiental, es el asignado a aquellas edificaciones tradicionales o históricas, que sin contar con un valor arquitectónico especial, contribuyen a la configuración de la escena urbana de la ciudad histórica, y a la caracterización de sus espacios urbanos.

Se permiten en ellas toda clase de obras de reforma o ampliación que no deterioren sus cualidades de homogeneidad, llegando a admitirse excepcionalmente su sustitución por edificación nueva, siempre que se garantice la conservación de los elementos arquitectónicos catalogados del edificio que configuran la contribución del edificio a la caracterización del espacio urbano al que pertenece.

Quedan prohibidas específicamente las intervenciones de ampliación por remonte que afecten al plano de las fachadas catalogadas.

Excepcionalmente podrán autorizarse, a petición del propietario interesado, la realización de obras distintas a las limitadas con carácter general, cuando de los informes previos a la catalogación individualizada del edificio o elemento urbano objeto de la actuación, se derive dicha posibilidad.

5.15.3. Carreteras. (E)

Se consideran carreteras aquellas vías de dominio y uso público destinadas fundamentalmente a la circulación de vehículos automóviles. Para las protecciones de las vías rodadas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 7/1995, de 27 de abril, de Extremadura. Las presentes condiciones se aplicarán a las zonas delimitadas en los correspondientes planos de bienes de dominio público del presente instrumento de planeamiento.

5.15.3.1. Zona de dominio público. (E)

Son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, de tres metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales, a cada lado de la vía, medidas en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, de terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

En esta zona sólo podrán realizarse obras o actividades que estén directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

La Administración titular de la vía, excepcionalmente, sólo podrá autorizar obras o instalaciones en la zona de dominio público cuando sea imprescindible para la prestación de un servicio público de interés general que así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el Capítulo V de la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura.

5.15.3.2. Zona de servidumbre. (E)

La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitados interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco metros, en autopistas, autovías y vías rápidas de ocho metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de seis metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en el Capítulo V de la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura.

En todo caso, la Administración titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera. Serán indemnizables a instancia de parte la ocupación de la zona de servidumbre y, en todo caso, los daños y perjuicios que se causen por su utilización.

5.15.3.3. Zona de afección. (E)

La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien metros en autopistas, autovías y vías rápidas, de treinta y cinco metros en el resto de carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de veinte metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas desde las citadas aristas.

La realización en la zona de afección de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la Administración titular de la carretera sin perjuicio de otras competencias concurrentes y lo establecido en la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de

volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios, todo ello, asimismo, sin perjuicio de las demás competencias concurrentes y de lo dispuesto en la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura. La denegación de la autorización deberá fundarse en las previsiones de los planes o proyectos de ampliación, acondicionamiento, mejora o variación de la carretera.

5.15.3.4. Límite de edificación. (E)

A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros en autopistas, autovías y vías rápidas y variantes de población, de veinticinco metros en el resto de las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales, y de quince metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas horizontalmente desde la arista exterior de la calzada más próxima.

En los lugares donde, por ser muy grande la proyección horizontal del talud de las explanaciones, la línea de edificación definida con arreglo al punto anterior quedase dentro de la zona de servidumbre, la citada línea de edificación se hará coincidir con el borde exterior de dicha zona de servidumbre.

La Administración titular de la carretera podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el apartado primero del presente artículo por razones topográficas, geográficas o socioeconómicas, cuando lo permita el planeamiento urbanístico vigente, en zonas perfectamente delimitadas.

Asimismo, siempre que quede garantizada la seguridad mediante la ordenación de los márgenes de las carreteras y el adecuado control de los accesos, la Administración titular de la carretera podrá autorizar, excepcionalmente en supuestos singulares, menores distancias de las señaladas en el apartado primero, cuando exista continuo edificatorio.

En el caso de variantes de población, el espacio comprendido entre la línea límite de edificación y la calzada tendrá la consideración de suelo no urbanizable, en el que, en ningún caso, podrán ubicarse edificios o instalaciones.

5.15.3.5. Limitaciones. (E)

Fuera de las travesías, entendidas como tales las partes de una carretera estatal o provincial comprendida dentro del casco

urbano de una población, queda prohibido realizar publicidad a menos de 100 metros del borde exterior de la plataforma, sin que esta prohibición dé, en ningún caso, derecho a indemnización.

Los carteles informativos no se consideran publicidad. En todo caso, su colocación requiere autorización de la Administración titular de la carretera.

Las obras, instalaciones, edificaciones, cerramientos y cualquier otra ocupación o actividad en terrenos colindantes o sitios en las zonas de influencia de las carreteras, requerirá expresa autorización de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de las licencias urbanísticas y demás autorizaciones que procedieran y salvo lo que se dispone en el Capítulo V de la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura. Las autorizaciones a que se refiere el párrafo anterior se entenderán siempre otorgadas sin perjuicio de terceros.

5.15.4. Travesías. (E)

Se consideran travesías, los tramos urbanos de las carreteras que discurran por suelo calificado de urbano por el presente instrumento de planeamiento urbanístico.

En la zona de dominio público de travesías y tramos urbanos, el otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades no ejecutadas por la Administración titular de la carretera corresponde a los Ayuntamientos, previo informe vinculante de dicha Administración titular, que habrá de versar sobre aspectos relativos a disposiciones de la presente Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura.

En las travesías de carreteras corresponde a los Ayuntamientos el otorgamiento de toda clase de licencias y autorizaciones sobre los terrenos y edificaciones en las zonas de servidumbre y afección, siempre que no afecte a la seguridad vial.

Con carácter general, en las travesías, la línea límite de edificación se establece en la que marca el presente Plan General Municipal, con la autorización de la Administración titular competente.

5.15.5. Caminos. (E)

Son caminos públicos las vías de comunicación terrestre de dominio y uso público, destinadas básicamente al servicio de explotaciones e instalaciones agrarias y que, por no reunir las características técnicas y requisitos para el tráfico general de vehículos automóviles, no puedan clasificarse como carreteras. Se incluyen en este concepto las pistas forestales de los montes incluidos en el catálogo oficial de Montes de Utilidad Pública. No se consideran caminos, a efectos

de esta Ley, las calles, plazas, paseos, otros viales urbanos, los caminos de servicio bajo titularidad de las Confederaciones Hidrográficas y los caminos o "vías de servicio" de titularidad privada. Todos ellos se regirán por lo dispuesto en la Ley 12/2001, de 15 de noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura.

5.15.5.1. Zona de protección. (E)

Se establece una zona de protección con una anchura de dos metros a ambos lados del camino, para el uso adecuado del mismo. Las zonas de protección deberán mantenerse en condiciones de seguridad a fin de evitar cualquier riesgo para el camino o sus usuarios. Los propietarios de las fincas colindantes impedirán en todo caso la caída de objetos y la salida de animales al camino, construyendo para ello y por su cuenta las protecciones y cierres que resulten precisos.

5.15.5.2. Limitaciones al uso. (E)

La administración titular de la vía podrá establecer limitaciones especiales de tránsito a todos o determinados tipos de vehículos o usuarios, cuando así los exijan las condiciones del camino, la seguridad o circunstancias de tráfico o la protección ambiental y sanitaria del entorno.

Las limitaciones podrán consistir tanto en la prohibición u obligación de transitar en determinadas condiciones como en la sujeción a previa autorización administrativa, y podrán establecerse con carácter particular para un tramo o para todo el camino y, a ser posible, con carácter temporal.

5.15.5.3. Prohibiciones. (E)

Los caminos públicos deben estar permanentemente disponibles para su uso, por lo que el cierre de los mismos estará expresamente prohibido. Sólo en casos verdaderamente excepcionales y por interés social podrá autorizarse su cierre por la administración titular, haciendo en todo caso fácil el tránsito de animales, personas y vehículos por los mismos. En caso de cierre no autorizado, la administración titular procederá a abrir al tránsito público el camino. La administración titular estará facultada para prohibir, por razones de seguridad, las conducciones de agua, gas o electricidad en la estructura del camino, así como el tránsito de vehículos en la zona de servidumbre. Las resoluciones administrativas a que se refiere el apartado anterior, se producirán previa tramitación del correspondiente procedimiento administrativo, en el que se dará audiencia al interesado.

5.15.5.4. Otros usos y aprovechamientos. (E)

La realización de otros usos o aprovechamientos en el dominio público viario sólo será posible siempre que resulten por su

naturaleza de necesaria ubicación en el mismo, sean compatibles con la circulación o tránsito y no limiten su seguridad y comodidad. En la plataforma de los caminos no serán admisibles más usos y aprovechamientos que los imprescindibles para accesos y cruces a distinto nivel de conducciones y vías de paso peatonal o rodado. Sólo excepcionalmente se permitirán ocupaciones temporales o indefinidas cuando resulten imprescindibles para trabajos, obras o servicios que no permitan otra solución alternativa.

Los usos y aprovechamientos previstos en el apartado anterior sólo podrán efectuarse previo el otorgamiento expreso por la administración titular de la vía.

Las autorizaciones o concesiones que se otorguen para dichos usos o aprovechamientos, sus elementos funcionales y demás bienes del dominio público viario se sujetarán a las condiciones que la administración discrecionalmente señale para la defensa y correcto funcionamiento de dichos bienes, cuyos aspectos generales se regulan en la Ley 12/2001, de 15 de noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura.

5.15.5.5. Instalaciones subterráneas y aéreas. (E)

Las redes de conducción de agua, saneamiento, gas, teléfono, electricidad y demás instalaciones o servicios no podrán discurrir bajo la superficie del camino o anclarse a sus estructuras salvo en supuestos de excepcional dificultad de paso o cruce imprescindible y cuando existan circunstancias que no hagan procedente otra solución alternativa. En ningún caso podrán colocarse arquetas de registro dentro de la calzada y arcones del camino.

Los tendidos e instalaciones aéreas que crucen sobre los caminos deberán cumplir las siguientes condiciones:

El gálibo será suficiente para evitar accidentes.

Los postes de sustentación se situarán fuera de la zona de dominio público y dentro de la zona de servidumbre cuando ésta exista. Cuando el camino carezca de zona de servidumbre, los postes se colocarán a una distancia mínima de la línea exterior de la calzada de vez y media su altura.

Las riostras y anclajes no podrán colocarse en zona de dominio público.

El resto de condiciones técnicas y de seguridad que puedan establecerse al efecto por las administraciones competentes.

5.15.6. Vías pecuarias. (E)

Se entiende por vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero.

Asimismo, las vías pecuarias podrán ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dando prioridad al tránsito ganadero y otros usos rurales, e inspirándose en el desarrollo sostenible y el respeto al medio ambiente, al paisaje y al patrimonio natural y cultural.

Constituyen la normativa aplicable a las vías pecuarias del término municipal de Villar de Rena, además del presente Plan General Municipal:

La Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Orden de 19 de junio de 2000, por la que se regulan las ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias.

Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Las presentes condiciones se aplicarán a las zonas delimitadas en los correspondientes planos de bienes de dominio público del presente instrumento de planeamiento.

5.15.6.1. Clasificación. (E)

La existencia, anchura, trazado y demás características físicas generales de las Vías Pecuarias del término municipal del Villar de Rena, son las siguientes:

a) Cordel de la Plata.

b) Primer tramo, desde el término de Miajadas hasta el arroyo del Esparragal.

c) Segundo tramo, desde el arroyo del Esparragal hasta la carretera de Villanueva de la Serena.

d) Tercer tramo, desde la la carretera de Villanueva de la Serena hasta el término de Rena.

e) Colada del camino de Guadalupe.

f) Colada del camino de Villar de Rena a Miajadas.

g) Primer tramo, desde el término de Miajadas hasta el pueblo de Villar de Rena.

h) Segundo ramo, a través de Villar de Rena, y desde éste a la carretera de Villanueva de la Serena.

i) Colada del camino del Tiriñuelo y Acedera.

j) Colada del camino de Campo Lugar por la casa de la Vega.

Remitiéndose su descripción detallada al proyecto de clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de Villar de Rena aprobado por O.M. del 07-04-1958 y publicado en el Boletín Oficial del Estado el 12-05-1958.

5.15.6.2. Definición y condiciones de los usos compatibles. (E)

Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y sin deterioro de la vía pecuaria.

Las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, a través de la Dirección General de Estructuras Agrarias podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando excluidas de dicha autorización las vías pecuarias en el momento de transitar el ganado y en los periodos de crecimiento de las hierbas de uso por el mismo en su tránsito, así como en aquellas otras que revistan interés ecológico y cultural.

En este último caso indicado, el de circulación de vehículos motorizados, se solicitará al menos con 30 días de anticipación, por el responsable o responsables de la organización el oportuno permiso o autorización indicando día o días de circulación, itinerario, número y tipo de vehículos.

Serán también compatibles las plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados. Dichas plantaciones quedarán como parte integrante de la vía pecuaria, de manera que su posible aprovechamiento, queda regulado según lo dispuesto en el artículo 40 del DECRETO 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

5.15.6.3. Definición de los usos complementarios. (E)

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias el paseo, la práctica del senderismo, la cabalgada y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados siempre que respeten la prioridad del tránsito ganadero.

Cuando algunos usos en terrenos de vías pecuarias puedan suponer incompatibilidad con la protección de ecosistemas sensibles, masas forestales con alto riesgo de incendio, especies protegidas y prácticas deportivas tradicionales, la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente podrá establecer determinadas restricciones temporales a los usos complementarios.

Podrán establecerse sobre terrenos de vías pecuarias instalaciones desmontables que sean necesarias para el ejercicio de estas actividades conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias. Para ello será preciso informe del Ayuntamiento y autorización de la Comunidad Autónoma.

5.15.6.4. Ocupación temporal y definitiva. (E)

Queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.

Por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, se podrán autorizar ocupaciones de carácter temporal, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquél.

Se podrá conceder ocupaciones de carácter temporal, por las causas y en las condiciones que expresamente establecen los artículos 37 y siguientes del Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, para las siguientes actuaciones:

- a) Líneas aéreas eléctricas para comunicaciones.
- b) Tuberías o cables enterrados.
- c) Acceso a propiedades colindantes.
- d) Apertura y aprovechamiento de pozos por interés público.

- e) Cancillas y porteras practicables.
- f) Instalaciones temporales.
- g) Carteles publicitarios.
- h) Cortafuegos.
- i) Cultivos agrícolas anuales.
- j) Aprovechamiento de productos no utilizables por el ganado, de escasa cuantía y consideración.
- k) Otras actividades y usos no incluidas en los apartados anteriores, que sean solicitadas razonadamente y que la Administración estime adecuados.

Podrán solicitar las autorizaciones de uso y ocupaciones temporales de terrenos de Vías Pecuarias cualquier persona interesada, privada o pública.

En el caso de las ocupaciones de terrenos para cultivos agrícolas anuales gozarán de preferencia los titulares de explotaciones colindantes, estableciendo el orden de prelación según dispone la ORDEN de 19 de junio de 2000, por la que se regulan las ocupaciones y autorizaciones de usos temporales en las vías pecuarias.

Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la legislación urbanística aplicable.

En cualquier caso, dichas ocupaciones no podrán tener una duración superior a los diez años, sin perjuicio de su ulterior renovación. Serán sometidas a información pública por espacio de un mes y habrán de contar con el informe del Ayuntamiento en cuyo término radiquen. Sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

5.15.6.5. Características generales de las concesiones. (E)

La concesión de las ocupaciones estará supeditada a los condicionamientos técnicos y administrativos que la Administración Autonómica establezca expresamente en la Resolución aprobatoria, tanto en los aspectos relacionados con la ejecución de los trabajos como con el plazo de realización de los mismos.

Las resoluciones de autorización para la utilización de una vía pecuaria para los usos temporales especificarán los términos exactos

y condiciones del ejercicio del uso, incluyendo las medidas de cautela necesarias para garantizar la integridad de la vía pecuaria.

En ningún caso se autorizará una ocupación temporal de las superficies que reduzca en más de 1/3 la anchura total útil del tramo de la Vía Pecuaria afectada.

La instalación de porteras y pasos canadienses será autorizada sólo en casos excepcionales y de absoluta necesidad, debiendo ejecutarse de tal forma que permita siempre el paso de personas, animales y vehículos con facilidad y rapidez.

La apertura y aprovechamiento de pozos sólo podrá permitirse por razones de interés público, debiendo permitirse el uso del mismo con carácter preferencial al consumo del ganado que transite por la vía pecuaria.

5.15.6.6. Limitaciones. (E)

Las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido o por establecer, a través de los oportunos expedientes de deslinde. Una vez deslindada la vía pecuaria, se fija una zona de protección de diez metros a ambos lados de la misma en la que no se permite la edificación, salvo que la condición de vía pecuaria haya perdido eficacia en virtud de su desafectación o de la ejecución del planeamiento municipal, lo que, en todo caso, no incidirá en su condición de propiedad pública.

Asimismo, en tanto no estén deslindadas las vías pecuarias, los cerramientos de fábrica y la edificación se dispondrán a una distancia mínima del eje de la vía equivalente a incrementar en cinco metros la distancia señalada en el punto anterior.

5.15.7. Energía eléctrica, alta tensión. (E)

La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquella a salvo. En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre):

Construcciones: 3,30 + (KV/100) metros (mínimo: 5 metros)

Arbolado: 1,50 + (KV/150) metros (mínimo: 2 metros)

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que

puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto 20-10-1966).

5.15.8. Abastecimiento de agua, saneamiento, regadío. (E)

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de veinte (20) metros de anchura total, situada Simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, ni las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras. Si se realizaran redes de regadío, se estará a lo dispuesto por las condiciones impuestas por el organismo del que dependan.

5.15.9. Cursos fluviales. (E)

Las servidumbres propias de los cursos fluviales se regirán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (B.O.E. 8-8-85). Son de dominio público todos los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, que discurren desde su origen a través de dos o más fincas de dominio particular. Las márgenes (terrenos que lindan con los cauces) están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes fajas de protección:

a) Zona de servidumbre: Será de 5 metros de anchura para uso público, que se regulará reglamentariamente.

b) Zona de policía: Será de 100 metros de anchura a cada lado del cauce ordinario. Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo del organismo responsable, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona.

En tanto no se fijen estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situado a menos de cien metros en horizontal, y dos metros en vertical del cauce ordinario de cualquier río, arroyo o cauce público, salvo que medie expresa autorización del organismo competente del que dependa la cuenca. Se prohíbe, sin la previa autorización de los organismos competentes, levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

Las presentes condiciones se aplicarán a las zonas delimitadas en los correspondientes planos de bienes de dominio público del presente instrumento de planeamiento.

5.15.10. Embalses superficiales en cauces públicos. (E)

Las servidumbres propias de los embalses superficiales en cauces públicos se regirán según lo dispuesto por lo Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (B.O.E. 8-8-85) y lo dispuesto en el Decreto 2495/1966, de 10 de septiembre (Obras Públicas) sobre la Ordenación de las zonas limítrofes a los embalses. Son de dominio público los lechos de los embalses superficiales en cauces públicos. Las márgenes (terrenos que lindan con los lechos de los embalses superficiales) están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes fajas de protección:

Una zona de servidumbre, de cinco (5) metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente.

Una zona de policía, de cien (100) metros de anchura, en la que cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo del organismo responsable, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.

Una zona de quinientos (500) metros en todo el perímetro correspondiente al nivel máximo del embalse en el que cualquier construcción, instalación o actividad requerirá, sin perjuicio de la competencia municipal, la correspondiente autorización del organismo competente.

En tanto no se fijen estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de cien metros en horizontal, y dos metros en vertical del nivel máximo del embalse, salvo que medie expresa autorización del organismo competente del que dependa la cuenca. Se prohíbe, sin la previa autorización de los organismos competentes levantar y sacar fuera de los embalses las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

5.15.11. Aguas subterráneas. (E)

Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán según lo dispuesto por lo Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (B.O.E. 8-8-85).

La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes requerirán, para su autorización, el informe previo del organismo que tenga estas competencias.

Una vez terminadas las obras, deberán ser inscritas en el Registro de Aguas del ente responsable de la autorización, estando, para todo lo no especificado en estas Normas Urbanísticas, a lo dispuesto en la citada Ley 29/1985.

6. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO. (E)

6.1. División normativa. (E)

VILLAR DE RENA		ZO-SU						
USOS	Uso global	R	I	L	T	E	C	
	Uso pormenorizado	UN, PL	I1, I2	PA, JA, PL, ES, AR	HO, CO, RC, AP, OF	DO, DE, SA, AS, CU, AD, ME, SU, RE, PO	VI, ES	
	Uso compatible	T, E, I1.	T, E	E	R, I	R, T	E	
	Planta baja	Global / Compatible						
	Otras plantas	Global / Compatible						
	Uso prohibido	Los restantes						
EDIFICABILIDAD	Bruta	U.A.1	0,5m ² /m ²					
		U.A.2	0,5m ² /m ²					
		U.A.3	0,5m ² /m ²					
		Resto S.U.	-					
	Neta	U.A.1	1,172 m ² /m ²	-	-	-	-	-
		U.A.2	0,885 m ² /m ²	-	-	-	-	-
		U.A.3	1,115 m ² /m ²	-	-	-	-	-
		Resto S.U.	1,6 m ² /m ²	1,3 m ² /m ²	-	1,6 m ² /m ²	2,0 m ² /m ²	-

PALAZUELO		ZO-SU						
USOS	Uso global	R	I	L	T	E	C	
	Uso pormenorizado	UN, PL	I1, I2	PA, JA, PL, ES, AR	HO, CO, RC, AP, OF	DO, DE, SA, AS, CU, AD, ME, SU, RE, PO	VI, ES	
	Uso compatible	T, E, I1.	T, E	E	R, I	R, T	E	
	Planta baja	Global / Compatible						
	Otras plantas	Global / Compatible						
	Uso prohibido	Los restantes						
EDIFICABILIDAD	Bruta	U.A.1	0,6425 m ² /m ²					
		U.A.2	0,5 m ² /m ²					
		U.A.3	0,5 m ² /m ²					
		Resto S.U.	-					
	Neta	U.A.1	-	1,230 m ² /m ²	-	-	-	-
		U.A.2	1,065 m ² /m ²	-	-	-	-	-
		U.A.3	1,860 m ² /m ²	-	-	-	-	-
		Resto S.U.	1,6 m ² /m ²	1,3 m ² /m ²	-	1,6 m ² /m ²	2,0 m ² /m ²	-

PUEBLA DE ALCOLLARIN		ZO-SU						
USOS	Uso global	R	I	L	T	E	C	
	Uso pormenorizado	UN, PL	I1, I2	PA, JA, PL, ES, AR	HO, CO, RC, AP, OF	DO, DE, SA, AS, CU, AD, ME, SU, RE, PO	VI, ES	
	Uso compatible	T, E, I1.	T, E	E	R, I	R, T	E	
	Planta baja	Global / Compatible						
	Otras plantas	Global / Compatible						
	Uso prohibido	Los restantes						
EDIFICABILIDAD	Bruta	U.A.1	0,5 m ² /m ²					
		Resto S.U.	-					
	Neta	U.A.1	2,152 m ² /m ²	-	-	-	-	-
		Resto S.U.	1,6 m ² /m ²	1,3 m ² /m ²	-	1,6 m ² /m ²	2,0 m ² /m ²	-

6.2. Gestión. (E)

VILLAR DE RENA		U.A.1
SUPERFICIES DEL SECTOR	Superficie bruta	11.069,62 m ²
	Superficie sistemas generales	0 m ²
	Superficie neta	11.069,62 m ²
	Superficie viario prevista	4.120,89 m ²
	Superficie uso Residencial	4.720,40 m ²
	Superficie uso Industrial	0 m ²
	Superficie uso Terciario	0 m ²
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto	U.A.1
	Aprovechamiento objetivo	5.534,81 m ²
	Aprovechamiento subjetivo	4.981,93
	Aprovechamiento medio	0,5 m ² /m ²
	Excedente de aprovechamiento	0 m
	Aprovechamiento Residencial	5.534,81m ²
	Aprovechamiento Industrial	0 m ²
	Aprovechamiento Terciario	0 m ²
	Numero máximo de viviendas	38
	Viviendas protección publica	10
CESIONES	Dotaciones públicas	2.228,33m ²
	Zonas verdes	1.119,40 m ²
	Equipamiento	1.108,93 m ²
	Viales	4.120,89 m ²
	De aprovechamiento objetivo	472,25 m ²
	De exceso de aprovechamiento	0 m ²
	Número de plazas de aparcamiento	56
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	Secuencia de desarrollo	Fase I
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

VILLAR DE RENA		U.A.2
SUPERFICIES DEL SECTOR	Superficie bruta	13.757,64 m ²
	Superficie sistemas generales	0 m ²
	Superficie neta	13.757,64 m ²
	Superficie viario prevista	3.222,15 m ²
	Superficie uso Residencial	7.766,86 m ²
	Superficie uso Industrial	0 m ²
	Superficie uso Terciario	0 m ²
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto	U.A.2
	Aprovechamiento objetivo	6.878,82 m ²
	Aprovechamiento subjetivo	6.190,94 m ²
	Aprovechamiento medio	0,5 m ² /m ²
	Excedente de aprovechamiento	0 m
	Aprovechamiento Residencial	6.878,82 m ²
	Aprovechamiento Industrial	0 m ²
	Aprovechamiento Terciario	0 m ²
	Numero máximo de viviendas	48
	Viviendas protección publica	12
CESIONES	Dotaciones públicas	2.768,62 m ²
	Zonas verdes	1.384,31 m ²
	Equipamiento	1.384,31 m ²
	Viales	3.222,15 m ²
	De aprovechamiento objetivo	777,27 m ²
	De exceso de aprovechamiento	0 m ²
	Número de plazas de aparcamiento	69
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	Secuencia de desarrollo	Fase I
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

VILLAR DE RENA		U.A.3
SUPERFICIES DEL SECTOR	Superficie bruta	6.917,97 m²
	Superficie sistemas generales	0 m²
	Superficie neta	6.917,97 m²
	Superficie viario prevista	2.408,07 m²
	Superficie uso Residencial	3.100,84 m²
	Superficie uso Industrial	0 m²
	Superficie uso Terciario	0 m²
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto	U.A.3
	Aprovechamiento objetivo	3.458,98 m²
	Aprovechamiento subjetivo	3.113,09 m²
	Aprovechamiento medio	0,5 m²/ m²
	Excedente de aprovechamiento	0 m
	Aprovechamiento Residencial	3.458,98 m²
	Aprovechamiento Industrial	0 m²
	Aprovechamiento Terciario	0 m²
	Numero máximo de viviendas	24
	Viviendas protección pública	6
CESIONES	Dotaciones públicas	1.409,06 m²
	Zonas verdes	702,42 m²
	Equipamiento	706,64 m²
	Viales	2.408,07 m²
	De aprovechamiento objetivo	310,22 m²
	De exceso de aprovechamiento	0 m²
	Número de plazas de aparcamiento	35
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	Secuencia de desarrollo	Fase II
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PALAZUELO		U.A.1
SUPERFICIES DEL SECTOR	Superficie bruta	45.233,09 m²
	Superficie sistemas generales	0 m²
	Superficie neta	45.233,09 m²
	Superficie viario prevista	10.016,29 m²
	Superficie uso Residencial	0 m²
	Superficie uso Industrial	23.737,88 m²
	Superficie uso Terciario	0 m²
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto	U.A.1
	Aprovechamiento objetivo	29.200 m²
	Aprovechamiento subjetivo	26.280 m²
	Aprovechamiento medio	0,645 m²/ m²
	Excedente de aprovechamiento	0 m
	Aprovechamiento Residencial	0 m²
	Aprovechamiento Industrial	29.200 m²
	Aprovechamiento Terciario	0 m²
	Numero máximo de viviendas	0
	Viviendas protección pública	0
CESIONES	Dotaciones públicas	11.478,92 m²
	Zonas verdes	9.210,92 m²
	Equipamiento	2.268,00 m²
	Viales	10.016,29 m²
	De aprovechamiento objetivo	2.373,98 m²
	De exceso de aprovechamiento	0 m²
	Número de plazas de aparcamiento	292
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	Secuencia de desarrollo	Fase I
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PALAZUELO		U.A.2
SUPERFICIES DEL SECTOR	Superficie bruta	9.986,78 m²
	Superficie sistemas generales	0 m²
	Superficie neta	9.986,78 m²
	Superficie viario prevista	3.293,28 m²
	Superficie uso Residencial	4.686,22 m²
	Superficie uso Industrial	0 m²
	Superficie uso Terciario	0 m²
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto	U.A.2
	Aprovechamiento objetivo	4.993,39 m²
	Aprovechamiento subjetivo	4.494,06 m²
	Aprovechamiento medio	0,5 m²/ m²
	Excedente de aprovechamiento	0 m
	Aprovechamiento Residencial	4.993,39 m²
	Aprovechamiento Industrial	0 m²
	Aprovechamiento Terciario	0 m²
	Numero máximo de viviendas	34
	Viviendas protección pública	9
CESIONES	Dotaciones públicas	4.297,01 m²
	Zonas verdes	3.293,28 m²
	Equipamiento	1.003,73 m²
	Viales	3.293,28 m²
	De aprovechamiento objetivo	468,85 m²
	De exceso de aprovechamiento	0 m²
	Número de plazas de aparcamiento	50
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	Secuencia de desarrollo	Fase I
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PALAZUELO		U.A.3
SUPERFICIES DEL SECTOR	Superficie bruta	10.735,33 m²
	Superficie sistemas generales	0 m²
	Superficie neta	10.735,33 m²
	Superficie viario prevista	1.793,38 m²
	Superficie uso Residencial	2885,77 m²
	Superficie uso Industrial	0 m²
	Superficie uso Terciario	0 m²
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto	U.A.3
	Aprovechamiento objetivo	5.367,66 m²
	Aprovechamiento subjetivo	4.830,90 m²
	Aprovechamiento medio	0,5 m²/ m²
	Excedente de aprovechamiento	0 m
	Aprovechamiento Residencial	5.367,66 m²
	Aprovechamiento Industrial	0 m²
	Aprovechamiento Terciario	0 m²
	Numero máximo de viviendas	37
	Viviendas protección pública	10
CESIONES	Dotaciones públicas	6.056,18 m²
	Zonas verdes	0 m²
	Equipamiento	6.056,18 m²
	Viales	1.793,38 m²
	De aprovechamiento objetivo	288,58 m²
	De exceso de aprovechamiento	0 m²
	Número de plazas de aparcamiento	54
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	Secuencia de desarrollo	Fase II
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

PUEBLA DE ALCOYARIN		U.A.1
SUPERFICIES DEL SECTOR	Superficie bruta	22.289,14 m ²
	Superficie sistemas generales	0 m ²
	Superficie neta	22.289,14 m ²
	Superficie viario prevista	2.537,93 m ²
	Superficie uso Residencial	5.178,69 m ²
	Superficie uso Industrial	0 m ²
	Superficie uso Terciario	0 m ²
APROVECHAMIENTO	Área de Reparto	U.A.1
	Aprovechamiento objetivo	11.144,57 m ²
	Aprovechamiento subjetivo	10.030,12 m ²
	Aprovechamiento medio	0,5 m ² /m ²
	Excedente de aprovechamiento	0 m
	Aprovechamiento Residencial	11.144,57 m ²
	Aprovechamiento Industrial	0 m ²
	Aprovechamiento Terciario	0 m ²
	Numero máximo de viviendas	78
	Viviendas protección publica	20
CESIONES	Dotaciones públicas	14.579,73 m ²
	Zonas verdes	12.347,76 m ²
	Equipamiento	2.231,97 m ²
	Viales	2.537,93 m ²
	De aprovechamiento objetivo	517,87 m ²
	De exceso de aprovechamiento	0 m ²
	Número de plazas de aparcamiento	112
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	Secuencia de desarrollo	Fase I
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Figura de Planeamiento	Estudio de Detalle

7. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE. (E)

7.1. División normativa. (E)

VILLAR DE RENA		ZO-SUR						
USOS		R	I	L	T	E	C	
USOS	Uso global							
	Uso pormenorizado	UN, PL	I1, I2	PA, JA, PL, ES, AR	HO, CO, RC, AP, OF	DO, DE, SA, AS, CU, AD, ME, SU, RE, PO	VI, ES	
	Uso compatible	T, E, I1.	T, E	E	R, I	R, T	E	
	Planta baja	Global / Compatible						
	Otras plantas	Global / Compatible						
Uso prohibido	Los restantes							
EDIFICABILIDAD	Bruta	S.1	0,5 m ² /m ²					
		S.2	1,227 m ² /m ²					
		S.3	0 m ² /m ²					
	Neta	S.1	1,063 m ² /m ²		-	-	-	-
		S.2	-	2,80 m ² /m ²	-	-	-	-
		S.3	-	-	-	-	0 m ² /m ²	-

PALAZUELO		ZO-SUR						
USOS	Uso global	R	I	L	T	E	C	
	Uso pormenorizado	UN, PL	I1, I2	PA, JA, PL, ES, AR	HO, CO, RC, AP, OF	DO, DE, SA, AS, CU, AD, ME, SU, RE, PO	VI, ES	
	Uso compatible	T, E, I1.	T, E	E	R, I	R, T	E	
	Planta baja	Global / Compatible						
	Otras plantas	Global / Compatible						
	Uso prohibido	Los restantes						
EDIFICABILIDAD	Bruta	S.1	0,8 m ² /m ²					
		S.2	0,5 m ² /m ²					
	Neta	S.1	-	1,70 m ² /m ²				
		S.2	3,914 m ² /m ²					

PUEBLA DE ALCOLLARIN		ZO-SUR					
USOS	Uso global	R	I	L	T	E	C
	Uso pormenorizado	UN, PL	I1, I2	PA, JA, PL, ES, AR	HO, CO, RC, AP, OF	DO, DE, SA, AS, CU, AD, ME, SU, RE, PO	VI, ES
	Uso compatible	T, E, I1.	T, E	E	R, I	R, T	E
	Planta baja	Global / Compatible					
	Otras plantas	Global / Compatible					
	Uso prohibido	Los restantes					
EDIFICABILIDAD	Bruta	S.1	0,668 m ² /m ²				
	Neta	S.1	-	1,05 m ² /m ²	-	-	-

7.2. Gestión. (E)

SUELO URBANIZABLE VILLAR DE RENA		SECTOR S1
SUPERFICIES DEL SECTOR	Superficie bruta	11.523,56 m ²
	Superficie sistemas generales	0 m ²
	Superficie neta	11.523,56 m ²
	Superficie viario prevista	3.130,57 m ²
	Superficie uso Residencial	5.418,25 m ²
	Superficie uso Industrial	0 m ²
	Superficie uso Terciario	0 m ²
SECTOR S1	Area de Reparto	SECTOR S1
	Aprovechamiento objetivo	5.761,78 m ²
	Aprovechamiento subjetivo	5.185,61 m ²
	Aprovechamiento medio	0,50 m ² /m ²
	Excedente de aprovechamiento	0 m
	Aprovechamiento Residencial	5.761,78 m ²
	Aprovechamiento Industrial	0 m ²
	Aprovechamiento Terciario	0 m ²
	Numero máximo de viviendas	40
	Viviendas protección publica	10
	CESIONES	Dotaciones públicas
Zonas verdes		1.304,23 m ²
Equipamiento		1.645,44 m ²
Viales		3.130,57 m ²
De aprovechamiento objetivo		542,02 m ²
De exceso de aprovechamiento		0 m ²
Número de plazas de aparcamiento		58
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	Secuencia de desarrollo	Fase I
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Figura de Planeamiento	Plan Parcial

SUELO URBANIZABLE VILLAR DE RENA		SECTOR S2
SUPERFICIES DEL SECTOR	Superficie bruta	39.120,98 m²
	Superficie sistemas generales	1.916,67 m²
	Superficie neta	37.204,31 m²
	Superficie viario prevista	15.572,58 m²
	Superficie uso Residencial	0 m²
	Superficie uso Industrial	16.311,52 m²
	Superficie uso Terciario	0 m²
	Area de Reparto	SECTOR S2
	Aprovechamiento objetivo	45.672,25 m²
	Aprovechamiento subjetivo	41.105,30 m²
	Aprovechamiento medio	1,227 m²/m²
	Excedente de aprovechamiento	0 m
	Aprovechamiento Residencial	0 m²
	Aprovechamiento Industrial	45.672,25 m²
	Aprovechamiento Terciario	0 m²
	Numero máximo de viviendas	0
	Viviendas protección publica	0
CESIONES	Dotaciones públicas	5.320,21 m²
	Zonas verdes	3.703,11 m²
	Equipamiento	1.617,10 m²
	Viales	15.572,58 m²
	De aprovechamiento objetivo	1.631,15 m²
	De exceso de aprovechamiento	0 m²
	Número de plazas de aparcamiento	457
	Secuencia de desarrollo	Fase I
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Figura de Planeamiento	Plan Parcial

SUELO URBANIZABLE VILLAR DE RENA		SECTOR S3
SUPERFICIES DEL SECTOR	Superficie bruta	13.586,59 m²
	Superficie sistemas generales	0 m²
	Superficie neta	13.586,59 m²
	Superficie viario prevista	1.076 m²
	Superficie uso Residencial	0 m²
	Superficie uso Industrial	0 m²
	Superficie uso Terciario	0 m²
APROVECHAMIENTO	Area de Reparto	SECTOR S3
	Aprovechamiento objetivo	0 m²
	Aprovechamiento subjetivo	0 m²
	Aprovechamiento medio	0 m²/m²
	Excedente de aprovechamiento	0 m
	Aprovechamiento Residencial	0 m²
	Aprovechamiento Industrial	0 m²
	Aprovechamiento Terciario	0 m²
	Numero máximo de viviendas	0
	Viviendas protección publica	0
CESIONES	Dotaciones públicas	12.510,59 m²
	Zonas verdes	12.510,59 m²
	Equipamiento	0 m²
	Viales	
	De aprovechamiento objetivo	0 m²
	De exceso de aprovechamiento	0 m²
	Número de plazas de aparcamiento	0
DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	Secuencia de desarrollo	Fase II
	Sistema de Actuación	Expropiación
	Figura de Planeamiento	Plan Parcial

SUELO URBANIZABLE PUEBLA DE ALCOYARIN		SECTOR S1
SUPERFICIES DEL SECTOR	Superficie bruta	53.180,76 m²
	Superficie sistemas generales	0 m²
	Superficie neta	53.180,76 m²
	Superficie viario prevista	11.290,52 m²
	Superficie uso Residencial	0 m²
	Superficie uso Industrial	33.882,19 m²
	Superficie uso Terciario	0 m²
	Area de Reparto	SECTOR S1
	Aprovechamiento objetivo	35.576,29 m²
	Aprovechamiento subjetivo	32.018,67m²
	Aprovechamiento medio	0,668 m²/ m²
	Excedente de aprovechamiento	0 m
	Aprovechamiento Residencial	0 m²
	Aprovechamiento Industrial	35.576,29
	Aprovechamiento Terciario	0 m²
	Numero máximo de viviendas	0
	Viviendas protección publica	0
CESIONES	Dotaciones públicas	8.008,05 m²
	Zonas verdes	5.333,29 m²
	Equipamiento	2.674,76 m²
	Viales	11.290,52 m²
	De aprovechamiento objetivo	3388,21 m²
	De exceso de aprovechamiento	0 m²
	Número de plazas de aparcamiento	356
	Secuencia de desarrollo	Fase I
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Figura de Planeamiento	Plan Parcial

SUELO URBANIZABLE PALAZUELO		SECTOR S1
SUPERFICIES DEL SECTOR	Superficie bruta	38.047,71 m²
	Superficie sistemas generales	0 m²
	Superficie neta	38.047,71 m²
	Superficie viario prevista	11.214,18 m²
	Superficie uso Residencial	0 m²
	Superficie uso Industrial	17.919,82 m²
	Superficie uso Terciario	0 m²
	Area de Reparto	SECTOR S1
	Aprovechamiento objetivo	30.463,69 m²
	Aprovechamiento subjetivo	27.417,33 m²
	Aprovechamiento medio	0,800 m²/ m²
	Excedente de aprovechamiento	0 m
	Aprovechamiento Residencial	0 m²
	Aprovechamiento Industrial	30.463,69 m²
	Aprovechamiento Terciario	0 m²
	Numero máximo de viviendas	0
	Viviendas protección publica	0
CESIONES	Dotaciones públicas	8.913,71 m²
	Zonas verdes	7.007,95 m²
	Equipamiento	1.905,76 m²
	Viales	11.214,18 m²
	De aprovechamiento objetivo	1.791,98 m²
	De exceso de aprovechamiento	0 m²
	Número de plazas de aparcamiento	305
	Secuencia de desarrollo	Fase I
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Figura de Planeamiento	Plan Parcial

SUELO URBANIZABLE PALAZUELO		SECTOR S2
SUPERFICIES DEL SECTOR	Superficie bruta	33.594,85 m ²
	Superficie sistemas generales	0 m ²
	Superficie neta	33.594,85 m ²
	Superficie viario prevista	5.890,37 m ²
	Superficie uso Residencial	4.290,93 m ²
	Superficie uso Industrial	0 m ²
	Superficie uso Terciario	0 m ²
	Area de Reparto	SECTOR S2
	Aprovechamiento objetivo	16.797,42 m ²
	Aprovechamiento subjetivo	15.117,68 m ²
	Aprovechamiento medio	0,5 m ² /m ²
	Excedente de aprovechamiento	0 m
	Aprovechamiento Residencial	16.797,42 m ²
	Aprovechamiento Industrial	0 m ²
	Aprovechamiento Terciario	0 m ²
	Numero máximo de viviendas	117
	Viviendas protección publica	30
CESIONES	Dotaciones públicas	23.413,55 m ²
	Zonas verdes	20.039,53m ²
	Equipamiento	3.374,02 m ²
	Viales	5.890,37 m ²
	De aprovechamiento objetivo	429,16 m ²
	De exceso de aprovechamiento	0 m ²
	Número de plazas de aparcamiento	168
	Secuencia de desarrollo	Fase II
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Figura de Planeamiento	Plan Parcial

8. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE. (E)

8.1. División normativa. (E)

SUELO NO URBANIZABLE		ZO-SNU	
USOS	Uso global	PRIMARIO	
	Uso pormenorizado	AG, GA, FO	
	Uso compatible	UN, I3, HO, DO, DE, CU, SU, RE, PO, TR, FE, ES, EX	
	Planta baja	Global / Compatible	
	Otras plantas	Global / Compatible	
	Uso Prohibido	Los restantes	
	EDIFICABILIDAD	Bruta	-
Neta		-	
Residencial		No se fija	
Industrial		No se fija	
Terciario		No se fija	
Equipamiento		No se fija	
Infraest./ Comunic.		No se fija	
Primario	No se fija		
PARAMETROS SEGÚN USOS		GLOBAL	COMPATIBLE
PARCELACIÓN SEGREGACION	Superficie	U.M.C.	15.000 m ²
	Frente	No se fija	No se fija
	Fondo	No se fija	No se fija
	Otras condiciones	No se fija	No se fija
ALTURA	Altura de la edificación	4 metros	7 metros
	Altura de cumbrera	6 metros	9 metros
	Nº de plantas	1 planta	1 planta
	Entreplantas	No	Si
	Áticos / bajo cubierta	Bajo cubierta	Bajo cubierta

OCUPACION	Planta baja (%)	No se fija	UN 2% RESTO 30%
	Otras plantas (%)	-	-
	Fondo máximo edificable	No se fija	No se fija
	Superficie libre de Parcela	No se fija	No se fija
SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Respecto a linderos	5 metros	5 metros
	Respecto a vías	15 / 25 metros	15 / 25 metros
	Respecto a edificios	No se fija	No se fija
	Retranqueos	No se fija	No se fija
VUELOS	Vuelos	Prohibido	Prohibido
	Salientes	-	-
	Anchuras	-	-
	Altura sobre rasante	-	-
OBSERVACIONES			

SUELO NO URBANIZABLE		ZO-SNU-PROT	
USOS	Uso global	PRIMARIO	
	Uso pormenorizado	AG, GA, FO	
	Uso compatible	DO, DE, CU	
	Planta baja	Global / Compatible	
	Otras plantas	Global / Compatible	
	Uso Prohibido	Los restantes	
EDIFICABILIDAD	Bruta	-	
	Neta	-	
	Residencial	No se fija	
	Industrial	No se fija	
	Terciario	No se fija	
	Equipamiento	No se fija	
	Infraest./ Comunic.	No se fija	
Primario	No se fija		
PARAMETROS SEGÚN USOS		GLOBAL	COMPATIBLE
PARCELACIÓN SEGREGACION	Superficie	U.M.C.	15.000 m ²
	Frente	No se fija	No se fija
	Fondo	No se fija	No se fija
	Otras condiciones	No se fija	No se fija
ALTURA	Altura de la edificación	4 metros	5 metros
	Altura de cumbrera	6 metros	7 metros
	Nº de plantas	1 planta	1 planta
	Entreplantas	No	Si
	Áticos / bajo cubierta	Bajo cubierta	Bajo cubierta
OCUPACION	Planta baja (%)	No se fija	10%
	Otras plantas (%)	-	-
	Fondo máximo edificable	No se fija	No se fija
	Superficie libre de Parcela	No se fija	No se fija
SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Respecto a linderos	5 metros	5 metros
	Respecto a vías	15 / 25 metros	15 / 25 metros
	Respecto a edificios	No se fija	No se fija
	Retranqueos	No se fija	No se fija
VUELOS	Vuelos	Prohibido	Prohibido
	Salientes	-	-
	Anchuras	-	-
	Altura sobre rasante	-	-
OBSERVACIONES			

8.1.1. Condiciones particulares de las actuaciones. (E)

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

La autorización o calificación urbanística correspondiente sólo podrá otorgarse tras haberse comprobado que la actuación no causará perjuicio a la integridad del espacio protegido y, si procede, tras haberlo sometido a información pública.

Los proyectos, obras o actividades que se programasen en este ámbito habrán de garantizar la ausencia de perturbaciones en los hábitats de la avifauna, y en todo caso, adoptarán las medidas pertinentes a estos efectos, especialmente en cuanto a emisiones gaseosas, utilización de productos fitosanitarios, tendidos eléctricos aéreos o cercados de parcela se refiere.

Las construcciones autorizables sólo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no intercepten las perspectivas del paisaje desde los puntos de contemplación reseñados, solucionando su ocultación con la incorporación de vegetación propia en la zona. En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales que propicien la integración en el paisaje.

8.1.2. Actuaciones prohibidas. (E)

Queda sujeto, este tipo de suelo, a las siguientes prohibiciones:

Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos, exceptuando los vertidos mediante emisarios que provengan de una estación depuradora.

Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión, las señalizaciones se limitarán a aquellas necesarias para facilitar el uso y disfrute de estos espacios.

La alteración de los ecosistemas vegetales existentes, asociados a los recursos de agua o zonas húmedas, así como las perturbaciones a las comunidades faunísticas que los habitan, y la puesta en cultivo de nuevos terrenos cuando de ello se pudiese derivar cualquier grado de afección a la vegetación ripícola existente.

La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.

8.2. Núcleos de población. (E)

8.2.1. Riesgo de formación de núcleo de población. (E)

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población cuando:

a) Sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial, industrial o terciario, y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

b) Que se produzcan parcelaciones urbanísticas entendiéndose por tales las divisiones o subdivisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en uno o más lotes, cuando concurren alguna de las siguientes circunstancias:

c) Cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun sin tratarse de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan o proceso de urbanización unitario.

d) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra.

e) Disponer de accesos viarios, comunes o exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

f) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas, de suministro de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única; o cuando cualquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.

g) Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

h) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

i) Existir publicidad claramente mercantil en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características o publicidad impresa o insertaciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el Órgano que la otorgó.

j) Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 250 metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite de suelo urbano definido por estas Normas y los planes o Normas de los municipios colindantes.

k) Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan General se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes, con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros. Se exceptúan los caminos y vías justificadas por un Plan de explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura, y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social, debidamente autorizadas.

l) Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario y de interés social debidamente autorizados en aplicación con esta normativa.

8.3. Condiciones de aprovechamiento y usos del suelo. (E)

8.3.1. Capacidad para edificar. (E)

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán ser autorizadas obras, construcciones e instalaciones destinadas a alguno de los usos permitidos en el apartado de división normativa del Suelo No Urbanizable de estas normas urbanísticas.

Quedan prohibidas las construcciones e instalaciones no comprendidas en el párrafo anterior. En general se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas, así como todas aquellas afectas a las actividades que se declaren prohibidas por las condiciones específicas de protección.

La capacidad para edificar en Suelo No Urbanizable está condicionada por las condiciones específicas de protección y por el tipo de actividad que se pretende desarrollar.

Las construcciones y edificaciones deberán observar las siguientes reglas:

Ser adecuadas al uso y la explotación a los que se vinculen y guardar estricta proporción con las necesidades de los mismos.

Tener el carácter de aisladas.

No dar lugar a la formación de núcleo de población.

8.3.2. Materiales. (E)

Se deberá cuidar al máximo la elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes.

En cualquier caso será potestad del Ayuntamiento y de los órganos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

8.3.3. Arbolado. (E)

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones y explotaciones no agropecuarias con el fin de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar.

8.3.4. Condiciones estéticas. (E)

En el Suelo No Urbanizable, los actos de aprovechamiento y uso del suelo deberán, además, ajustarse a las siguientes reglas:

No podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

No podrán suponer la construcción con características tipológicas o soluciones estéticas propias de las zonas urbanas, en particular, de viviendas colectivas, naves y edificios que presenten paredes medianeras vistas.

Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares,

salvo los oficiales y los que reúnan las características fijadas por la Administración en cada caso competente que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada.

Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural o tradicional.

Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con empleo en ellos de las formas y los materiales que menor impacto produzcan, así como de los colores tradicionales en la zona o, en todo caso, los que favorezcan en mayor medida la integración en el entorno inmediato y en el paisaje.

8.4. Estudio de impacto ambiental. (E)

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación en Suelo No Urbanizable, se solicitará del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados.

En cualquier caso, será de aplicación el Decreto 45/1991, de Medidas de Protección de los ecosistemas y el Real Decreto 1131/1988, que aprueba el reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de Valoración de Impacto Ambiental.

8.4.1. Contenidos. (E)

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

La situación de la instalación en el medio.

El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y textura de los acabados, etc.

La degradación física del entorno, el almacenaje o estacionamiento inadecuado, movimientos de tierras, transformación de la vegetación, etc.

El tránsito de vehículos.

Los vertidos y emisiones al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.

El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr un tratamiento más adecuado.

8.4.2. Método. (E)

El método a emplear para la realización de Estudios de Impacto Ambiental, deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

Identificación de elementos del medio susceptibles de recibir impacto. Donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestiones tanto de tipo social como de tipo ambiental, urbano, económico, etc.

Identificación de los elementos del proyecto. Efectuándose un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

Enfrentamiento de los elementos del proyecto con el medio. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados producidos en el mismo por el proyecto.

Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en la fase de proyecto, construcción o funcionamiento, se detecten.

Medidas Correctoras. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas, generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del Proyecto original en el sentido de aplicarle las medias correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería competente en materia urbanística.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

NORMAS URBANÍSTICAS DETALLADAS

ÍNDICE

I. Condiciones generales de edificación y uso del suelo. (D)

I.1. Condiciones estéticas y de composición. (D)

- 1.1.1. Fachadas. (D)
- 1.1.2. Huecos de fachada. (D)
- 1.1.3. Cubierta. (D)
- 1.1.4. Medianerías. (D)
- 1.1.5. Tratamiento de la planta baja. (D)
- 1.1.6. Aleros, salientes y cornisas. (D)
- 1.1.7. Carpintería y cerrajería. (D)
- 1.1.8. Tendederos. (D)
- 1.1.9. Contadores de agua, electricidad y gas. (D)
- 1.1.10. Toldos y marquesinas. (D)
- 1.1.11. Servidumbres urbanas. (D)
- 1.1.12. Cerramiento y vallado de fincas y solares. (D)
- 1.1.13. Anuncios publicitarios. (D)

2. Condiciones particulares en suelo urbano. (D)

2.1. División normativa. (D)

3. Condiciones particulares en suelo urbanizable. (D)

3.1. División normativa. (D)

I. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO. (D)

1.1. Condiciones estéticas y de composición. (D)

1.1.1. Fachadas. (D)

Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones.

Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio —se considerarán como tales, en las plantas altas, la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones, y el cierre de terrazas; y la modificación de los paramentos de obra en plantas bajas— se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante. El Ayuntamiento, sin embargo podrá dispensar del cumplimiento de esta obligación si la escasa importancia de la modificación a realizar lo hiciera innecesario.

Por el contrario, si la modificación a realizar fuera más relevante, o el edificio tuviera una posición singular o preeminente, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto suscrito por arquitecto.

El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea pudiendo prohibirse la pintura restringida a sólo parte de los mismos, o de los elementos pertenecientes a una sola vivienda, en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el resto de la fachada.

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por otras edificaciones se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

Salvo que las ordenanzas particulares de zona establezcan otras condiciones se aplicarán a la composición y diseño de las fachadas los siguientes criterios:

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Todas las fachadas y cerramientos de la edificación deberán terminarse exteriormente con revocos, enfoscados o enlucidos, pintados con colores claros, ocre, tierras, blancos y en general los tradicionales de la calle o el entorno del edificio.

Se permiten únicamente como material visto la piedra natural en mampostería, sillería o sillarejo y los aplacados de piedra natural y ladrillos cerámicos, bloques y ladrillos de hormigón blancos, madera para pintar, hormigón blanco, en zócalos, recercados de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, siempre que se trate de franjas de anchura inferior a cien (100) centímetros los primeros, y cincuenta (50) centímetros los segundos, para los cuales no existe limitación de color siempre que los colores elegidos carezcan de brillo.

Se prohíbe la utilización como acabados de fachadas de los siguientes materiales: bloque gris visto, bloque de hormigón gris visto, pizarra. Se prohíbe la utilización de materiales distintos a los anteriormente citados, tales como revestimientos cerámicos, chapas metálicas o de fibrocemento, pinturas de colores brillantes, etc.

En suelo industrial se permite la utilización de chapas metálicas como material de fachada siempre que su proporción no supere el cincuenta (50) por ciento de la superficie de fachada.

1.1.2. Huecos de fachada. (D)

Salvo que las ordenanzas particulares de zona establezcan otras condiciones se aplicarán a la composición y diseño de los huecos de fachadas los siguientes criterios:

Los huecos en fachadas serán de dominante vertical integrados en la composición general del edificio.

Los huecos en planta baja no tendrán, en ningún caso, una anchura superior a trescientos cincuenta (350) centímetros. Entre hueco y hueco se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores.

Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos y/o impostas de distinto material, textura o color. Esta continuidad, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa. En ningún caso los huecos de las plantas superiores tendrán una anchura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

La separación horizontal entre huecos será igual o superior a un tercio de su anchura.

La superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, no podrá exceder del setenta (70) por ciento de la superficie total de dicha fachada.

1.1.3. Cubierta. (D)

Las cubiertas deberán ser planas o inclinadas con una pendiente máxima del 40%. Se prohíben las faldas de cubierta quebradas, y las realizadas con fibrocemento.

Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de la línea de cornisa en cubiertas inclinadas, llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, no permitiéndose la instalación de buhardillas que rebasen las pendientes de los citados faldones (tipo mansarda o similar). No permitiéndose los huecos de iluminación verticales o inclinados que rompan el plano de la cubierta.

El material de cobertura será de teja cerámica, árabe o mixta, de color natural. Se prohíben las tejas de colores no terrosos, el plástico, aluminio, chapa, pizarra, el fibrocemento en su color natural y aquellos materiales que produzcan destellos o reflejos molestos como materiales de acabado de cubiertas. Tan sólo se autorizará como caso excepcional el uso de la teja de hormigón y color rojo o terroso.

En suelo de uso industrial se permiten el uso de otros materiales tales como las chapas metálicas en color rojo.

Los cuerpos construidos sobre las cubiertas deberán quedar integrados en la composición del edificio u ocultos. las antenas de

TV-FM y demás instalaciones de telecomunicaciones no sean visibles desde la vía pública.

Sólo se admitirá la implantación de una antena de telecomunicaciones por parcela, por lo que en los casos en los que ya exista alguna antena implantada, no se admitirán implantaciones adicionales, autorizándose exclusivamente su sustitución por una antena comunitaria.

1.1.4. Medianerías. (D)

Todas las medianerías que hubieran de quedar vistas por encima de otras edificaciones o lindantes a espacios libres de otras parcelas deberán recibir tratamientos de fachadas. No se permitirán medianerías lindantes a Suelo No Urbanizable. Las edificaciones colindantes a este suelo, si no pueden presentar fachada a él, deberán retranquearse y tratar como fachada el paramento resultante.

1.1.5. Tratamiento de la planta baja. (D)

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada cuando terminado un edificio o reformado uno existente, no vayan a habilitarse para su utilización inmediata los bajos y locales comerciales. Deberá entonces efectuarse un cerramiento provisional de los huecos, teniendo un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

1.1.6. Aleros, salientes y cornisas. (D)

Se entiende por tales, los elementos integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de las alineaciones de la edificación. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que son objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

El vuelo de aleros podrá sobresalir un máximo de sesenta (60) centímetros de la línea de edificación. Cuando el vuelo del alero sea inferior a diez (10) centímetros se podrá construir por simple prolongación del forjado, en los casos que el vuelo exceda la dimensión antedicha, se deberán adoptar soluciones constructivas para que el frente del alero sea de una dimensión máxima de diez (10) centímetros.

Se permiten salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., que podrán sobresalir un máximo de cinco (5) centímetros sobre la línea de edificación. El saliente máximo de cornisas será de quince (15) centímetros.

1.1.7. Carpintería y cerrajería. (D)

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, y en su movimiento de apertura nunca rebasarán la alineación oficial establecida.

Los materiales de bastidor, fijos o móviles, deberán estar pintados en tonos blancos u ocres. Se permitirán carpinterías de aluminio, plástico o metálicas acabadas en colores blancos u ocres. Se prohíben expresamente colores fuertes, brillantes o chillones; rojos, azules, verdes, amarillos, anaranjados, etc.

Los elementos de carpintería opacos; puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera, o con láminas metálicas y deberán estar pintados en tonos blancos u ocres.

Los elementos transparentes o translúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Se permiten persianas enrollables exteriores (nunca con caja de persiana exterior) o de librillo.

La cerrajería en balcones y balaustradas y enrejados deberá ser metálica, compuesta con pletinas redondas o tubos, compuestos predominantemente por elementos verticales, acabada en galvanizado o pintada en colores negros o grises. Deberán primar en su diseño criterios de sencillez y respeto a las soluciones tradicionales del lugar.

Cuando se trate de proyectos de rehabilitación o intervención en edificios preexistentes se ha de conservar y recuperar las puertas, los portones de madera claveteada existentes y la cerrajería tradicional existente.

1.1.8. Tendederos. (D)

Los tendederos deberán situarse en patios interiores, en los casos en que éstos existan, o en el espacio bajo cubierta si fuese posible habilitarlo.

Si las citadas soluciones no fuesen viables, se dispondrán en fachada, eligiéndose obligatoriamente la correspondiente a patios de manzana cuando éstos existan.

En estos casos, deberán cubrirse con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

En ningún caso se permitirá la ubicación de tendederos en fachadas a vía o espacio libre público.

1.1.9. Contadores de agua, electricidad y gas. (D)

Los contadores de abastecimiento, electricidad y gas no deberán situarse en las fachadas de los edificios, salvo que se ubiquen en un armario unitario para todos los contadores, con puertas opacas independientes para cada uno de ellos, de chapa lacada en el mismo color que la fachada y enrasada con la misma. El mismo criterio se seguirá cuando se sitúen sobre el cerramiento de parcela.

1.1.10. Toldos y marquesinas. (D)

Se prohíben los toldos, marquesinas y análogos de carácter fijo, la concesión de la correspondiente licencia tendrá carácter provisional. Por lo tanto, la concesión de las respectivas autorizaciones que afecten a fachadas a la vía pública, se hará con la obligación, por parte del concesionario de modificar su instalación o suprimirla, en el momento en que el Ayuntamiento lo juzgue oportuno, por tratarse de ocupación a precario, del dominio público.

Los toldos, que deberán ser siempre plegables, y las marquesinas no producirán goteo sobre la vía pública. El canto de las marquesinas no podrá superar los quince (15) centímetros.

En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de doscientos veinte (220) centímetros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos cuarenta (40) centímetros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

Los que se instalen en fachadas de plantas de pisos no podrán exceder, en su vuelo, más de veinte (20) centímetros de los voladizos permitidos. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad sino también la adopción de un sistema uniforme de colocación, coloridos y dibujos.

1.1.11. Servidumbres urbanas. (D)

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Los servicios municipales señalarán los lugares y el tipo y características de los carteles en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número de policía del edificio.

Se deberán ocasionar las mínimas molestias a dichos propietarios, avisándoles con anterioridad suficiente. Siempre que por realización de obras o derribo en las fincas o edificios se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca, o en su caso el constructor, a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras, y a la reposición de tales elementos en las condiciones que le sean señaladas por el Ayuntamiento.

1.1.12. Cerramiento y vallado de fincas y solares. (D)

En beneficio del ornato público, los propietarios de locales diáfanos, solares y parcelas no edificadas en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en estado decoroso y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, y cuando menos, acabados con revoco y pintura, con cierre adecuado en sus portales de acceso, de forma que no sea visible su interior desde la vía pública y con arreglo a las siguientes normas:

Tendrán una altura de dos (2) metros medidos desde la vía pública, para el cierre de la alineación, y desde el terreno más alto en el cierre de medianeras.

En terrenos con pendiente se admitirá el escalonado de la pared de cierre, de forma que no se rebase nunca en más de cuarenta (40) centímetros la altura anterior.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de un mes, a partir de la colocación de los bordillos y pavimentación.

El Ayuntamiento podrá exigir asimismo que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

Las separaciones de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica o con verja sobre muro —altura mínima 0,50 m— y podrán tener una altura máxima de 2,00 m, siendo las del muro no superior a 1,20 m en los que limiten con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.

En los cierres lindantes con la vía pública, desde el nivel de la misma.

Estas alturas, podrán matizarse en función de lo accidentado de la topografía.

No se admitirán terminaciones de baja calidad, prohibiéndose de manera expresa las soluciones de bloque de hormigón visto sin revestir o sin tratar.

1.1.13. Anuncios publicitarios. (D)

No se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios ni en espacios libres públicos, salvo señales de circulación o información institucional.

Los anuncios o muestras colocados en el plano de fachada deberán ocupar únicamente una franja de ochenta (80) centímetros situada sobre el dintel de los huecos. La altura máxima será de cuatro (4) metros.

Los anuncios perpendiculares al plano de fachada o banderines irán colocados a una altura superior a tres (3) metros sobre la rasante y no podrán superar en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos veinte (20) centímetros y con un máximo de setenta (70) centímetros.

2. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO. (D)

2.1. División normativa. (D)

VILLAR DE RENA		ZO-SU					
USOS	Uso global	R	I	L	T	E	C
PARCELACIÓN	Superficie	100 m ²					
	Frente	6 m					
	Fondo	No se fija					
	Otras condiciones	Apt. 5.2.3.4					
ALTURA	Altura de la edificación	7 m	-	4 m	7 m	7 m	4 m
	Altura de cumbrera	10,5 m	9 m	6 m	10,5 m	10,5 m	6 m
	Nº de plantas	2	1	1	2	2	1
	Entreplantas	si	si	si	si	si	no
	Aticos / bajo cubierta	Ambos	-	Ambos	Ambos	Ambos	-
OCUPACIÓN	Planta baja (%)	100%	100%	1%	100%	100%	-
	Otras plantas (%)	80%	-	-	80%	80%	-
	Fondo máximo edificable	-	-	-	-	-	-
	Superficie libre de parcela	-	-	-	-	-	-
SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Respecto a linderos	Lindante	Lindante	Libre	Lindante	Libre	Libre
	Respecto a vías	Alineada	Alineada	Libre	Alineada	Libre	Libre
	Respecto a edificios	-	-	-	-	-	-
	Retranqueos	-	-	-	-	-	-
VUELOS	Vuelos	Permitido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido
	Saliente	70 cm	-	-	70 cm	Libre	Libre
	Anchura	3 m	-	-	3 m	Libre	Libre
	Altura sobre rasante	3 m	-	-	3 m	3 m	3 m
OBSERVACIONES	Se permiten las cubiertas planas						
	Se prohíbe el patio ingles						

PALAZUELO		ZO-SU					
USOS	Uso global	R	I	L	T	E	C
PARCELACIÓN	Superficie	250 m ²					
	Frente	10 m					
	Fondo	No se fija					
	Otras condiciones	Apt. 5.2.3.4					
ALTURA	Altura de la edificación	7 m	-	4 m	7 m	7 m	4 m
	Altura de cumbrera	10,5 m	9 m	6 m	10,5 m	10,5 m	6 m
	Nº de plantas	2	1	1	2	2	1
	Entreplantas	si	si	si	si	si	no
	Aticos / bajo cubierta	Ambos	-	Ambos	Ambos	Ambos	-
OCUPACIÓN	Planta baja (%)	100%	100%	1%	100%	100%	-
	Otras plantas (%)	80%	-	-	80%	80%	-
	Fondo máximo edificable	-	-	-	-	-	-
	Superficie libre de parcela	-	-	-	-	-	-
SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Respecto a linderos	Lindante	Lindante	Libre	Lindante	Libre	Libre
	Respecto a vías	Alineada	Alineada	Libre	Alineada	Libre	Libre
	Respecto a edificios	-	-	-	-	-	-
	Retranqueos	-	-	-	-	-	-
VUELOS	Vuelos	Permitido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido
	Saliente	70 cm	-	-	70 cm	Libre	Libre
	Anchura	3 m	-	-	3 m	Libre	Libre
	Altura sobre rasante	3 m	-	-	3 m	3 m	3 m
OBSERVACIONES	Se permiten las cubiertas planas						
	Se prohíbe el patio ingles						

PUEBLA DE ALCOLLARIN		ZO-SU					
USOS	Uso global	R	I	L	T	E	C
PARCELACIÓN	Superficie	250 m²					
	Frente	10 m					
	Fondo	No se fija					
	Otras condiciones	Apt. 5.2.3.4					
ALTURA	Altura de la edificación	7 m	-	4 m	7 m	7 m	4 m
	Altura de cumbrera	10,5 m	9 m	6 m	10,5 m	10,5 m	6 m
	Nº de plantas	2	1	1	2	2	1
	Entreplantas	si	si	si	si	si	no
	Aticos / bajo cubierta	Ambos	-	Ambos	Ambos	Ambos	-
OCUPACIÓN	Planta baja (%)	100%	100%	1%	100%	100%	-
	Otras plantas (%)	80%	-	-	80%	80%	-
	Fondo máximo edificable	-	-	-	-	-	-
	Superficie libre de parcela	-	-	-	-	-	-
SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Respecto a linderos	Lindante	Lindante	Libre	Lindante	Libre	Libre
	Respecto a vías	Alineada	Alineada	Libre	Alineada	Libre	Libre
	Respecto a edificios	-	-	-	-	-	-
	Retranqueos	-	-	-	-	-	-
VUELOS	Vuelos	Permitido	Prohibido	Prohibido	Permitido	Permitido	Permitido
	Saliente	70 cm	-	-	70 cm	Libre	Libre
	Anchura	3 m	-	-	3 m	Libre	Libre
	Altura sobre rasante	3 m	-	-	3 m	3 m	3 m
OBSERVACIONES	Se permiten las cubiertas planas						
	Se prohíbe el patio ingles						

3. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE. (D)

3.1. División normativa. (D)

VILLAR DE RENA		ZO-SUR					
USOS	Uso global	R	I	L	T	E	C
PARCELACIÓN	Superficie	100 m²					
	Frente	6 m					
	Fondo	No se fija					
	Otras condiciones	Apt. 5.2.3.4					
ALTURA	Altura de la edificación	7 m	-	-	-	-	-
	Altura de cumbrera	10,5 m	9 m	-	-	-	-
	Nº de plantas	2	1	-	-	-	-
	Entreplantas	si	si	-	-	-	-
	Aticos / bajo cubierta	Ambos	-	-	-	-	-
OCUPACIÓN	Planta baja (%)	100%	100%	-	-	-	-
	Otras plantas (%)	80%	-	-	-	-	-
	Fondo máximo edificable	-	-	-	-	-	-
	Superficie libre de parcela	-	-	-	-	-	-
SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Respecto a linderos	Lindante	Lindante	-	-	-	-
	Respecto a vías	Alineada	Alineada	-	-	-	-
	Respecto a edificios	-	-	-	-	-	-
	Retranqueos	-	-	-	-	-	-
VUELOS	Vuelos	Permitido	Prohibido	-	-	-	-
	Saliente	70 cm	-	-	-	-	-
	Anchura	3 m	-	-	-	-	-
	Altura sobre rasante	3 m	-	-	-	-	-
OBSERVACIONES	Estas determinaciones se entenderán de carácter orientativo para la redacción del Plan Parcial						

PALAZUELO		ZO-SUR					
USOS	Uso global	R	I	L	T	E	C
PARCELACIÓN	Superficie	250 m²					
	Frente	10 m					
	Fondo	No se fija					
	Otras condiciones	Apt. 5.2.3.4					
ALTURA	Altura de la edificación	7 m	-	-	-	-	-
	Altura de cumbrera	10,5 m	9 m	-	-	-	-
	Nº de plantas	2	1	-	-	-	-
	Entreplantas	si	si	-	-	-	-
	Aticos / bajo cubierta	Ambos	-	-	-	-	-
OCUPACIÓN	Planta baja (%)	100%	100%	-	-	-	-
	Otras plantas (%)	80%	-	-	-	-	-
	Fondo máximo edificable	-	-	-	-	-	-
	Superficie libre de parcela	-	-	-	-	-	-
SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Respecto a linderos	Lindante	Lindante	-	-	-	-
	Respecto a vías	Alineada	Alineada	-	-	-	-
	Respecto a edificios	-	-	-	-	-	-
	Retranqueos	-	-	-	-	-	-
VUELOS	Vuelos	Permitido	Prohibido	-	-	-	-
	Saliente	70 cm	-	-	-	-	-
	Anchura	3 m	-	-	-	-	-
	Altura sobre rasante	3 m	-	-	-	-	-
OBSERVACIONES	Estas determinaciones se entenderán de carácter orientativo para la redacción del Plan Parcial						

PUEBLA DE ALCOLLARIN		ZO-SUR					
USOS	Uso global	R	I	L	T	E	C
PARCELACIÓN	Superficie	250 m²					
	Frente	10 m					
	Fondo	No se fija					
	Otras condiciones	Apt. 5.2.3.4					
ALTURA	Altura de la edificación	7 m	-	-	-	-	-
	Altura de cumbrera	10,5 m	9 m	-	-	-	-
	Nº de plantas	2	1	-	-	-	-
	Entreplantas	si	si	-	-	-	-
	Aticos / bajo cubierta	Ambos	-	-	-	-	-
OCUPACIÓN	Planta baja (%)	100%	100%	-	-	-	-
	Otras plantas (%)	80%	-	-	-	-	-
	Fondo máximo edificable	-	-	-	-	-	-
	Superficie libre de parcela	-	-	-	-	-	-
SITUACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Respecto a linderos	Lindante	Lindante	-	-	-	-
	Respecto a vías	Alineada	Alineada	-	-	-	-
	Respecto a edificios	-	-	-	-	-	-
	Retranqueos	-	-	-	-	-	-
VUELOS	Vuelos	Permitido	Prohibido	-	-	-	-
	Saliente	70 cm	-	-	-	-	-
	Anchura	3 m	-	-	-	-	-
	Altura sobre rasante	3 m	-	-	-	-	-
OBSERVACIONES	Estas determinaciones se entenderán de carácter orientativo para la redacción del Plan Parcial						

EL D.O.E. EN CD-ROM

LA edición del Diario Oficial de Extremadura en CD-ROM ofrece la posibilidad de reunir en un soporte de fácil consulta y archivo el contenido de los ejemplares del Diario Oficial que se van editando.

Se consolida, por ello, la edición del DOE en este soporte que podrá obtenerse por alguna de las siguientes formas:

1.- CD-ROM gratuito a suscriptores del DOE

Durante el año 2006 todos los suscriptores del Diario Oficial de Extremadura en papel recibirán, en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural, un CD con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en dicho trimestre. En el mes siguiente al último trimestre del año se les remitirá un CD, con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en el año.

2.- Suscripciones a CD-ROM

Puede formularse suscripción al Diario Oficial de Extremadura en soporte CD-ROM durante el año 2006, mediante el pago de la tasa establecida. Dicha suscripción comprenderá el envío de un CD en el mes siguiente al que finaliza cada uno de los tres primeros trimestres con el contenido de lo publicado en el DOE en dicho trimestre y un CD anual con el contenido de lo publicado en el año.

3.- Adquisición de CDs anuales

Mediante el pago de la tasa establecida pueden adquirirse CDs de los años 2000-2005, que contienen lo publicado en cada uno de dichos años en el Diario Oficial de Extremadura.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2006 o adquisición de CDs anuales dirigirse a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma, s/n. 06800 MÉRIDA. E-mail: doe@pr.juntaex.es (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2006: 39,04 euros.
- CDs año 2000, 2001, 2002, 2003, 2004 y 2005 (cada uno): 19,91 euros.

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2006

I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Como complemento de la suscripción se remitirá a cada suscriptor, en el mes siguiente a cada trimestre natural, un CD-ROM con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en cada uno de los tres primeros trimestres y con el contenido de lo publicado durante el año 2006 en el CD correspondiente al último trimestre.

2. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

- 2.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.
- 2.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

3. PRECIOS.

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2006, es de 99,53 euros. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 8,29 euros.
- 3.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,16 euros.
- 3.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 4,01 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,96 euros si tiene 60 o más páginas.
- 3.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

4. FORMA DE HACER LA SUSCRIPCIÓN.

- 4.1. La suscripción deberá hacerse necesariamente a través del Modelo 50 que se facilitará en la Consejería de Presidencia, Centros de Atención Administrativa o en cualquiera de las Entidades Colaboradoras que se relacionan en el punto siguiente.
- 4.2. Debe cumplimentarse el Modelo 50 y presentarlo, haciendo efectivo el importe de la suscripción, en cualquiera de las Entidades Colaboradoras (Bancos: Atlántico, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pueyo y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almodóvar, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte, Caixa Catalunya y Caja de España).
- 4.3. En el Modelo 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura (Código número 11003-1).
- 4.4. El ejemplar I (color blanco) del Modelo 50 se remitirá a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones. Paseo de Roma, s/n. 06800.- Mérida.

5. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2006 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 2006. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia

Secretaría General

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56



Precio ejemplar: 9,96 euros