Diario Oficial de
SÁBADO, 10 DE JUNIO DE 2006 Suplemento E al N.º 68
EXTREMADURA

AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2006, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Aldeanueva del Camino.

ANEXO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ALDEANUEVA DEL CAMINO

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE GENERAL

Cap. 1. DETERMINACIONES GENERALES.

Cap. 2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO.

Cap. 3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

Cap. 4. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS.

Cap. 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Cap. 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

Cap. 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

Cap. 8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

Cap. 9. SUELO NO URBANIZABLE.

Cap. 10. REGÍMENES DE LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE.

Cap. 11. LAS GARANTÍAS Y LA PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Cap. 12. ZONAS DE ORDENANZA. (Y FICHAS ANEXAS).

Cap. 13. CONDICIONES DE DESARROLLO DEL ÁREA. (Y FICHAS ANEXAS).

ÍNDICE DESARROLLADO

1. DETERMINACIONES GENERALES.

1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.3. EFECTOS.

1.4. INNOVACIÓN, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

1.4.1. Régimen de la innovación.

1.4.2. Revisión del Plan General Municipal: concepto y procedencia.

1.4.3. Modificación del Plan General Municipal: concepto, procedencia y límites.

1.4.4. Suspensión del Plan General Municipal y de las licencias.

1.5. AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

1.5.1. Normativa básica.

1.5.2. Normativa sectorial.

1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL.

1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

1.8. CONCEPTOS URBANÍSTICOS BÁSICOS.

1.8.1. Suelo.

1.8.2. Unidades de suelo.

1.8.3. Clases de aprovechamiento urbanístico.

1.8.4. Excedente de aprovechamiento.

1.8.5. Adquisición del excedente de aprovechamiento.

1.8.6. Área de reparto.

1.8.7. Unidad de actuación urbanizadora (UAU).

1.8.8. Unidad de actuación edificatoria.

1.8.9. Núcleo de población.

1.8.10. Calificación del suelo.

1.8.11. Suelo dotacional.

1.8.12. Sistema general.

1.8.13. Sistema local.

1.8.14. Zona verde.

1.8.15. Deber de edificar.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO.

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

2.1.1. Clases de suelo.

2.1.2. Suelo urbano.

2.1.3. Suelo urbanizable.

2.1.4. Suelo No Urbanizable.

2.2. CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

2.2.1. Delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

2.2.2. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: derechos.

2.2.3. Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad del suelo: deberes.

2.2.4. Carácter real de los deberes de la propiedad del suelo.

2.2.5. Principios generales del régimen urbanístico legal de la propiedad del suelo.

3. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.

3.1. LA EJECUCIÓN Y LA INSPECCIÓN.

3.1.1. Esferas de actuación pública y privada.

3.1.2. Contenido y desarrollo de la actividad administrativa de ejecución.

3.1.3. Dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución.

3.1.4. Actuaciones urbanizadoras.

3.1.5. Actuaciones de urbanización mediante obras públicas ordinarias.

3.1.6. Ejecución de los sistemas generales.

3.1.7. Actuaciones edificatorias.

3.2. LA ORGANIZACIÓN Y EL ORDEN DEL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN.

3.2.1. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

3.2.2. Incumplimiento de los plazos máximos.

3.3. FORMAS DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN.

3.3.1. Gestión propia y cooperativa.

3.3.2. Convenios interadministrativos de colaboración.

3.3.3. Consorcios urbanísticos.

3.4. LOS PRESUPUESTOS DE CUALQUIER ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.

3.4.1. Compleción de la ordenación, programación de la ejecución y proyectación de la urbanización.

3.4.2. Programas de ejecución: función y objeto.

3.4.3. Programas de ejecución: contenido.

3.4.4. Programas de ejecución: iniciativa.

3.4.5. Proyectos de urbanización.

3.4.6. Sujetos legitimados.

3.5. LA EJECUCIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

3.5.1. Características y requisitos de las unidades de actuación.

3.5.2. Delimitación de las unidades de actuación.

3.5.3. Sistema de ejecución de actuaciones.

3.5.4. Elección del sistema de ejecución.

3.5.5. Gastos de urbanización.

3.6. LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA EJECUCIÓN MEDIANTE SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA.

3.6.1. Sistema de compensación.

3.6.2. Sistema de concertación.

3.6.3. Atribución de la condición de agente urbanizador por adjudicación de la ejecución de un programa de ejecución.

3.6.4. Relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios.

3.6.5. Garantías y responsabilidad del agente urbanizador.

3.6.6. Pago mediante cuotas de urbanización.

3.6.7. Tramitación de programas de ejecución de iniciativa particular o a desarrollar en régimen de gestión indirecta.

3.7. SISTEMAS DE EJECUCIÓN PÚBLICA.

3.7.1. Sistema de cooperación.

3.7.2. Sistema de expropiación.

3.7.3. La ejecución de los sistemas generales.

3.7.4. La expropiación forzosa.

3.8. LA EJECUCIÓN MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.

3.8.1. Ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias.

3.9. LA EJECUCIÓN EN ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

3.9.1. Edificación de parcelas y solares.

3.9.2. Presupuestos de la edificación.

3.9.3. Expropiación y ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificar.

3.9.4. Concurso para la sustitución del propietario incumplidor.

3.10. LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES.

3.10.1. Deber de conservación de las obras de urbanización.

3.10.2. Recepción de las obras de urbanización.

3.10.3. Deber de conservación y rehabilitación en las obras de edificación y en los bienes inmuebles en general.

3.10.4. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

3.10.5. Situación legal de ruina.

3.10.6. Órdenes de ejecución de obras de conservación y obras de intervención.

3.10.7. Área de rehabilitación preferente.

3.10.8. Ruina física inminente.

3.11. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. PLANES Y PROYECTOS.

3.11.1. Objeto.

3.11.2. Tipos.

3.11.3. Planes especiales.

3.11.4. Planes parciales.

3.11.5. Estudios de Detalle.

3.11.6. Proyectos de urbanización.

3.11.7. Proyectos de obras ordinarias.

3.11.8. Proyectos de reparcelación.

4. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS.

4.1. REGULACIÓN DE USOS.

4.2. TIPOS DE USOS.

4.2.1. Uso principal

4.2.2. Uso complementario.

4.2.3. Uso prohibido.

4.3. CLASES DE USOS.

4.4. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD PARA TODOS LOS USOS.

4.5. CONDICIONES DE EVACUACIÓN Y DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS PARA TODOS LOS USOS.

4.6. USO RESIDENCIAL.

4.6.1. Definición y categorías.

4.6.2. Condiciones de habitabilidad y de accesibilidad para el uso residencial.

4.6.3. Otras condiciones.

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

4.7.1. Definición y categorías.

4.7.2. Condiciones particulares.

4.8. USO DE APARCAMIENTO.

4.8.1. Definición.

4.8.2. Condiciones particulares.

4.9. USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.

4.9.1. Definición y categorías.

4.9.2. Condiciones de habitabilidad e higiene.

4.10. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

4.10.1. Definición.

4.10.2. Condiciones particulares.

4.11. USO INDUSTRIAL.

4.11.1. Definición y categorías.
4.11.2. Condiciones particulares.

4.12. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.12.1. Definición y categorías.
4.12.2. Condiciones particulares.

4.13. USO GANADERO.

4.13.1. Definición y categorías.
4.13.2. Condiciones particulares.

4.14. ACTIVIDADES ESPECIALES.

4.15. NORMATIVA SECTORIAL.

5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

5.2. CONDICIONES DE PARCELA. CONCEPTOS.

5.2.1. Parcela.
5.2.2. Linderos.
5.2.3. Paredes medianera y contigua. Medianería.
5.2.4. Frente de parcela.
5.2.5. Frente mínimo de parcela.
5.2.6. Frente máximo de edificación.
5.2.7. Alineación oficial de parcela.
5.2.8. Rasante oficial.
5.2.9. Superficie edificable de parcela.
5.2.10. Parcela mínima.
5.2.11. Parcela edificable.
5.2.12. Relación entre edificación o actividad y parcela.
5.2.13. Fondo de parcela.
5.2.14. Ancho de calle. Distancia entre alineaciones.
5.2.15. Parcela fuera de alineación.

5.3. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS.

5.3.1. Edificación.
5.3.2. Edificación principal.
5.3.3. Edificación secundaria.
5.3.4. Local.
5.3.5. Pieza vividera.
5.3.6. Fachada de la construcción. Línea de fachada.
5.3.7. Alineación interior.
5.3.8. Fondo máximo edificable.
5.3.9. Retranqueo de fachada.
5.3.10. Retranqueo a lindero.
5.3.11. Área de movimiento.
5.3.12. Tipos edificatorios.

5.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

5.4.1. Ocupación de parcela.
5.4.2. Superficie ocupada.
5.4.3. Superficie libre.
5.4.4. Patio de parcela.

5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

5.5.1. Edificabilidad.
5.5.2. Superficie máxima edificable.

5.6. CONDICIONES DE VOLUMEN.

5.6.1. Altura de la edificación.
5.6.2. Número máximo de plantas.
5.6.3. Arista de cornisa.
5.6.4. Plano de rasante.
5.6.5. Altura máxima de la edificación.
5.6.6. Altura máxima de cumbrera.
5.6.7. Plantas de la edificación.
5.6.8. Altura libre de planta.
5.6.9. Cubierta de la edificación.
5.6.10. Planta bajo cubierta.
5.6.11. Construcciones por encima de la cubierta.
5.6.12. Cuerpos volados cerrados.
5.6.13. Miradores.
5.6.14. Balcones
5.6.15. Terrazas y solanas.
5.6.16. Aleros de cubierta.

5.7. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

5.7.1. Normas generales.
5.7.2. Fachadas.
5.7.3. Elementos salientes de la alineación.
5.7.4. Cerramientos de parcela.

5.8. CONDICIONES DE HIGIENE.

5.8.1. Definición.

5.8.2. Condiciones de los locales.
5.8.3. Condiciones de las piezas vivideras.
5.8.4. Ventilación forzada.
5.8.5. Evacuación de humos y gases.
5.8.6. Patios de luces.

5.9. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.9.1. Definición.
5.9.2. Condiciones de aislamiento y estanqueidad.
5.9.3. Condiciones de abastecimiento de agua.
5.9.4. Condiciones del suministro eléctrico.
5.9.5. Condiciones de evacuación de residuos.
5.9.6. Condiciones de accesibilidad y comunicación.
5.9.7. Condiciones de dotación de aparcamiento.
5.9.8. Condiciones de otros servicios e instalaciones.

6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

6.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

6.2. URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

6.2.1. Condiciones de diseño.
6.2.2. Secciones tipo de viario.
6.2.3. Pavimentación de calles en zona de protección ambiental.
6.2.4. Elementos auxiliares y jardinería
6.2.5. Distancia de los servicios en aceras.
6.2.6. Criterios de diseño de las zonas ajardinadas.

6.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

6.4. RED DE ALCANTARILLADO.

6.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

6.5.1. Centros de transformación.
6.5.2. Redes de baja tensión.

6.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

6.7. RED DE RIEGO E HIDRANTES.

6.7.1. Tuberías.
6.7.2. Bocas de riego.
6.7.3. Hidrantes.

7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

7.1.1. Objeto.
7.1.2. Clases.
7.1.3. Responsabilidades.

7.2. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

7.2.1. Protección del medio ambiente.
7.2.2. Vertidos sólidos (escombros y basuras).
7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).
7.2.4. Protección contra la contaminación atmosférica.
7.2.5. Protección contra la contaminación acústica y vibratoria.
7.2.6. Protección contra incendio.
7.2.7. Protección frente a la contaminación radiactiva.
7.2.8. Protección frente al impacto ambiental.

7.3. PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.

7.3.1. Conservación de los espacios libres.
7.3.2. Cierres de parcela, cercas y vallados.
7.3.3. Anuncios.
7.3.4. Señalización del tráfico.
7.3.5. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.
7.3.6. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.
7.3.7. Servidumbres urbanas.
7.3.8. Señalización de calles y edificios.
7.3.9. Vegetación.
7.3.10. Limpieza.

7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO.

8. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS.

8.1. DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

8.1.1. Definición de los sistemas.
8.1.2. Sistemas generales.
8.1.3. Clasificación de los sistemas generales.
8.1.4. Titularidad y régimen urbanístico.
8.1.5. Regulación.

8.2. OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

8.3. SISTEMA DE LA RED VIARIA Y FERROVIARIA.

8.3.1. Definición.

8.3.2. Clasificación. Ordenación estructural.

8.3.3. Condiciones de ejecución.

8.3.4. Régimen del sistema general viario.

8.4. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

8.4.1. Definición.

8.4.2. Clasificación.

8.4.3. Regulación.

8.5. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS.

8.5.1. Definición.

8.5.2. Clasificación.

8.5.3. Regulación.

8.6. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

8.6.1. Definición.

8.6.2. Clasificación.

8.6.3. Condiciones de aplicación.

8.6.4. Régimen del suelo.

9. SUELO NO URBANIZABLE.

9.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

9.2. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

9.2.1. Contenido, alcance y requisitos de los usos y las actividades y construcciones permisibles o autorizables.

9.2.2. Condiciones de realización de los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.

9.2.3. Formalización e inscripción de los deberes y las cargas urbanísticos.

9.2.4. Invalidez de los actos de calificación y autorización.

9.2.5. Calificación urbanística del Suelo No Urbanizable común.

9.2.6. Calificación urbanística del Suelo No Urbanizable Protegido.

9.2.7. Requisitos de los actos de uso y aprovechamiento urbanísticos.

9.2.8. Condiciones legales mínimas y vigencia y caducidad de las licencias municipales.

9.2.9. Régimen de situaciones preexistentes.

9.2.10. Infraestructuras y Sistemas Generales.

9.2.11. Incendio o agresión ambiental.

9.3. CONDICIONES PARTICULARES DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN Suelo No Urbanizable.

9.3.1. Explotaciones agrícolas y ganaderas.

9.3.2. Explotaciones de recursos minerales.

9.3.3. Depósito y almacenamiento.

9.3.4. Equipamientos y grandes industrias.

9.3.5. Infraestructuras.

9.3.6. Servicios de carreteras.

9.3.7. Vivienda unifamiliar.

9.3.8. Documentación de las solicitudes de autorización autonómica y licencia municipal.

9.4. SEGREGACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

9.4.1. Concepto de segregación en Suelo No Urbanizable.

9.4.2. Régimen general de las segregaciones en S.N.U.

9.4.3. Tramitación y documentación de las solicitudes de licencia de segregación en Suelo No Urbanizable.

9.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

9.5.1. Condiciones de parcela.

9.5.2. Condiciones de la edificación.

9.5.3. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

9.5.4. Condiciones estéticas.

9.5.5. Condiciones de protección ambiental.

9.6. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

9.6.1. Desarrollo por planes especiales.

9.6.2. Determinaciones.

9.7. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.

9.8. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN.

9.8.1. Definición de núcleo de población.

9.8.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

9.9. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

9.9.1. Definición y ámbito.

9.9.2. Regulación de la protección.

9.9.3. Superposición de protecciones.

9.9.4. Suelo No Urbanizable de protección ambiental (SNU-PA).

9.9.5. Suelo No Urbanizable de protección de vías pecuarias (SNU-VP).

9.9.6. Suelo No Urbanizable de protección de infraestructuras (SNU-PI).

9.9.7. Suelo No Urbanizable de protección estructural (SNU-PE).

9.9.8. Suelo No Urbanizable de protección de bosques (SNU-PB).

9.9.9. Suelo No Urbanizable de protección paisajística. (SNU-PP).

9.9.10. Suelo No Urbanizable de protección cultural. (SNU-PC).

9.9.11. Obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable Protegido.

10. REGÍMENES DE LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE.

10.1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

10.1.1. Régimen del suelo urbanizable sin programa de ejecución aprobado.

10.1.2. Régimen del suelo urbanizable con programa de ejecución aprobado.

10.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

10.2.1. Suelo urbano integrado en unidades de actuación urbanizadora.

10.2.2. Suelo urbano no integrado en unidades de actuación urbanizadora.

10.3. ÁREAS DE REPARTO.

10.3.1. Áreas de reparto y aprovechamientos medios.

10.3.2. Determinación y cálculo del aprovechamiento medio.

10.3.3. Coeficientes correctores de uso y tipologías.

10.3.4. Transferencias de aprovechamiento.

10.4. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

10.4.1. Ámbito de aplicación y regulación general.

10.4.2. Condiciones generales para su desarrollo.

10.4.3. Condiciones particulares de desarrollo.

10.5. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

10.5.1. Ámbito de aplicación.

10.5.2. Régimen del suelo urbano.

10.5.3. Tipos de actuaciones.

10.5.4. Zonas de ordenanza. Normas particulares de zona.

10.5.5. Condiciones estéticas.

10.5.6. Ordenanza A.

10.5.7. Ordenanza B.

10.5.8. Ordenanza C.

10.5.9. Ordenanza D.

10.5.10. Ordenanza E.

10.5.11. Instalaciones especiales.

10.5.12. Determinación de alineaciones.

10.5.13. Determinación de rasantes.

11. LAS GARANTÍAS Y LA PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

11.1. PRINCIPIOS GENERALES.

11.1.1. Funciones de garantía y protección de la Ordenación Urbanística.

11.1.2. Colaboración en el ejercicio de las funciones de control, protección y disciplina.

11.2. EL CONTROL DE LAS ACTIVIDADES OBJETO DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

11.2.1. Régimen de control de las actividades y los actos regulados por la ordenación territorial y urbanística.

11.2.2. Las actividades sujetas a comunicación previa.

11.2.3. Las licencias urbanísticas. Principios generales comunes a las licencias urbanísticas.

11.2.4. Las licencias urbanísticas. La licencia de obras, edificación e instalación.

11.2.5. Las licencias urbanísticas. Las licencias de usos y actividades.

11.2.6. Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

11.2.7. Requisitos de las solicitudes de licencias.

11.2.8. Autorizaciones concurrentes.

11.2.9. Otros instrumentos de intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística.

11.2.10. La autorización de obras y usos provisionales.

11.2.11. El trámite de consulta.

11.3. LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

11.3.1. Función inspectora.

11.3.2. Personal de inspección.

11.4. LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

11.4.1. Concepto y régimen de la orden de ejecución.

11.4.2. El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones y demás actuaciones clandestinas e ilegales.

11.4.3. Operaciones de restauración de la ordenación urbanística.

11.5. INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS.

11.5.1. El régimen general.

11.5.2. Las infracciones específicas en materia de gestión, parcelación, edificación y medio ambiente.

11.5.3. La competencia y el procedimiento.

11.6. RÉGIMEN JURÍDICO.

11.6.1. Aplicación de los regímenes general y específico.

11.6.2. Anulación del acto administrativo de autorización.

11.7. LAS MEDIDAS DE GARANTÍA Y PUBLICIDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

11.7.1. Publicidad en obras de construcción, edificación y urbanización.

12. ZONAS DE ORDENANZA.

12.1. GENERALIDADES.

12.2. DEFINICIÓN.

12.3. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA.

12.4. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

13. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA.

13.1. OBJETO Y CONTENIDO.

13.2. APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS Y PLANOS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO.

CAPÍTULO I
DETERMINACIONES GENERALES

1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

Objeto.

El Plan General Municipal define la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal de Aldeanueva del Camino, distinguiendo la estructural y la detallada, y organiza la gestión de su ejecución.

Su principal finalidad es ordenar el crecimiento urbano del Municipio protegiendo el patrimonio construido y el medio natural. Para ello los objetivos generales son:

– Potenciar el desarrollo rural y su incorporación a la economía general.

– Preparar el espacio urbano para las nuevas necesidades, derivadas de las nuevas actividades económicas y los nuevos medios tecnológicos.

– Habilitar espacio para las nuevas dotaciones comunitarias.

– Conservar y potenciar el patrimonio urbano y arquitectónico del núcleo urbano y del territorio municipal.

– Coordinar los esfuerzos para conseguir una estructura urbana coherente con el medio y evitar la dispersión innecesaria de edificaciones.

– Proteger el medio natural y potenciar sus usos característicos más favorables.

– Y finalmente, como consecuencia de todo ello: conseguir una mejora de la calidad de vida.

Planeamiento anterior.

El presente Plan General Municipal sustituye al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de 1986, hasta ahora vigente en el ámbito del Término Municipal. Se determina así una ordenación urbanística ajustada a las necesidades y características locales actuales.

Carácter.

Este Plan General Municipal tiene las siguientes características:

• Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

• Establece la ordenación en el marco de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura y de las normas reglamentarias generales a que la misma remite.

• Es inmediatamente ejecutivo.

• Constituye el instrumento de ordenación urbanística que la Ley 15/2001 establece para los términos municipales.

• En el ámbito del Suelo No Urbanizable tiene el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal.

1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El presente Plan General Municipal es de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Aldeanueva del Camino, provincia de Cáceres.

1.3. EFECTOS.

1. Este Plan General Municipal, así como los planes de desarrollo, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva producirá, de conformidad con su contenido:

a) 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.

b) 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 consideran totalmente incompatibles con la nueva ordenación las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino.

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

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

e) 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.

f) La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación en el Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Además, según la Ley 15/2001, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística tiene un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento urbanístico. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento expedidas, con los debidos requisitos legales, por el indicado registro acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos.

2. Este Plan General Municipal entrará en vigor a partir de la fecha de la última de las publicaciones del acuerdo de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia de Cáceres y en el Diario Oficial de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del mismo sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

1.4. INNOVACIÓN, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN.

1.4.1. RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN.

1. Cualquier innovación de las determinaciones de los planes de ordenación urbanística deberá ser establecida por la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación conforme a lo dispuesto en los artículos 71 y 72 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura, así como las que el propio plan permite expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

2. Toda innovación de la ordenación establecida en este Plan General Municipal que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público o descalifique terrenos destinados a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de limitación del precio de venta o alquiler, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación, así como las dirigidas a salvaguardar las posibilidades de acceso.

3. La aprobación definitiva de las innovaciones que comporten una diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente incluidos en la ordenación estructural del término municipal o venga a legalizar actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación territorial y urbanística en vigor, exigirá informe favorable del órgano que desempeñe la función superior consultiva de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

4. La aprobación de planes de ordenación urbanística que alteren la ordenación establecida por el presente Plan General Municipal sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de los estándares legales de calidad.

5. Las innovaciones al presente Plan General Municipal que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos, debiendo acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la antigua documentación, para una mayor operatividad.

1.4.2. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL: CONCEPTO Y PROCEDENCIA.

1. Será obligatoria la revisión del presente Plan General Municipal cuando se realice una reconsideración total de la ordenación establecida.

2. Será obligatoria la revisión del presente Plan General Municipal en todo caso, cuando se realice cualquier reconsideración puntual de la ordenación estructural.

3. El presente Plan General Municipal se revisará cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan su adaptación a los instrumentos de ordenación del territorio. En este caso, según la Ley 15/2001 la Junta de Extremadura, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, 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, debiendo fijar a la entidad municipal plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes, incluidas la de índole presupuestaria.

1.4.3. MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL: CONCEPTO, PROCEDENCIA Y LÍMITES.

1. Toda reconsideración de los elementos del contenido del Plan General Municipal no subsumible en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

2. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento.

3. Para evitar contar con documentación de planeamiento obsoleta, el municipio aprobará, en cualquier momento y mediante simple acuerdo del Ayuntamiento 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 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.

1.4.4. SUSPENSIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL Y DE LAS LICENCIAS.

A los efectos de la elaboración, formulación, tramitación y aprobación de todo tipo de planes de ordenación urbanística y de sus innovaciones podrá suspenderse el otorgamiento de toda clase de licencias urbanísticas y la adopción de acuerdos de programación en la forma, término y condiciones que determina la Ley 15/2001.

1.5. AFECCIONES; NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado por este Plan General Municipal, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

1.5.1. NORMATIVA BÁSICA.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por:

– Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del SUELO Y ORDENACIÓN TERRITORIAL DE EXTREMADURA (D.O.E. n.º 1, de 3 enero 2002).

– Ley de Bases de Régimen Local y Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

1.5.2. NORMATIVA SECTORIAL.

La normativa sectorial de aplicación está constituida por el conjunto de leyes que regulan aspectos parciales de la ordenación del territorio, en relación con elementos naturales, infraestructuras, aprovechamientos específicos, etc., que disponen de regulación legal propia.

Actividades y Medio Ambiente.

– Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre).

– Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

– Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico.

– Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

– Decreto 19/1997 sobre reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

– Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

– Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

Espacios naturales.

– Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

– 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.

– Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad de Extremadura.

Patrimonio.

– Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

– Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

– Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano.

– D. 93/1997, de 1 de julio, por el que se regula la Actividad Arqueológica en la C.A. de Extremadura.

Carreteras, ferrocarriles y transportes.

– Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

– Reglamento General de Carreteras del Estado (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre).

– Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

– Reglamento de la Ley 39/2003, aprobado por R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre.

– Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

– Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de Transportes Terrestres, y Reglamento para su Aplicación (R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre).

Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

– Ley (estatal) 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites del Dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

– Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

– Decreto 8/2003, de 23 de enero, de Reglamento de Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Otras.

– Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

– Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura.

– Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

– Decreto 158/2001, de 9 de octubre, por el que se regula la tramitación y concesión de la cédula de habitabilidad.

– Ley 33/2003, de 3 de noviembre, "del Patrimonio de las Administraciones Públicas".

– Ley 8/1999 de Propiedad Horizontal.

– Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Orden de 28 de noviembre de 1968).

– Decreto sobre protecciones aeronáuticas (24/2/72).

– Ley sobre Zonas e Instalaciones de interés para la Defensa Nacional (12/3/75) y Reglamento (10/2/78).

– Legislación sobre viviendas de protección oficial.

1.6. CONTENIDO DOCUMENTAL.

El presente Plan General Municipal consta de los siguientes documentos:

1. Memoria de Información Urbanística.

2. Memoria justificativa y descriptiva.

3. Estudio de Impacto Ambiental.

4. Normas Urbanísticas.

5. Catálogo de protección.

6. Planos de Información.

7. Planos de Ordenación.

1.7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Las competencias sobre la interpretación del contenido del presente Plan General Municipal corresponde al Ayuntamiento, a través de los servicios técnicos que al efecto habilite, así como a la Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias, a través de sus organismos urbanísticos y territoriales correspondientes. Las determinaciones del presente Plan General Municipal, se interpretarán con 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.

Desde este criterio general se aplicarán las siguientes normas particulares:

1. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre 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.

2. 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 considera que prevalecen aquéllas sobre éstas.

3. La interpretación de las alineaciones oficiales establecidas en los Planos de Ordenación, corresponde a los Servicios Técnicos Municipales. La determinación "in situ" de las alineaciones dibujadas en los planos de ordenación, se establecerá por triangulación a partir de puntos o elementos referenciados en la realidad, trasladando sobre el terreno las medidas realizadas a escala sobre el plano que dan la posición de los vértices, extremos, o puntos de inflexión de las alineaciones de que se trate.

4. A los efectos de diferenciar la ordenación estructural de la ordenación detallada, se considerarán ordenación estructural todas las determinaciones expresamente calificadas como ESTRUCTURALES en el presente Plan General Municipal más todas aquellas que la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, los reglamentos que la desarrollen o el planeamiento estructural califiquen como ESTRUCTURALES. El resto de determinaciones se considerarán detalladas.

5. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquélla de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, 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.

1.8. CONCEPTOS URBANÍSTICOS BÁSICOS.

Los conceptos urbanísticos básicos utilizados en este Plan General deben ser utilizados, en la interpretación y aplicación de éste, con el significado y el alcance siguientes:

1.8.1. SUELO.

El recurso natural tierra o terreno utilizado y el artificial construido para la materialización del aprovechamiento urbanístico. En cuanto objeto de ordenación y aprovechamiento, el suelo comprende siempre, junto con la superficie, el vuelo y el subsuelo precisos para realizar dicho aprovechamiento o proceder a su uso.

1.8.2. UNIDADES DE SUELO.

Unidad rústica apta para la edificación:

La superficie de suelo, perteneciente a la clase de Suelo No Urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación urbanística, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

Parcela:

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 urbanística.

Solar:

La parcela ya dotada, como mínimo, con los siguientes servicios:

1.º. 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.

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

3.º. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. No se considerará como válida la sustitución de este servicio por la disposición de fosas sépticas.

4.º. Acceso peatonal y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden, y encintado de acera si, según este Plan General Municipal, la vía de que se trate está ordenada con acera.

Unidad final de aprovechamiento:

Categoría genérica comprensiva de las de unidad rústica apta para la edificación, parcela y solar.

Finca:

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.

1.8.3. CLASES DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO:

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.

Aprovechamiento subjetivo (o aprovechamiento 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, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan.

Aprovechamiento medio:

La edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

1.8.4. EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.

La diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo el aprovechamiento subjetivo. Este excedente puede estar integrado por dos componentes: el aprovechamiento correspondiente a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos, y el aprovechamiento correspondiente a la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y el medio del área de reparto. Este segundo componente tendrá por destino, la compensación a propietarios de suelo de la misma área de reparto cuyo aprovechamiento objetivo sea inferior al aprovechamiento medio de ésta.

1.8.5. ADQUISICIÓN DEL EXCEDENTE DE APROVECHAMIENTO.

La operación jurídico-económica, de gestión urbanística, por la que se adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta un terreno para construirlo.

1.8.6. ÁREA DE REPARTO.

El área de suelo delimitado por el planeamiento para una justa y racional gestión de la ejecución del mismo. El planeamiento determina su superficie y localización conforme a criterios objetivos que permitan configurar unidades urbanas constituidas por ámbitos funcionales, urbanísticos o, incluso, derivados de la propia clasificación, calificación o sectorización del suelo.

1.8.7. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANIZADORA (UAU).

Superficie de terreno delimitada para la ejecución de la urbanización prevista por los instrumentos de la ordenación urbanística y comprensiva de una actuación conjunta que dé como resultado dos o más solares conforme a una única programación.

1.8.8. UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA.

Unidad rústica apta para la edificación o parcela susceptible de edificación, con previa o simultánea realización de las obras exigidas por el planeamiento o la calificación, en el primer caso, o las de urbanización precisas para su transformación en solar, en el segundo caso, así como las de conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes, cuando proceda.

1.8.9. NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Asentamiento de uso predominante residencial 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.

1.8.10. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

La definición por la ordenación urbanística del destino y la utilización concretos del suelo.

1.8.11. SUELO DOTACIONAL.

El suelo que, por su calificación, deba servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad.

1.8.12. SISTEMA GENERAL.

Dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

1.8.13. SISTEMA LOCAL.

Dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento, que tiene igualmente la condición siempre de bien de dominio público.

1.8.14. ZONA VERDE.

Suelo dotacional de espacio libre de uso y dominio públicos, conformado por parques, jardines o áreas de juego.

1.8.15. DEBER DE EDIFICAR.

Deber de realización del aprovechamiento urbanístico asignado a un solar o parcela apta para la edificación, que integra el contenido urbanístico del derecho de propiedad y debe cumplirse en los términos materiales y temporales establecidos por la ordenación territorial y urbanística o por sus actos de ejecución.

CAPÍTULO 2
RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DEL SUELO

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

2.1.1. CLASES DE SUELO.

1. Las clases de suelo establecidas en este Plan General Municipal son: URBANO, URBANIZABLE Y NO URBANIZABLE.

2. El presente Plan General Municipal clasifica el suelo de su entero ámbito, en los términos de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, mediante adscripción de los terrenos a una de las clases y, en su caso, categorías de Suelo Urbano consolidado y no consolidado, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable común y protegido.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 15/2001, la citada clasificación urbanística del suelo es el resultado del ejercicio de la potestad de planeamiento y sólo el Plan General Municipal puede establecerla, mantenerla o modificarla.

2.1.2. SUELO URBANO.

1. Integran el Suelo Urbano los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo por:

a) Formar parte del núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando, como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

b) Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior.

Forman parte asimismo del Suelo Urbano los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Se atribuye la condición de Suelo Urbano no consolidado, incluyéndolos en unidades de actuación urbanizadora (UAU), a los terrenos a que se refiere la letra b) del apartado anterior, y también los de la letra a) cuando, para su urbanización o reurbanización en los términos dispuestos por el planeamiento:

a) Son sometidos a operaciones de reforma o renovación urbanas, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, que deban ejecutarse mediante unidades de actuación urbanizadora.

b) Cuya urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprende todos los servicios precisos o no tienen la proporción adecuada, respectivamente.

El Suelo Urbano se desarrolla en el Capítulo 10 de estas Normas Urbanísticas.

2.1.3. SUELO URBANIZABLE.

1. Integran el Suelo Urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal 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 la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. En la memoria del Plan General Municipal se acredita la razonabilidad de esta clasificación en función tanto de su adecuación a la dinámica y la demanda de transformación previsibles en el

Municipio, como de su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

El Suelo Urbanizable se desarrolla en el Capítulo 10 de estas Normas Urbanísticas.

2. La clasificación a que se refiere el apartado anterior 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.

3. 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 clasificado como urbanizable, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano prescrito en este Plan General Municipal. En la solicitud de consulta se especificarán los siguientes extremos:

a) 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.

b) 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.

El Ayuntamiento Pleno, valorando la pertinencia de la transformación mediante urbanización de los terrenos, la idoneidad del ámbito sugerido para la misma, los plazos propuestos y el resto de circunstancias urbanísticas concurrentes, optará, motivadamente y a los efectos de la evacuación de la consulta, por una de las siguientes alternativas:

1.ª. Declaración de la viabilidad de la transformación objeto de consulta, con determinación de la forma de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento a que, en su caso, pudiera dar lugar. En caso de determinación de la forma de gestión indirecta, el acuerdo municipal deberá determinar, además, uno de los sistemas de ejecución privada y fijar los criterios orientativos para el desarrollo de la eventual actuación. Si la forma de gestión decidida es la directa, el acuerdo municipal deberá determinar uno de los sistemas de ejecución pública.

2.ª Declaración, motivada, de la inviabilidad de la iniciativa objeto de la consulta.

La consulta deberá evacuarse en el plazo de dos meses desde la presentación, en debida forma, de la correspondiente solicitud, transcurrido el cual sin notificación de acuerdo alguno podrá reiterarse ante la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, para que, previo requerimiento al Municipio y, caso de no ser atendido éste, en sustitución del mismo, se pronuncie exclusivamente sobre la viabilidad o no de la transformación pretendida en el plazo de un mes desde el vencimiento sin efecto del requerimiento practicado. Transcurrido este último plazo sin notificación de resolución alguna podrá entenderse resuelta definitivamente la consulta en sentido negativo o de declaración de la inviabilidad de la transformación, a los efectos del acceso a la tutela judicial. El pronunciamiento de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística declaratorio de la viabilidad de la transformación constituirá al Municipio en la obligación de determinar la forma de gestión y los demás extremos a que se refiere el párrafo anterior, cuyo cumplimiento podrá ser exigido en vía judicial.

El acuerdo municipal por el que se dé respuesta a una consulta declarando la viabilidad de la transformación objeto de ésta o por el que se efectúen las determinaciones pertinentes en cumplimiento de la correspondiente declaración de la viabilidad por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística deberá publicarse en el Diario Oficial de Extremadura y en un periódico local de amplia difusión, iniciándose a partir de la última publicación, en su caso, el cómputo del plazo de dos meses.

2.1.4. SUELO NO URBANIZABLE.

1. Pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General Municipal adscribe a esta clase de suelo, por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.

b) Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuando menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.

c) Ser procedente su preservación del proceso urbanizador, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.

d) 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 este Plan General Municipal.

2. El Plan General Municipal diferencia además, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo común y protegido, adscribiendo a la primera en todo caso los terrenos cuya clasificación resulte de lo dispuesto en la letra d) del apartado 1 anterior.

Dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable Protegido el presente Plan General Municipal, a su vez, clasifica los suelos en función de sus valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales y de entorno, hidrológicos, agrícolas, ganaderos, forestales, por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos, de protección de infraestructuras y equipamientos, o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones.

El Suelo No Urbanizable se desarrolla en el Capítulo 9 de estas Normas Urbanísticas.

2.2. CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

2.2.1. DELIMITACIÓN DEL CONTENIDO URBANÍSTICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.

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 según la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, el contenido del derecho de propiedad.

2.2.2. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO.

DERECHOS.

Siguiendo los criterios establecidos en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, 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:

1. 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.

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

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 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 Protegido, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) Con la excepción de los adscritos a las categorías de Suelo No Urbanizable Protegido, 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 por el presente Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, en los términos previstos en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación del Territorio.

3. En Suelo Urbanizable: Cuando se trate de Suelo Urbanizable a los derechos a que se refiere el apartado 1 se añaden los siguientes:

a) A realizar, mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, los actos contemplados en la letra a) del apartado anterior.

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 a que se refiere la letra b) el apartado 2 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.

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 el presente Plan General Municipal 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 la Ley 15/2001 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 la Ley 15/2001, 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.

4. En Suelo Urbano no consolidado: Cuando se trate de terrenos clasificados como Suelo Urbano no consolidado, a los derechos del apartado 1 se añaden, en su caso, el derecho a ejecutar las obras de urbanización precisas, con carácter simultáneo a la edificación, salvo que la ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora. En este último supuesto, los derechos de los propietarios de esta clase de suelo son los mismos reconocidos a los propietarios de Suelo Urbanizable.

5. En Suelo Urbano consolidado: Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbano consolidado, en virtud de su clasificación como tal por el planeamiento o de su urbanización como consecuencia de la ejecución de éste, 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. Los derechos previstos en el apartado 1 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.

2.2.3. CONTENIDO URBANÍSTICO LEGAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO: DEBERES.

1. 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.

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.

d) 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.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

– 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 la Ley 15/2001, 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 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, 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.

- Cuando los terrenos pertenezcan al Suelo Urbano no consolidado, los previstos en el apartado anterior, excepto 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.

- Cuando los terrenos pertenezcan al Suelo Urbano consolidado, los procedentes de entre los previstos en el apartado anterior conforme a las siguientes reglas:

a) Los de sus letras a), b) y c), en todo caso.

b) 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.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración municipal 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, cuando de la ordenación urbanística deriven efectivamente plusvalías y respecto de la diferencia en más que en aprovechamiento suponga dicha ordenación.

d) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización, en los términos de la letra f) del apartado anterior, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto.

e) 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.

2. El cumplimiento de los deberes previstos en el apartado precedente es condición del legítimo ejercicio de los derechos enumerados en el artículo anterior 2.2.2.

2.2.4. CARÁCTER REAL DE LOS DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La enajenación del suelo y las construcciones no modifica la situación jurídica de su titular definida por la Ley 15/2001 y, en

virtud de ella, por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y los actos que los ejecuten o apliquen, quedando el adquirente legalmente subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario, en particular por lo que respecta a los compromisos de urbanización y edificación, sin perjuicio de la facultad de ejercitar contra el transmitente las acciones que procedan.

2.2.5. PRINCIPIOS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO LEGAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

1. 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 y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

2. En suelo clasificado como urbano no consolidado y urbanizable con Programa de Ejecución aprobado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de los gastos de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

CAPÍTULO 3
DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

3.1. LA EJECUCIÓN Y LA INSPECCIÓN.

3.1.1. ESFERAS DE ACTUACIÓN PÚBLICA Y PRIVADA.

1. Corresponde al Municipio, sin perjuicio de las competencias del resto de Administraciones Públicas:

a) La actividad de ejecución del planeamiento de ordenación urbanística en régimen de actuaciones urbanizadoras y de obras públicas ordinarias.

b) La intervención de la actividad de ejecución de los propietarios en régimen de actuaciones edificatorias.

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

3.1.2. CONTENIDO Y DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN.

1. La ejecución del planeamiento de ordenación urbanística comprende:

a) La determinación por el Municipio de la forma de gestión de la actividad y la tramitación y aprobación de los pertinentes Programas de Ejecución.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el Plan General Municipal o proceda modificarlas.

c) La delimitación de la unidad de actuación, cuando ésta sea urbanizadora o deba realizarse mediante obras públicas ordinarias. La unidad de actuación opera 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. Los sistemas generales se exceptúan de las unidades de actuación, aunque podrán ser incluidos o adscribirse a ellas y realizarse en el contexto de las mismas.

d) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

2. Las Administraciones Públicas ejecutarán, en sus respectivas esferas de competencia, los planes de ordenación urbanística con arreglo a la Ley 15/2001.

3.1.3. DIRECCIÓN, INSPECCIÓN Y CONTROL DE LA ACTIVIDAD PRIVADA DE EJECUCIÓN.

El Municipio, sin perjuicio de las Competencias que corresponden al resto de Administraciones, controlará la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produce de conformidad con el Plan General Municipal y los demás instrumentos y acuerdos aprobados o adoptados para la ejecución de éstos, así como, en su caso, los correspondientes proyectos técnicos de obras.

3.1.4. ACTUACIONES URBANIZADORAS.

1. Son 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.

2. Será preceptiva la ejecución mediante la realización previa e integrada de las precisas obras de urbanización, es decir, en régimen de actuaciones urbanizadoras, cuando el Plan General Municipal prevea 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. El Plan General Municipal podrá sujetar

en todo caso su ejecución al régimen de actuaciones urbanizadoras, cuando la realización previa e integrada de ésta sea conveniente para asegurar la homogeneidad y calidad adecuada de las correspondientes obras.

3. 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 al Municipio 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.

3.1.5. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.

Las obras de urbanización podrán realizarse mediante la ejecución directa por el Municipio en virtud de lo establecido en el artículo 155 de la Ley 15/2001, con cargo a los propietarios del ámbito al que sirvan, de las pertinentes cuotas de urbanización en el suelo urbano cuando no sea posible la delimitación de las correspondientes unidades de actuación, ni las de carácter discontinuo sean idóneas para garantizar una adecuada ejecución del planeamiento.

3.1.6. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

La ejecución de los sistemas generales comprenderá las obras de urbanización y edificación que sean adecuadas en cada caso.

3.1.7. ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

1. Son 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.

2. Las actuaciones a que se refiere el apartado anterior sólo serán posibles en el suelo urbano que no esté, ni deba quedar sujeto al régimen propio de las actuaciones urbanizadoras conforme al presente Plan General Municipal.

3.2. LA ORGANIZACIÓN Y EL ORDEN DEL DESARROLLO DE LA EJECUCIÓN.

3.2.1. ORGANIZACIÓN TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

1. El presente Plan General fija, en las Condiciones de Desarrollo de Áreas la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para la ejecución de las diferentes actuaciones urbanizadoras.

2. En defecto de determinaciones del presente Plan General Municipal sobre plazos, éstos podrán fijarse por el Municipio para unidades de actuación o, en todo caso, áreas en suelo urbano y sectores de acuerdo a expresos criterios de prioridad en el fomento de la edificación.

3.2.2. INCUMPLIMIENTO DE LOS PLAZOS MÁXIMOS.

El incumplimiento de los plazos máximos para edificar o rehabilitar establecidos, determinará la posibilidad de la expropiación o de la ejecución forzosa por sustitución de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

3.3. FORMAS DE GESTIÓN DE LA ACTIVIDAD ADMINISTRATIVA DE EJECUCIÓN.

3.3.1. GESTIÓN PROPIA Y COOPERATIVA.

1. El Municipio podrá utilizar, para la gestión directa de la actividad de ejecución que sea de su competencia, todas las formas o modalidades admitidas por la legislación de Régimen Jurídico y de contratación de las Administraciones Públicas y de régimen local. Todas ellas están habilitadas por la Ley 15/2001 para crear Organismos Autónomos de carácter gerencial y entidades mercantiles de capital íntegramente público o mixto, de duración limitada o por tiempo indefinido y con carácter general o sólo para determinadas actuaciones. En particular, podrán crear sociedades anónimas según la normativa mercantil vigente para alguno de los fines siguientes:

a) Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.

b) Consultoría y asistencia técnica.

c) Prestación de servicios.

d) Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.

2. Para el desarrollo cooperativo de la actividad de ejecución y conforme a la misma legislación a que se refiere el apartado anterior, el Municipio podrá, además:

a) Constituir, por mutuo acuerdo, consorcios urbanísticos.

b) Transferir y delegar competencias propias en otras Administraciones, organismos de ellas dependientes o entidades por ellas fundadas o controladas.

3.3.2. CONVENIOS INTERADMINISTRATIVOS DE COLABORACIÓN.

1. El Municipio y sus organismos dependientes o adscritos, los consorcios y las entidades mercantiles creadas por aquéllas o cualesquiera de éstos pueden suscribir convenios, con fines de colaboración, en los términos autorizados por la legislación de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de régimen local.

2. Los convenios a que se refiere el apartado anterior pueden tener por objeto la contribución al sostenimiento económico de órganos u organismos de ámbito comarcal o supramunicipal para la prestación de asistencia técnica y administrativa a los Municipios en materia de ordenación urbanística.

3.3.3. CONSORCIOS URBANÍSTICOS.

1. Los consorcios no podrán tener por objeto funciones y actividades que excedan de la esfera de competencias de las Administraciones consorciadas.

2. A los consorcios podrán incorporarse personas privadas, cuando ello sea necesario para el cumplimiento de sus fines y previa suscripción de convenio en el que se especifiquen las bases de su participación. La participación de personas privadas en ningún caso podrá ser mayoritaria, ni dar lugar a que controlen o tengan una posición decisiva en el funcionamiento del consorcio.

3. La aprobación de los estatutos del consorcio en la forma determinada legalmente determinará la atribución a éste de las competencias administrativas, pertenecientes a las Administraciones consorciadas, que en dichos estatutos se especifiquen. En ningún caso podrá atribuirse a los consorcios:

a) La competencia para establecer o determinar tributos, pero sí la de su gestión y recaudación, así como la del establecimiento de tasas y precios públicos y su percepción.

b) La competencia para expropiar, pero sí la gestión administrativa de todas las operaciones expropiatorias.

4. Los consorcios podrán crear entidades mercantiles de capital íntegramente público y mixto.

5. La creación de los consorcios y sus estatutos se publicará, para su eficacia, en el Diario Oficial de Extremadura.

3.4. LOS PRESUPUESTOS DE CUALQUIER ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.

3.4.1. COMPLECIÓN DE LA ORDENACIÓN, PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN Y PROYECTACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad o las unidades de actuación a ejecutar, de:

a) El planeamiento para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.

b) El Programa de Ejecución, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Interés Regional y en régimen de obras públicas ordinarias.

c) El proyecto de urbanización, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización.

3.4.2. PROGRAMAS DE EJECUCIÓN: FUNCIÓN Y OBJETO.

1. Los Programas de Ejecución determinan y organizan la actividad de urbanización identificando definitivamente el ámbito espacial concreto que delimita la actuación y estableciendo las condiciones para su desarrollo.

2. Los Programas de Ejecución deberán abarcar una o varias unidades de actuación completas y satisfacer los siguientes objetivos funcionales básicos:

a) Conectar e integrar adecuadamente la urbanización a que se refieran con las redes de infraestructuras, comunicaciones y servicios públicos existentes.

b) Suplementar las infraestructuras y dotaciones públicas en lo necesario para no disminuir sus niveles de calidad o capacidad de servicio existentes o deseables.

c) Urbanizar completamente la unidad o unidades de actuación que constituyan su objeto y realizar las obras públicas complementarias que se precisen para cumplir lo dispuesto en las letras anteriores, haciendo todo ello con sujeción a plazos determinados.

d) Obtener gratuitamente en favor de la Administración las infraestructuras y los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación.

e) Obtener gratuitamente en favor de la Administración actuante el suelo con aprovechamiento objetivo de cesión obligatoria. El coste de las inversiones necesarias para cumplir estos objetivos podrá repercutirse, en su caso, en los propietarios de los terrenos para el cumplimiento del régimen urbanístico de la propiedad.

3. Los Programas de Ejecución:

a) Describirán las obras de urbanización a realizar y, en su caso, las de edificación con el grado de detalle, al menos, de anteproyecto.

b) Preverán el inicio de su ejecución material dentro de su primer año de vigencia y la conclusión de la urbanización antes de los cinco años desde su inicio. Por causas excepcionales y previo informe favorable del Comisión de Urbanismo y Ordenación el Territorio de Extremadura podrán aprobarse, no obstante, Programas de Ejecución con plazos más amplios o prórrogas de éstos.

c) Determinarán el calendario de su desarrollo en sus distintas fases, trabajos y gestiones que integran la actuación.

d) Asegurarán el cumplimiento de sus previsiones, mediante crédito retenido con cargo al presupuesto de una Administración, en el caso de que tengan por objeto actuaciones a desarrollar por gestión directa, y garantía, financiera o real, prestada y mantenida por el particular que actúe como agente urbanizador, por el importe mínimo que reglamentariamente se determine, que nunca podrá ser inferior al siete por ciento del coste previsto de las obras de urbanización, en el caso de que se refieran a actuaciones a ejecutar por gestión indirecta.

3.4.3. PROGRAMAS DE EJECUCIÓN: CONTENIDO.

1. Los Programas de Ejecución contendrán una alternativa técnica conformada por:

a) Documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.

b) Anteproyecto de urbanización con los siguientes contenidos mínimos:

1) Definición y esquema de las obras de urbanización, describiendo, como mínimo, los elementos significativos y relevantes que permitan determinar su coste total.

2) Memoria de calidades, relativa, al menos, a las principales obras y elementos de urbanización a ejecutar.

3) Definición de los recursos disponibles para los abastecimientos básicos, modo de obtención y financiación.

4) Características básicas de la red de evacuación de aguas que se prevé diseñar, indicando su carácter separativo o no; su capacidad de drenaje, dimensionándola con el potencial aproximado de efluentes a soportar, tanto pluviales como residuales, ya tengan su origen en el ámbito del Programa de Ejecución o bien en posibles aportes exteriores; punto o puntos de vertido y calidad de éste, en relación con su depuración e impacto ambiental.

5) Capacidad de servicio de la red viaria y las directrices para la implantación de los demás servicios de urbanización.

2. En el caso de gestión indirecta se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador, la Administración actuante y, en su caso, los propietarios afectados que acepten colaborar con el agente urbanizador, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

3. El Programa de Ejecución contendrá además, una proposición jurídico-económica comprensiva de los siguientes aspectos:

a) Desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios, justificando, en su caso, la disponibilidad de aquél sobre los terrenos de éstos, los acuerdos ya alcanzados y las disposiciones relativas al modo de retribución del agente urbanizador.

b) Estimación de la totalidad de los gastos de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el art. 127 de la Ley 15/2001.

c) Proporción o parte de los solares resultantes de la actuación constitutiva de la retribución del agente urbanizador, o definición de las cuotas cuando se prevea el pago en metálico, expresándose si le corresponde recibir algún recargo sobre la estimación de gastos de urbanización en concepto de beneficio o retribución de la gestión.

d) Incidencia económica de los compromisos que interese asumir al agente urbanizador para edificar, con fines de interés social, los terrenos que hayan de adjudicársele tanto en la valoración de éstos como en su cuantificación y modo de adquisición.

3.4.4. PROGRAMAS DE EJECUCIÓN: INICIATIVA.

Podrán formular y promover Programas de Ejecución:

a) Los Municipios o cualquiera de los organismos o entidades de ellos dependientes o de los que formen parte, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Municipio.

b) La Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura o cualquiera de los organismos o entidades, públicos o privados, de ella dependientes o adscritos a la misma o de los que forme parte, para el desarrollo de las competencias propias con relevancia territorial y, en todo caso, la promoción de suelo con destino a dotaciones públicas o a actuaciones urbanizadoras que fomenten la industrialización o la vivienda social, de promoción pública

o sujeta a cualquier régimen de protección pública. En este caso, su tramitación y aprobación se sujetará a las reglas establecidas para los Planes Especiales de Ordenación. En la ejecución de los Programas de Ejecución así aprobados se tendrá como Administración actuante a la de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

c) Las restantes Administraciones Públicas, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras. En este caso, la Administración que promueva el Programa de Ejecución podrá optar porque se tramite, apruebe y ejecute conforme a lo dispuesto en la letra b) anterior.

d) Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos. Será preceptiva la consulta previa ante el Ayuntamiento Pleno. Podrá, además, formularse consulta a cualquier Administración Pública sobre el contenido de los Programas de Ejecución en todo caso a elaborar, así como solicitar y obtener de las Administraciones completa información sobre las resoluciones y previsiones oficiales que condicionen el desarrollo de cada actuación.

Cualquier persona que pretenda elaborar una propuesta de Programa de Ejecución podrá ser autorizada por el Municipio para ocupar temporalmente terrenos a fin de obtener la información precisa, en los términos dispuestos por la legislación expropiatoria. Asimismo, tendrá acceso a la información y documentación que obre en los registros y archivos de las Administraciones Públicas conforme a la legislación general sobre Régimen Jurídico de éstas.

e) Los propietarios de terrenos incluidos en una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico siempre que cumplan los siguientes requisitos:

1.º) Integrar a los propietarios de terrenos que representen más de la mitad de la superficie afectada por la iniciativa.

2.º) Tener por objeto la adjudicación de un Programa de Ejecución o competir por la misma y/o colaborar con el agente urbanizador de forma convenida con él.

3.º) Contar con poder dispositivo sobre los terrenos de los propietarios integrados. La afectación de una finca a los fines y obligaciones de una agrupación de interés urbanístico podrá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

4.º) Haber reconocido el derecho a adherirse como asociado a favor de los terceros propietarios afectados por la iniciativa en las mismas condiciones y análogos derechos a los propietarios fundadores. La constitución de agrupaciones de interés urbanístico se formalizará en escritura pública, que incorporará sus estatutos y deberá inscribirse en el Registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico dependiente de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

3.4.5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. 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.

2. Los proyectos a que se refiere el apartado anterior contendrán una Memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, cuadro de precios, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios.

3. 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 Ordenanzas Municipales.

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.

3.4.6. SUJETOS LEGITIMADOS.

1. Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento en unidades en las que la ejecución deba tener lugar en régimen de actuación urbanizadora, cumplida, en su caso, mediante obras públicas ordinarias, sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos y, en su caso, privados legitimados para ello conforme a la Ley 15/2001.

2. Los actos de edificación, junto con los de previa o simultánea urbanización en parcelas y solares sólo podrán ser realizados por sus propietarios o los titulares de derechos suficientes al efecto.

3.5. LA EJECUCIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

3.5.1. CARACTERÍSTICAS Y REQUISITOS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.

1. Las unidades de actuación delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. Se incluyen en

ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia de ella se transformen en solares.

2. En suelo urbano las unidades de actuación pueden ser discontinuas y su delimitación voluntaria.

3. En el suelo urbanizable el Plan Parcial de Ordenación incluirá en una o varias unidades de actuación todos los terrenos del sector, salvo, en su caso, los destinados a sistemas generales.

3.5.2. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN.

1. La delimitación de las unidades de actuación se encuentra grafiada en los planos del presente plan general Municipal, como ordenación detallada.

2. Los Programas de Ejecución podrán redelimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en el presente Plan General Municipal, 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.

3. Las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias.

3.5.3. SISTEMAS DE EJECUCIÓN DE ACTUACIONES.

1. Para cada sector o, en su caso, unidad de actuación, el Municipio, de oficio o a instancia de un particular, deberá optar expresamente por uno de los sistemas de ejecución incluidos en las formas de gestión directa o indirecta para el desarrollo de la actuación urbanizadora.

2. Los sistemas de ejecución son los siguientes:

a) En la forma de gestión directa:

1) Cooperación.
2) Expropiación.

b) En la forma de gestión indirecta:

1) Compensación.
2) Concertación.

3.5.4. ELECCIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN.

El sistema de ejecución será determinado por el Municipio, de oficio o a instancia de particular y en los términos prescritos en el apartado 3 del artículo 10 de la Ley 15/2001, conforme a los siguientes criterios:

1. Si se opta por uno de los sistemas públicos incluidos en la forma de gestión directa, deberán motivarse las razones de interés público justificativas de la actuación urbanizadora. En la misma resolución se adoptarán los compromisos de tipo económico y técnico y se fijarán los plazos y las condiciones que permitan garantizar la ejecución pública de la actuación.

2. Si se opta por uno de los sistemas privados incluidos en la forma de gestión indirecta, deberán observarse las siguientes reglas:

a) Se determinará el sistema de compensación si la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por una agrupación de interés urbanístico, constituida en debida forma, que integre a propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad de actuación.

La determinación del sistema de compensación conllevará la fijación de un plazo de dos meses para la presentación del Programa de Ejecución correspondiente junto al resto de la documentación técnica, así como de las garantías y los compromisos económicos exigidos en la Ley 15/2001, para asegurar el completo desarrollo de la actuación. El simple transcurso de este plazo sin que se hubiera presentado en tiempo toda la documentación exigible determinará la caducidad de la determinación del sistema de compensación y sin necesidad de trámite ni declaración administrativos algunos.

b) Se determinará el sistema de concertación, bien de oficio o bien cuando la consulta previa hubiera sido formulada en primer lugar por propietario o propietarios de terrenos que no alcancen el 50% de la superficie de la actuación o por un interesado que no sea propietario de terrenos en aquélla.

La determinación de este sistema comportará la apertura de un proceso concurrencial por un período de dos meses para la presentación de Programas de Ejecución y demás documentos técnicos y garantías preceptivas formulados por cualquier interesado en concursar por la adjudicación de la condición de agente urbanizador de la actuación.

El Municipio podrá establecer unas bases orientativas relativas a calidades, plazos, diseño urbano y otros extremos, con la finalidad de homogeneizar las eventuales alternativas que se pudieran presentar al concurso.

3.5.5. GASTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Los gastos de urbanización que corren a cargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de actuación son todos los correspondientes a los siguientes conceptos:

a) Obras de vialidad, comprensivas en todo caso de las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, incluyendo las obras precisas para facilitar su accesibilidad para las personas de movilidad reducida; y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Obras de saneamiento, incluidas de las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, alcantarillas, ramales, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de actuación.

c) Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, comunicación telefónica y cualquiera otra que estuvieran previstas por el planeamiento.

d) Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

e) Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo precisos para la ordenación detallada y de los proyectos de urbanización y de reparcelación.

f) Gastos de promoción y gestión de la actuación urbanizadora, incluyendo el beneficio o la retribución empresarial del urbanizador.

g) Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

h) Cuando así se prevea expresamente en el planeamiento de ordenación urbanística a ejecutar o en el Programa de Ejecución, además, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, así como cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos.

2. Los gastos de conservación de la urbanización que corresponden al agente urbanizador y a los propietarios de los solares resultantes hasta la recepción por la Administración de las obras realizadas, son los correspondientes al mantenimiento de todas las obras y los servicios previstos en el apartado anterior.

3. Los propietarios de los solares resultantes y, en su caso, el agente urbanizador tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios, de los gastos correspondientes a las obras precisas para el primer establecimiento y el mantenimiento de los servicios de abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas y, en su caso, telefonía y telecomunicaciones, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios. Los costes de establecimiento y de conservación se acreditan mediante certificación expedida por la Administración actuante.

4. El Municipio podrá aprobar, previa audiencia de los propietarios, la modificación de la previsión inicial de gastos de urbanización en el caso de aparición de circunstancias técnicas objetivas, cuya previsión por el agente urbanizador no hubiera sido posible con ocasión de la elaboración del proyecto de urbanización. La retasación de los costes no podrá suponer modificación o incremento en la cuantía del beneficio empresarial del agente urbanizador.

3.6. LA GESTIÓN INDIRECTA DE LA EJECUCIÓN MEDIANTE SISTEMAS DE EJECUCIÓN PRIVADA.

3.6.1. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

1. En el sistema de compensación 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.

2. Los propietarios se integrarán en una agrupación de interés urbanístico conforme a lo dispuesto en la letra e) del artículo 120 de la Ley 15/2001 e intervendrán en el proceso de ejecución, asumiendo, a través de dicha agrupación, las prerrogativas y obligaciones propias del agente urbanizador de la actuación.

3.6.2. SISTEMA DE CONCERTACIÓN.

En el sistema de concertación, 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.

3.6.3. ATRIBUCIÓN DE LA CONDICIÓN DE AGENTE URBANIZADOR POR ADJUDICACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE UN PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

1. El agente urbanizador, que podrá ser o no propietario de suelo, es el responsable de ejecutar la correspondiente actuación urbanizadora por cuenta de la Administración actuante y según el convenio estipulado, seleccionado en pública competencia al aprobar el correspondiente Programa de Ejecución.

2. El urbanizador podrá, en cualquier momento, en escritura pública y previa autorización, ceder su condición a tercero que se subrogue en todas sus obligaciones respecto de la Administración actuante y los propietarios de terrenos. La Administración podrá denegar la autorización por razón de menoscabo del interés general o defraudación de la pública competencia en la adjudicación, debiendo en tal caso acordar simultáneamente la prosecución de la actuación por gestión directa o proceder a nueva licitación. La cesión parcial, para tramo o porción minoritaria de la actuación, requerirá que entre cedente y adquirente asuman, solidaria o mancomunadamente, una programación debidamente coordinada y un conjunto de compromisos que satisfagan las exigencias de la programación originaria. Para que el agente urbanizador pueda contratar prestaciones accesorias de su gestión con tercero, sin transmitirle sus responsabilidades ante la Administración actuante, bastará que dé cuenta de ello a ésta.

3.6.4. RELACIONES ENTRE EL AGENTE URBANIZADOR Y LOS PROPIETARIOS.

1. Cuando el agente urbanizador no coincida o no esté de acuerdo con la totalidad de los propietarios que integran la unidad de actuación, el Programa de Ejecución, además de lo previsto en los artículos 118 y 119 de la Ley 15/2001, deberá regular las relaciones entre el urbanizador y los propietarios afectados, desarrollando las siguientes bases:

a) El agente urbanizador deberá soportar la totalidad de los gastos derivados de la urbanización, en la medida en que le sean compensados mediante retribución en terrenos edificables o en metálico por los propietarios de terrenos edificables resultantes de la actuación urbanizadora.

b) Los propietarios podrán cooperar con el urbanizador mediante la aportación de sus fincas o parcelas originarias, en el estado en que se encontraran con arreglo a las dos modalidades genéricas siguientes:

1.ª) Abonando en metálico y como retribución en favor del urbanizador su cuota parte de las cargas de la urbanización y garantizando esta deuda, para recibir a cambio la o las parcelas urbanizadas o solares que le correspondan de acuerdo con el Programa de Ejecución.

2.ª) Contribuyendo proporcionadamente a los gastos de urbanización mediante cesión de terrenos edificables. En este caso les corresponderá recibir, libre de cargas, menor superficie de solar que en la modalidad anterior, constituyendo la diferencia la retribución del urbanizador.

2. Los propietarios que expresamente declinen cooperar, por entender inconveniente el desarrollo urbanístico de sus terrenos, podrán renunciar a dicha cooperación si interesan, mediante solicitud formalizada en documento público y presentada antes del acuerdo aprobatorio del Programa de Ejecución, la expropiación de sus terrenos. Dicha solicitud determinará la incoación del expediente de determinación del justiprecio para la finca correspondiente según el valor que corresponda al suelo, conforme a la legislación aplicable y, cuando se trate de suelo urbanizable, en su condición de suelo sin delimitación de ámbito de actuación ni establecimiento de sus condiciones de desarrollo.

Cuando más de un propietario decline cooperar, el expediente expropiatorio podrá tramitarse por el procedimiento de tasación conjunta mediante la incorporación de las sucesivas fincas o parcelas al expediente incoado con motivo de la primera solicitud formulada.

3. El agente urbanizador podrá ejercer las siguientes prerrogativas y facultades:

a) Someter a aprobación administrativa proyectos de urbanización, presupuestos de cargas de urbanización y, a falta de acuerdo con los propietarios afectados, uno o varios proyectos de reparcelación forzosa dentro del ámbito de la actuación, así como ser oído antes de dicha aprobación.

b) Oponerse a la parcelación y a la edificación en el ámbito de la actuación, hasta el pleno cumplimiento de las previsiones del Programa de Ejecución. El otorgamiento de las licencias precisas para tales actos requerirá la previa audiencia del agente urbanizador.

No podrán otorgarse licencias de parcelación o edificación en las unidades de actuación o para terrenos sometidos a actuaciones urbanizadoras hasta que, una vez aprobado el correspondiente Programa de Ejecución, se cumplan las condiciones legales previstas para ello, debiendo el titular de la finca o parcela haber contribuido proporcionadamente a las cargas de la actuación y haber quedado garantizada la urbanización de dicha parcela, cuando menos con carácter simultáneo a su edificación.

c) Exigir que los propietarios le retribuyan pagándole cuotas de urbanización o cediendo en su favor terrenos edificables de los que han de ser urbanizados en desarrollo de la actuación.

El agente urbanizador podrá optar por la retribución mediante la cesión de terrenos edificables cuando asuma el compromiso de promover, sobre los terrenos que reciba en pago de su retribución, viviendas sujetas a un régimen de protección pública u otros usos de interés social, siempre que estos destinos atribuyan a los terrenos un valor máximo legal que permita determinar con objetividad su equivalencia con los gastos de urbanización.

d) Solicitar la ocupación directa de los terrenos sujetos a reparcelación y necesarios para desarrollar las infraestructuras de urbanización, en los términos previstos por la legislación general.

4. Los propietarios tendrán derecho a recibir, en todo momento, información debidamente documentada sobre los gastos de urbanización que hayan de abonar y a cooperar en la actuación en los términos establecidos por la Ley y el Programa de Ejecución, siempre que asuman las cargas y los riesgos de su desarrollo. Podrán, asimismo y para la mejor ejecución de dicho Programa de Ejecución, someter a consideración de la Administración actuante sugerencias y enmiendas para la elaboración, corrección o modificación de los proyectos y presupuestos expresados en la letra a) del apartado anterior, siempre que las pongan también en conocimiento del agente urbanizador.

El propietario que contribuya a los gastos de la urbanización podrá exigir que el agente urbanizador la ejecute con la diligencia de un buen empresario y que la Administración actuante supervise la ejecución de la actuación en los términos previstos por la Ley. El derecho de los propietarios afectados por la actuación se determinará en función de su aprovechamiento subjetivo.

5. En lo no dispuesto por este Plan General Municipal ni por la Ley 15/2001, las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios se regirán por lo que libremente convengan, con sujeción a la ordenación y urbanística y a la programación aprobada.

3.6.5. GARANTÍAS Y RESPONSABILIDAD DEL AGENTE URBANIZADOR.

El agente urbanizador asegurará su obligación específica de convertir en solar las parcelas mediante garantías y será responsable de los daños causados a los propietarios o a otras personas como consecuencia de su actividad o por falta de diligencia en el cumplimiento de sus obligaciones, todo ello en los términos establecidos en el art 132 de la Ley 15/2001.

3.6.6. PAGO MEDIANTE CUOTAS DE URBANIZACIÓN.

Procederá la retribución en metálico de la actuación urbanizadora en los casos y con las reglas establecidas en el art. 133 de la Ley 15/2001.

3.6.7. TRAMITACIÓN DE PROGRAMAS DE EJECUCIÓN DE INICIATIVA PARTICULAR O A DESARROLLAR EN RÉGIMEN DE GESTIÓN INDIRECTA.

Los propietarios constituidos en agrupación de interés urbanístico en el sistema de compensación o cualquier particular interesado en el de concertación, dentro del plazo de dos meses fijado al efecto, podrá presentar en el Municipio una alternativa técnica de Programa de Ejecución, en los términos que se desarrollan en el art. 134 de la Ley 15/2001.

3.7. SISTEMAS DE EJECUCIÓN PÚBLICA.

3.7.1. SISTEMA DE COOPERACIÓN.

1. En el sistema de cooperación únicamente las Administraciones y entidades previstas en las letras a), b) y c) del artículo 120 de la Ley 15/2001 pueden formular y ejecutar Programas de Ejecución, que deberán contener los compromisos a que se refiere el apartado 2 del artículo 119 de la Ley 15/2001.

2. En la ejecución del Programa de Ejecución, la Administración o entidad actuante opera como agente urbanizador en los términos previstos en la Ley 15/2001.

3.7.2. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

1. En el sistema de expropiación 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.

2. 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 Ley 15/2001.

3. 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.

4. 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 Ley 15/2001.

3.7.3. LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

Los Sistemas Generales se ejecutarán conforme a la sección 2.ª del Capítulo 4 del Título IV de la Ley 15/2001.

3.7.4. LA EXPROPIACIÓN FORZOSA.

La expropiación forzosa se realizará según se regula en la sección 3.ª del Capítulo 4 del Título IV de la Ley 15/2001.

3.8. LA EJECUCIÓN MEDIANTE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.

3.8.1. EJECUCIÓN DE ACTUACIONES URBANIZADORAS EN RÉGIMEN DE OBRAS PÚBLICAS ORDINARIAS.

1. Para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano cuando no esté prevista en el Plan General Municipal, 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.

2. 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.

3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a la Ley 15/2001 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.

El Municipio podrá 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.

3.9. LA EJECUCIÓN EN ACTUACIONES EDIFICATORIAS.

3.9.1. EDIFICACIÓN DE PARCELAS Y SOLARES.

1. La ejecución del planeamiento 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, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de actuación delimitadas para el desarrollo de dicha ejecución en régimen de actuaciones urbanizadoras.

2. Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos fijados por el planeamiento o, en su defecto, el Municipio para los ámbitos a que se refiere el artículo 111 de la Ley 15/2001.

Dichos plazos no podrán superar los veinticuatro meses desde que fuera posible solicitar la licencia municipal.

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

3.9.2. PRESUPUESTOS DE LA EDIFICACIÓN.

1. La edificación de parcelas y solares requerirá:

a) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.

b) 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.

2. 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.

3.9.3. EXPROPIACIÓN Y EJECUCIÓN MEDIANTE SUSTITUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DEL DEBER DE EDIFICAR.

1. El incumplimiento del deber de edificar habilitará al Municipio para expropiar la parcela o el solar o proceder a la ejecución del planeamiento mediante sustitución del propietario.

2. La declaración de una parcela o solar en situación de ejecución por sustitución tendrá como presupuesto la del incumplimiento del deber de edificar en procedimiento dirigido a tal fin, que podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona y en el que deberá darse audiencia al propietario afectado. Una y otra declaración podrán tener lugar en una misma resolución.

3. La solicitud de interesado para la iniciación del procedimiento previsto en el apartado anterior deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos sustantivos y documentales:

a) Fundamentar, en su caso, el incumplimiento del deber de edificar por el propietario de la parcela o del solar.

b) Acompañarse, como mínimo, de una memoria valorada de las obras de edificación, comprensiva, en su caso, de anteproyecto de las obras de urbanización precisas y de documento acreditativo de la constitución de garantía de ejecución de éstas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas y por el importe del siete por ciento del total de las obras, salvo que reglamentariamente se fije otro superior o que proceda la garantía a que se refiere el artículo anterior.

4. La declaración de la situación de ejecución por sustitución contenida en resolución que agote la vía administrativa:

a) Deberá ser comunicada, a los efectos que procedan conforme a la legislación aplicable, mediante certificación, al Registro de la Propiedad para la práctica de nota marginal a la inscripción de la correspondiente finca.

b) Habilitará para la convocatoria de concurso bien por un particular bien por la Administración actuante dirigido a la ejecución por sustitución por persona que se comprometa a la edificación en condiciones y plazo determinados.

5. En caso de inactividad de la Administración municipal, la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística declarará la situación de ejecución por sustitución, previo requerimiento al Municipio y en el plazo máximo de un mes desde que el requerimiento practicado resultara desatendido.

3.9.4. CONCURSO PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PROPIETARIO INCUMPLIDOR.

El concurso para la sustitución del propietario incumplidor se realizará en los términos establecidos en el art. 159 de la Ley 15/2001.

3.10. LA CONSERVACIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES.

3.10.1. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, incumbe a la Administración actuante, salvo en el caso de actuaciones urbanizadoras autónomas de uso turístico o residencial de baja densidad de carácter aislado o complejos industriales o terciarios de similar carácter, en cuyo caso se podrán constituir entidades urbanísticas de conservación integradas por los propietarios de las mismas, de manera voluntaria u obligatoria, en los términos que reglamentariamente se determinen.

2. En las obras de urbanización realizadas por gestión indirecta o por particulares, el deber previsto en el apartado anterior comenzará desde el momento de la recepción definitiva por la Administración actuante de las correspondientes obras.

3.10.2. RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La recepción definitiva, cuando con motivo de su práctica se observen deficiencias, deberá determinar éstas y fijar un plazo determinado para su subsanación, quedando en suspenso la eficacia de aquélla hasta que esta última se produzca. La recepción definitiva así practicada producirá todos sus efectos con el levantamiento de acta de conformidad con las obras de subsanación efectivamente realizadas.

3. La entrega de las obras de urbanización incumbirá a:

a) La persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, incluida la Administración actuante si es distinta de la municipal, cuando se trate de obras resultantes de una unidad de actuación.

b) La persona que materialmente las haya ejecutado, en otro caso.

4. El plazo máximo para resolver el procedimiento de recepción definitiva será de tres meses a contar desde la comunicación al Municipio de la finalización de las obras interesando su recepción, aunque será ampliable hasta en la mitad de dicho plazo por razones justificadas en las necesarias comprobaciones del estado de las obras, construcciones e instalaciones. El transcurso del plazo máximo aplicable en cada caso sin que se haya producido acta de recepción de conformidad con las obras ejecutadas determinará la recepción a todos los efectos por acto presunto producido por silencio administrativo positivo.

Se levantará acta expresiva del resultado de todas las actuaciones dirigidas a la comprobación del estado de las obras de urbanización ejecutadas para la recepción de éstas.

3.10.3. DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN EN LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN Y EN LOS BIENES INMUEBLES EN GENERAL.

1. En cumplimiento de la Ley 15/2001 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.

Antes del primer año siguiente a la aprobación del presente Plan General Municipal, los propietarios de todas las construcciones, edificaciones e instalaciones integradas en la ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL deberán realizar la inspección a la que se refiere este apartado.

2. 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. 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:

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.

Relativo al deber de conservación, son también de obligada aplicación todas las disposiciones de los artículo 22 al 27 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura (Capítulo I del Título II): protección de bienes, requerimiento, ejecución forzosa, inspección, subasta y transmisiones, escrituras, expropiación, etc.

3.10.4. INSPECCIÓN PERIÓDICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES.

1. Los propietarios de toda construcción o edificación catalogada o protegida, así como, en cualquier caso, superior a cincuenta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente, cada cinco años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:

a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.

b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá el visado colegial y la presentación temporánea de copia de los mismos en el Municipio.

Los Municipios podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

3.10.5. SITUACIÓN LEGAL DE RUINA.

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

a) 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.

b) 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.

2. 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.

3. 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.

– Constituirá al propietario en la obligación:

• 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.

• 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 la Ley 15/2001.

4. Con respecto al estado ruinoso de los edificios, son además de obligada aplicación todas las disposiciones del art. 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

3.10.6. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS DE CONSERVACIÓN Y OBRAS DE INTERVENCIÓN.

1. En el caso de inmuebles declarados de interés cultural, el Municipio, sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, dictará 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 Municipio, podrá además, 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.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará a la Administración actuante para adoptar las medidas establecidas en la Ley 15/2001.

3.10.7. ÁREA DE REHABILITACIÓN PREFERENTE.

El Municipio podrá establecer Áreas de Rehabilitación Preferente con la finalidad de la recuperación del patrimonio arquitectónico y urbano en ellas existente y su revitalización social y económica. Para tal fin, se delimita en los planos de ordenación una zona de protección ambiental.

3.10.8. RUINA FÍSICA INMINENTE.

1. 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.

2. La adopción de las medidas previstas en este artículo no presupondrá, ni implicará la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

3.11. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO. PLANES Y PROYECTOS.

3.11.1. OBJETO.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos del Plan General Municipal, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.11.2. TIPOS.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar este Plan General Municipal, son los siguientes:

— Planes Especiales.

— Planes Parciales.

— Estudios de Detalle.

— Proyectos de Urbanización.

— Proyectos de Obras Ordinarias.

— Proyectos de Parcelación.

3.11.3. PLANES ESPECIALES.

Objeto

En desarrollo de las determinaciones de este Plan General Municipal, y como complemento a las mismas, podrán formularse Planes Especiales, con las siguientes finalidades:

— Desarrollo del Sistema General de comunicaciones y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.

– Ordenación y protección de recintos, yacimientos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.

– Reforma Interior en Suelo Urbano.

– Protección del paisaje, las vías de comunicación, del suelo y del subsuelo, del medio urbano, rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.

– Saneamiento de zonas de núcleo de población.

– Mejora de los medios rural, urbano y natural.

– Cualesquiera otras finalidades análogas.

Contenido.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de el Plan General Municipal habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas.

A. En todo caso, en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

– Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo del Plan General Municipal diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.

– Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.

– Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

– Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

– Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

– Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias de ámbito o, en su caso, remisión a las generales de el Plan General Municipal.

– Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios. El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de espacios vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

– Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.

– Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

B. Asimismo y en todo caso en el ámbito del Suelo No Urbanizable los Planes Especiales que desarrollen elementos del sistema general de infraestructuras, contendrán necesariamente:

– Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en el Plan General Municipal o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la legislación urbanística.

– Descripción de las características del sistema general.

– Ajuste a las determinaciones de el Plan General Municipal.

– Definición de áreas sujetas a transformación por ser:

a) Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

b) Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

– Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.

– Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

– Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

– Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.).

– Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.

– Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

– Programación de obras.

– Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

– El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

C. En el ámbito del Suelo Urbanizable exclusivamente, o en aquellos casos en que un Plan Especial sobre Suelo No Urbanizable afecte o incluya áreas de esta clase de suelo, se complementarán las mismas exigencias de contenido señaladas para el Suelo No Urbanizable, además de las siguientes:

– Descripción de los condicionantes de uso y volumen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.

– Compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.

Tramitación y formulación.

Los Planes Especiales se tramitarán y formularán de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 15/2001.

3.11.4. PLANES PARCIALES.

Objeto.

Los Planes Parciales tienen por objeto la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables clasificados como tales por el Plan General Municipal.

Contenido.

Los Planes Parciales, cualquiera que sea el objeto de su formulación contendrán las determinaciones fijadas por la Ley 15/2001 desarrolladas en los siguientes documentos:

– Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

– Planos de información.

– Planos de proyecto.

– Ordenanzas Reguladoras.

– Plan de etapas.

– Estudio económico-financiero.

Asimismo, se aportará la siguiente documentación complementaria:

– Fundamentos y objetivos por los que, en su caso, el ámbito del Plan se subdivide en Unidades de Actuación a efectos de la gestión urbanística, haciendo patente que los polígonos son susceptibles por sus dimensiones y características de asumir las cesiones derivadas del Plan, hacer posible una distribución equitativa de beneficios y cargas y tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación.

– La definición de los ámbitos en los que para su desarrollo sea necesaria la posterior formulación de Estudios de Detalle.

– Análisis del impacto en el que se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar.

– Afecciones existentes en áreas de servidumbre, protección, etc. de colectores generales, líneas de Alta Tensión, vías pecuarias, etc.

– Cuanta documentación adicional fuese preciso según las características propias de la estructura de propiedad, integración dentro de el Plan General Municipal, y cumplimiento de las determinaciones contenidas en las mismas.

– La definición precisa del Plan de Etapas en el que además de las determinaciones señaladas en la Ley 15/2001 habrá de incluir los distintos planos de edificación, adecuados al desarrollo de la urbanización y la obtención de dotaciones.

– Justificación expresa, en su caso, de las razones que hacen aconsejable desestimar la propuesta de trazado para el Plan Parcial contenido en el Plan General Municipal, en sus elementos y determinaciones no vinculantes.

Tramitación y formulación.

Los Planes Parciales se tramitarán y formularán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 15/2001.

3.11.5. ESTUDIOS DE DETALLE.

Objeto.

Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en el Plan General Municipal para el Suelo Urbano, o en los Planes Parciales para el Suelo Urbanizable.

El Ayuntamiento podrá requerir la redacción y tramitación de Estudios de Detalle previos a la concesión de licencias de obras,

cuando la complejidad, entidad o singularidad de la actuación así lo aconsejen, sin que esta exigencia venga expresamente prefijada en el Plan General Municipal.

Contenido.

A. Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por la Ley 15/2001, y además las siguientes:

– Ámbito de actuación.

– Determinaciones de el Plan General Municipal o Plan Parcial correspondiente para el ámbito de ordenación.

– Calificación pormenorizada del suelo.

– Ordenanzas de usos y edificación aplicables.

– Definición de alineaciones y rasantes.

– Características particulares de la Unidad de Actuación que le afecte.

B. Cuando el Estudio de Detalle se redacte con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones y rasantes definidas en el presente Plan General Municipal, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público, sino que se limitarán a concretar y redefinir trazados de vías ya previstas en el Plan General Municipal. Estos Estudios de Detalle habrán de definir:

– Las alineaciones y rasantes, con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

– Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por el Plan General Municipal.

– Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

– Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

C. En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

Asimismo, en su documentación incluirán:

– La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

– La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en el Plan General Municipal.

– Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

– La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

Tramitación y formulación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en la Ley 15/2001. Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Comisión Provincial de Urbanismo, en el plazo previsto en la Ley 15/2001.

3.11.6. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

Objeto.

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 ser eventualmente ejecutados bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en la Ley 15/2001 y desarrollarán:

– Ámbito de actuación.

– Determinaciones de el Plan General Municipal o del Plan Parcial correspondiente para el ámbito del proyecto.

– Calificación pormenorizada del suelo.

– Definición de alineaciones y rasantes.

– Características específicas establecidas por el Plan General Municipal de Urbanización.

– Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra

la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

– Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

– Definición de plazos de ejecución, de terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Garantías.

En el caso de Unidades de Actuación en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía mínima del 6% del presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Esto sin perjuicio de la garantía del 100% exigible como condición para permitir la edificación y urbanización simultáneas.

Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y formularán con respecto a la Ley 15/2001 y al art. 141 del Reglamento de Planeamiento.

3.11.7. PROYECTOS DE OBRAS ORDINARIAS.

Los Proyectos de Obras Ordinarias se redactarán con idénticos fines que los Proyectos de Urbanización cuando se trate de actuaciones de urbanización de escasa significación en zonas consolidadas.

Contenido.

Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando:

– Determinaciones de el Plan General Municipal para el ámbito y clase de proyecto.

– Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

– Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la licencia municipal.

3.11.8. PROYECTOS DE PARCELACIÓN.

Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

– Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.

– Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

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

– Plano sobre cartografía oficial del Ayuntamiento, 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 definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano o Urbanizable, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

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

Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias.

CAPÍTULO 4
NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

4.1. REGULACIÓN DE USOS.

Estas Normas Generales Reguladoras de los Usos tienen por objeto definir las condiciones de uso y utilización con independencia de la clase de suelo de que se trate.

El Plan General Municipal regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a

través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas de ordenación.

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

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

Dentro de todo bien inmueble podrán darse toda clase de usos con las determinaciones establecidas en el presente Plan General Municipal y con el régimen de incompatibilidad, simultaneidad y permisividad contenidos en el mismo para cada uso. Las condiciones que se señalan en este capítulo son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva planta o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando a juicio de los servicios técnicos municipales no represente desviación importante de los objetivos de las mismas, o cuando se solicite licencia de apertura de la actividad o de primera ocupación.

Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, los edificios que los alberguen deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren. En todo caso deberán satisfacer la normativa supramunicipal que les fuera de aplicación. Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fueren de aplicación.

El Planeamiento de desarrollo del presente Plan General deberá atenerse al régimen y regulación de usos establecidos en el presente capítulo, pudiendo imponer condiciones adicionales tanto a la implantación, como a su localización, razonando en tal caso los criterios en que se apoya esta decisión. En el Suelo Urbano únicamente se podrán instalar las actividades que por su propia naturaleza, o por aplicación de las medias correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y cumplan, en su caso, la Normativa de Seguridad y Salud en el Trabajo, debiendo de satisfacer en cualquier caso las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

4.2. TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización, un uso puede ser considerado según este Plan General Municipal como uso principal, uso complementario o uso prohibido.

4.2.1. USO PRINCIPAL.

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

4.2.2. USO COMPLEMENTARIO.

Es aquel que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

4.2.3. USO PROHIBIDO.

Es aquel que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión queda establecida por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios. Por tanto cualquier otro uso distinto del principal o del complementario, se considerará prohibido.

4.3. CLASES DE USOS.

A efectos de las actividades a desarrollar en toda clase de suelos, el Plan General Municipal distingue los siguientes usos:

1. Uso Residencial.

2. Uso Terciario: Comercial, Oficinas, Hostelería y Hospedaje.

3. Uso aparcamiento.

4. Uso dotacional: Equipamientos.

5. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

6. Usos dotacional: Espacios libres y zonas verdes.

7. Uso de industria y almacenes.

8. Uso ganadero.

9. Actividades especiales.

Los cuales se desarrollarán con arreglo a lo establecido en el presente Capítulo, sin perjuicio del cumplimiento tanto del resto de determinaciones de aprovechamiento establecidas por el Plan General Municipal (en especial de las condiciones de intensidad de aprovechamiento establecidas para cada zona de ordenanza en las fichas urbanísticas) como en la normativa supramunicipal sectorial que les fuera de aplicación en su caso.

4.4. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD PARA TODOS LOS USOS.

Todos los usos, dentro de su respectivo ámbito de aplicación, cumplirán las condiciones de accesibilidad que regulen el Estado Español y la Comunidad Autónoma de Extremadura, a cuyas leyes y reglamentos este Plan General Municipal se remite expresamente:

1. Ley (estatal) 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites de Dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

2. Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

3. Decreto 8/2003, de 23 de enero, de Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

4. Y cualesquiera otras normas que sean aprobadas y publicadas en el futuro.

4.5. CONDICIONES DE EVACUACIÓN Y DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS PARA TODOS LOS USOS.

Todos los usos, dentro de su respectivo ámbito de aplicación, cumplirán las condiciones de protección contra incendios en los edificios que regulen el Estado Español y la Comunidad Autónoma de Extremadura, a cuyas leyes y reglamentos este Plan General Municipal se remite expresamente:

1. NBE-CPI/96. Norma Básica de la Edificación de Condiciones de Protección Contra Incendios en los edificios.

2. Y cualesquiera otras normas que sean aprobadas y publicadas en el futuro.

4.6. USO RESIDENCIAL.

4.6.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Se entenderá como uso residencial el destinado a habitación de las personas, siempre que los espacios construidos y sus instalaciones garanticen las mínimas condiciones de habitabilidad establecidas en esta normativa y en las disposiciones al efecto vigentes. Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el presente Capítulo.

– Categoría 1.ª: Vivienda unifamiliar:

Situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones. Dentro de la presente categoría de vivienda unifamiliar se considerarán incluidos los conjuntos de vivienda en los que, a través de un proyecto de parcelación, se configuren parcelas unifamiliares en las que se diferencien dos superficies: una donde se sitúa la vivienda unifamiliar y otra configurada como elemento común de la totalidad de las viviendas resultantes de la parcelación; en cualquier caso será necesario que se cumpla:

• La imposibilidad de utilización independiente de la parcela comunal.

• El no incremento del número total de viviendas de acuerdo con la parcela mínima establecida para el conjunto de la parcelación.

• La superficie de las subparcelas en las que se localicen las viviendas será superior a cien (100) metros cuadrados y la superficie total construida y ocupación sobre la misma será como máximo el resultado de aplicar la edificabilidad de ordenanza a la superficie de parcela y a la parte de zona comunal que le corresponda.

• En cualquier caso deberá darse cumplimiento al resto de condiciones de la zona de ordenanza: tipología de edificación, alturas, etc.

– Categoría 2.ª: Vivienda colectiva o multifamiliar:

Cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que cada vivienda pueda ser registralmente segregable en aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

– Categoría 3.ª: Residencia Comunitaria:

Correspondiente a residencia y alojamiento estable de personas que no configuran núcleo familiar, en un régimen de uso con o sin ánimo comercial o de lucro (residencias de estudiantes o profesores, residencias de ancianos, casas de huéspedes, etc.).

4.6.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y DE ACCESIBILIDAD PARA EL USO RESIDENCIAL.

Todas las viviendas deberán cumplir, dentro del respectivo ámbito de aplicación, las condiciones de habitabilidad y de accesibilidad que regulen el Estado Español y la Comunidad Autónoma de Extremadura, a cuyas leyes y reglamentos este Plan General Municipal se remite expresamente:

1. Ley (estatal) 15/1995, de 30 de mayo, sobre Límites de Dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.

2. Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

3. Decreto 8/2003, de 23 de enero, de Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

4. Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

5. Y cualesquiera otras normas que sean aprobadas y publicadas en el futuro.

4.6.3. OTRAS CONDICIONES.

– Se prohíbe expresamente el uso residencial en las edificaciones auxiliares y en las plantas bajo rasante de la edificación principal.

– En edificios de más de 6 viviendas, será necesaria la previsión de una plaza de garaje por cada vivienda o apartamento, además de otra plaza por cada 200 m^2 de local destinado a uso no residencial. Se eximirá de esta condición a aquellos solares sobre los que se justifique técnicamente la inviabilidad de alojar esta previsión.

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

4.7.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

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

A. Oficinas:

Actividades terciarias que tienen por objeto la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, jurídicos, profesionales, de información, etc., tanto a las empresas como a los particulares, y pudiendo corresponder tanto a servicios de la administración como de privados. Atendiendo a su localización en el edificio en que se encuentren, pueden darse dos situaciones:

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

– Categoría 2.ª: Oficinas en edificio exclusivo.

B. Comercio:

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

– Categoría 1.ª: Local comercial: Actividad comercial que tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.

– Categoría 2.ª: Agrupación Comercial: Espacio en el que se integran una o varias firmas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías o centros comerciales, que alcanzan dimensiones superiores a los quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en comercio alimentario y mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los No Alimentarios.

C. Hostelería:

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

D. Hospedaje:

Servicio terciario destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

E. Otros usos:

Quedan prohibidos todos los usos terciarios no especificados, especialmente los usos de salas de fiesta o de alterne de cualquier tipo en todo el término municipal.

4.7.2. CONDICIONES PARTICULARES.

Se consideran las siguientes condiciones generales para estos usos:

Uso de oficinas.

A. La dotación mínima de aseos será:

– Si la superficie del local es inferior a 100 m^2, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

– Si la superficie del local es superior a 100 m^2 e inferior a 300 m^2, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

– Si la superficie del local es superior a 300 m^2, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m^2 o fracción. Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

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

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

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

E. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán las dimensiones mínimas especificadas en la Normativa Contraincendios.

F. El número de escaleras entre cada dos pisos, será el especificado en la Normativa Contraincendios.

G. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando ésta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza cada cincuenta (50) metros cuadrados.

Uso comercial.

A. En categoría 1.ª, los locales comerciales deberán situarse siempre en la planta baja de las edificaciones, y con acceso directo desde un espacio público. En locales con superficie mayor de 100 m^2, se permitirá excepcionalmente la extensión del uso comercial a la planta primera y al sótano o semisótano, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

– La diferencia de cota entre el suelo del semisótano o sótano, no sea superior a 3 metros.

– La utilización de estas plantas será insegregable de la de la planta baja.

– El sótano o semisótano estará unido a la planta baja por escaleras de 1,30 metros de ancho mínimo, así como por huecos en el forjado que creen espacios de doble altura, ocupando una superficie de al menos un 15% de la superficie útil de la planta baja.

B. La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de 10 m^2, y no podrá servir de paso para acceder a ninguna vivienda.

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

D. La comunicación con los accesos, escaleras, pasillos y corredores comunes de los edificios de viviendas, deberá ser mediante vestíbulo de independencia, con puertas resistentes al fuego (RF 120).

E. La dotación mínima de aseos será:

– Si la superficie del local es inferior a 100 m^2, tendrá un aseo compuesto de un inodoro y un lavabo.

– Si la superficie del local es superior a 100 m^2 e inferior a 300 m^2, deberá tener dos aseos (señoras y caballeros), compuestos por un inodoro y un lavabo cada uno.

– Si la superficie del local es superior a 300 m^2, deberá tener un aseo compuesto por inodoro y lavabo por cada 200 m^2 o fracción. Estos aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local, debiéndose disponer vestíbulos de independencia en su acceso.

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

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

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

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

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

– En locales comerciales de categoría 1.ª, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro.

– En los locales de categorías 2.ª y 3.ª, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros.

– Las galerías comunes de acceso a los locales comerciales agrupados en la categoría 2.ª, tendrán un ancho mínimo de cuatro (4) metros.

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

L. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá de un aparato elevador cada

quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. No podrán disponerse otros medios de elevación, tales como escaleras mecánicas si no queda asegurada la elevación de personas con movilidad reducida.

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

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

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

N. No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación en todo el término municipal.

Uso hostelero.

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

Uso de hospedaje (hotelero).

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

4.8. USO DE APARCAMIENTO.

4.8.1. DEFINICIÓN.

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

4.8.2. CONDICIONES PARTICULARES.

Según normativa de habitabilidad y de accesibilidad anteriormente reseñadas.

4.9. USO DOTACIONAL: EQUIPAMIENTOS.

4.9.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y servicio público, y de dominio tanto público como privado, tales como escuelas, centros docentes, centros de investigación, bibliotecas, guarderías, centros culturales, centros sanitarios, servicios funerarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en las diferentes zonas de ordenanza. Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

A. Categoría 1.ª: Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica o veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.

B. Categoría 2.ª: Centros de investigación y de enseñanza en todos sus grados, así como hospitalarios, en edificio exclusivo.

C. Categoría 3.ª: Centros de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas, de recreo y de culto religioso.

D. Categoría 4.ª: Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

E. Categoría 5.ª: Tanatorios y Servicios Funerarios, incluso Oficinas de estos servicios.

4.9.2. CONDICIONES DE HABITABILIDAD E HIGIENE.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de el Plan General Municipal como equipamientos públicos o privados, así como en las parcelas que se destinen a estos usos por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable.

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

Altura libre de plantas.

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

Sótanos y semisótanos.

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

Alcance de la calificación dotacional.

Los suelos calificados como dotacionales o sistemas generales dotacionales podrán tener cualquier uso de los comprendidos en esta sección sin que sea posible transformarlos en residenciales, si bien podrán contener una (1) vivienda por cinco mil (5.000) m² de parcela o fracción para los servicios de vigilancia y mantenimiento del centro, vivienda que deberá cumplir las condiciones de habitabilidad y accesibilidad especificadas en el uso residencial.

Aparcamiento.

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

– En las dotaciones con concentración de personas (espectáculos, salas de reunión, etc.) a razón de una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas, excepto el religioso que será cada cincuenta (50) personas.

– En el sanitario con internamiento a razón de una (1) plaza por cada cinco (5) camas o fracción.

– En centros de enseñanza en edificio exclusivo de superficie superior a los mil (1.000) m² construidos dispondrán, fuera del espacio viario de circulación, de una (1) plaza de carga y descarga de autobús por cada doscientas (200) plazas escolares. Excepcionalmente en obras de remodelación rehabilitación y/o ampliación de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General Municipal el Ayuntamiento, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, podrá eximir del cumplimiento de la reserva de plazas de aparcamiento realizado en este artículo en base a la configuración de la parcela, tamaño del local, etc.

Condiciones particulares del uso espectáculos.

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

Condiciones particulares del uso educativo.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine la Consejería competente de la Comunidad Autónoma de Extremadura; y en su caso, las de oficinas que les fueren de aplicación.

Condiciones particulares del uso sanitario.

Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale la Consejería competente de la Comunidad Autónoma de Extremadura. Asimismo, serán de aplicación las correspondientes al uso hostelero y residencial en categoría 3.ª para las zonas de residencia o internamiento.

Condiciones particulares del uso religioso.

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

Condiciones particulares para otros usos.

– Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

– Cuando acojan tanatorios y servicios funerarios cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Comunidad Autónoma y, en todo caso, el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

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

4.10. SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.

4.10.1. DEFINICIÓN.

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

4.10.2. CONDICIONES PARTICULARES

Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en este Plan General Municipal, y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

4.11. USO INDUSTRIAL.

4.11.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

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

– La obtención o transformación de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, o la elaboración para su comercialización.

– El tratamiento de materias primas o semielaboradas y el envasado o empaquetado de materias elaboradas y su distribución.

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

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

– Cualquier otra actividad con fines asimilables a los anteriores.

Dentro del uso industrial se establecen las siguientes categorías:

A. Categoría 1.ª: Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olores, ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

B. Categoría 2.ª: Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia, con la adopción, en su caso, de ciertas medidas correctoras, que se han de localizar en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no sean una industria insalubre, nociva o peligrosa.

C. Categoría 3.ª: Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales, bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación, al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente o que, unido a la demanda tradicional, llegara a superarlo, por lo que obligan a una ubicación dentro del parque o polígono empresarial que el Plan General Municipal proyecta.

D. Categoría 4.ª: Industrias y almacenes incompatibles con cualquier otro uso, incluso otros usos industriales, por las molestias que genera, por las necesidades propias de la instalación o por cualquier otro motivo. Deben implantarse en Suelo No Urbanizable, cumpliendo el régimen específico que la presente normativa establece para esta clase de suelo.

4.11.2. CONDICIONES PARTICULARES.

A. En general, las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia con relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

B. Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en el Reglamento para su aplicación, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Normativa sobre Seguridad y Salud en el Trabajo.

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

CATEGORÍA INDUSTRIAL	VALORES MÁXIMOS	LOCALIZACIÓN				
		SUELO URBANO Y URBANIZABLE				SUELO NO URBANIZABLE
		FUERA DE POLÍGONO INDUSTRIAL			POLÍGONO INDUSTRIAL	
		EDIFICIO NO EXCLUSIVO		EDIFICIO EXCLUSIVO		
		Planta Baja	Otras Plantas			
Categoría 1ª	A	500	300	Libre (*)	Libre (*)	-
	B	0,05	0,05	0,10	0,10	-
	C	10	5	60	100	-
Categoría 2ª	A	700	500	Libre (*)	Libre (*)	-
	B	0,075	0,075	0,10	0,10	-
	C	10	5	90	350	-
Categoría 3ª	A	-	-	-	Libre (*)	-
	B	-	-	-	Ilimitada	-
	C	-	-	-	Ilimitada	-
Categoría 4ª	A	-	-	-	-	Libre (*)
	B	-	-	-	-	Ilimitada
	C	-	-	-	-	Ilimitada

A: m^2 construidos máximos.
B: Kw/m^2. Densidad de potencia máxima instalada.
C: Potencia mecánica máxima instalada (en Kw).
(*) Con las limitaciones de superficie mínima de parcela de la zona de ordenanza o de categoría de suelo en SNU.

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

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

– En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.

– La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

– Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

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

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

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

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

– En las obras de Nueva Planta, de trescientos cincuenta (350) cm.

– En obras de Remodelación, Rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a industriales será de doscientos sesenta (260) cm.

– En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de doscientos cincuenta (250) cm.

J. Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de cuatro (4) m^2 y un volumen de veinte (20) m^3 por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

K. Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un (1) inodoro, un (1) lavabo y una (1) ducha por cada veinte trabajadores o fracción superior a diez (10) o por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie construida o fracción de quinientos (500) m^2.

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

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

4.12. USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

4.12.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

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

1.ª Áreas ajardinadas que corresponden a las áreas con acondicionamiento vegetal destinadas a defensa ambiental, al reposo de los peatones y al amueblamiento viario.

2.ª Parque Urbano formado por los espacios libres en el que existe una primacía de la zona forestada sobre las zonas verdes urbanizadas y en el que se permiten usos deportivos y de ocio, además de las necesarias para la conservación de la zona verde.

4.12.2. CONDICIONES PARTICULARES.

Las condiciones expresadas en el presente artículo serán de aplicación en las parcelas que se señalan en la documentación gráfica de el Plan General Municipal como espacios libres y zonas verdes, así como en las parcelas que se califiquen como tales por los planes parciales que desarrollen los distintos sectores de Suelo Urbanizable. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones

con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

En las zonas verdes, cuando no exista otra posibilidad de localización, podrán emplazarse los centros de transformación, adoptando las medidas de seguridad establecidas en el Reglamento de Centros de Transformación.

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

4.13. USO GANADERO.

4.13.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

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

Se distinguen tres categorías en función del número de cabezas de ganado de cada explotación, conforme a la siguiente tabla:

– Categoría 1.ª: Explotación doméstica: cuando el número de cabezas sea inferior al indicado para la categoría 2.ª.

– Categoría 2.ª: Pequeña explotación.

– Categoría 3.ª: Explotación productiva o industrial.

TIPO DE EXPLOTACIÓN (Especie)	CATEGORÍA 2.ª (a partir de)	CATEGORÍA 3.ª (a partir de)
OVINO-CAPRINO	30	300
VACUNO	13	100
EQUINO	13	100
PORCINO	20	200
AVES	40	400
CONEJOS	40	400
PELETERÍA	40	400
COLMENAS	50 colmenas	500
PERROS	20	100
OTRAS ESPECIES	20	200

4.13.2. CONDICIONES PARTICULARES.

Distancias mínimas para las instalaciones ganaderas.

Las distancias mínimas de instalaciones ganaderas al núcleo urbano y las distancias entre instalaciones entre sí quedan establecidas en el Capítulo 9 de las presentes Normas Urbanísticas (Suelo No Urbanizable). Véase Condiciones particulares de instalaciones en Suelo No Urbanizable.

Condiciones higiénico-sanitarias.

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

Condiciones higiénico-sanitarias mínimas comunes.

Las condiciones mínimas comunes a toda instalación serán las siguientes:

– Las superficies de todas las dependencias deberán evitar la percolación, reuniendo las características necesarias para la especie animal.

– Todas las dependencias estarán dotadas de agua para posibilitar su limpieza, siempre que el sistema de explotación lo requiera. Se indicará en el expediente, el origen del agua para la bebida y para la limpieza y en caso de ser necesario, el sistema de potabilización. De ser posible, el agua para la limpieza será de origen distinto a la red de abastecimiento del agua potable del municipio.

– Los suelos impermeables tendrán la pendiente suficiente para que el agua y sus arrastres resbalen con facilidad, siempre que el sistema de explotación ganadera lo requiera.

– Las aguas residuales y deyecciones en forma líquida se recogerán a través de conducciones en una fosa de almacenamiento.

– En el caso de utilizar sistemas con deyecciones en forma líquida ("purines"), la capacidad mínima de las fosas de almacenamiento será la suficiente para recoger las aguas residuales que se produzcan durante 60 días de actividad. Estas fosas deberán garantizar su estanqueidad (evitando la salida de líquidos al exterior, así como la entrada de escorrentías de fuera de la fosa), y resistencia frente al empuje de los efluentes contenidos o del terreno circundante (fosas enterradas). Las fosas habrán de ser cubiertas, y contarán con respiradero en el caso de que se emplee forjado. Se admitirán sistemas alternativos de cubrimiento (arcillas expansivas, fibrocemento, etc.,) siempre que cumplan los fines sanitarios y medioambientales previstos. Si la cubierta no es lo suficientemente resistente, será obligatorio un vallado perimetral de la fosa, independiente del vallado de explotación.

En el caso de las explotaciones de porcino y vacuno se emplearán en el cálculo constructivo las siguientes cifras de referencia, para 60 días de actividad:

1. Por cerda de cría y sus lechones: 1 m^3.

2. En centros de concentración de lechones ("isowean").

a) Por plaza: 0,072 m^3.

b) Por cada 100 plazas: 7 m^3.

3. Por plaza de cebadero: 0,34 m^3.

4. Por vaca y su cría: 3,4 m^3.

5. Por entero de cebo: 2,0 m^3.

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

– La densidad de animales en una instalación vendrá determinada por la legislación zootécnicosanitaria de la especie animal de que se trate y el Plan General Municipal vigentes sobre bienestar animal. En el caso de explotaciones porcinas al aire libre (sistema "camping") podrá admitirse una carga máxima de 20 reproductoras por hectárea de superficie, y 60 plazas de cebo, o su equivalente de 120 cerdos engordados al año por hectárea, con la obligación de rotar las parcelas cada dos años como mínimo.

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

1. La aplicación en suelos agrícolas de deyecciones líquidas ("purines") se prohíbe:

– A menos de 2 m del borde de la calzada de carreteras nacionales, autonómicas y locales.

– A menos de 100 m de edificios, salvo granjas o almacenes agrícolas. Si se entierra antes de 12 horas, puede aplicarse hasta 50 m de distancia. Cuando el "purín" haya tenido un tratamiento desodorizante, puede aplicarse hasta 50 m de distancia y enterrándolo antes de 24 horas. Todo ello, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.

– A menos de 200 m de captaciones de agua destinadas a consumo público.

– A menos de 20 m de cauces de agua naturales, lechos de lagos y embalses.

– A menos de 100 m de zonas de baño reconocidas.

– A menos del 50% de las distancias permitidas entre granjas, siempre que el "purín" proceda de otras explotaciones ganaderas.

2. Condiciones temporales: Después de la aplicación de deyecciones líquidas ("purines"), en todo caso se procederá a su enterramiento en un período máximo de 24 horas, siempre y cuando el estado del cultivo lo permita.

– Límites máximos de abonado con estiércoles orgánicos: El titular de la explotación ganadera dispondrá de suelo (propio, arrendado o cedido) agrícola cultivado suficiente para asimilar los estiércoles generados por la actividad, justificándose, según criterios técnicos, la producción de estos residuos y las dosis de aplicación ambientalmente asumibles en función de las características agroclimáticas de la zona y cumpliendo, cuando sea de aplicación, con lo establecido en la Directiva 91/676/CEE, traspuesta al ordenamiento jurídico español por el R.D. 261/1996, de 16 de febrero. En caso de utilizarse otro sistema de gestión de los estiércoles se definirá en detalle.

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

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

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

1. Cerdas de vientre: 0,5 m^3/2 meses.

2. Vacuno: 1 m^3/2 meses.

3. Équidos: 1 m^3/2 meses.

4. Ovino y caprino: 0,34 m^3/2 meses.

5. Aviar y cunícola: 0,02 m^3/2 meses.

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

– Toda granja tendrá previsto el sistema de eliminación de cadáveres, guardando las condiciones de salubridad exigidas por la legislación específica aplicable. En el expediente se justificará el

sistema propuesto, pudiendo ser una fosa impermeable y cerrada, o un horno crematorio. Para explotaciones domésticas y pequeñas podrán utilizarse sistemas municipales o comunitarios de eliminación de cadáveres, siempre y cuando estén debidamente autorizados y cumplan el Plan General Municipal que les sea de aplicación. Y en general, siempre que se cumpla el Plan General Municipal de aplicación, también podrán utilizarse las "industrias de transformación de animales muertos y desperdicios de origen animal" y otros destinos autorizados, sin que ello exima a los titulares de explotaciones ganaderas de la obligación de disponer de fosa de cadáveres.

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

1. Cerdos cebo: 5 cerdos/m^3.

2. Cerdos: 2,5 cerdos/m^3.

3. Vacas: 1 vaca/m^3.

4. Terneros: 0,5 terneros/m^3.

5. Pollos: 250 pollos/m^3.

6. Conejos: 250 conejos/m^3.

7. Ovejas y cabras: 10 ovejas y/o cabras/m^3.

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

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

Condiciones particulares de aplicación a explotaciones domésticas.

A. El local deberá estar en perfectas condiciones de limpieza, operación que se efectuará diariamente.

B. Igualmente, dispondrá de zócalos impermeables a base de cemento o materiales similares, con dimensiones adecuadas, ventanas protegidas y orientadas de tal forma que los posibles olores no molesten a los vecinos.

C. El estiércol se transportará en las debidas condiciones, depositándolo en lugar adecuado que garantice su estanqueidad.

D. El recinto se desinfectará, desinsectará y desodorizará con la frecuencia precisa, en función del tipo de ganado, para evitar olores y otros efectos molestos para los vecinos.

Ordenanzas complementarias.

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

Condiciones higiénico-sanitarias para especies exóticas.

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

Competencia autonómica en las condiciones higiénico-sanitarias.

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

Normas de tramitación.

La tramitación y contenido de los expedientes de nuevas actividades ganaderas y de regularización de actividades ganaderas existentes, se ajustará a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961) y en la Instrucción para su aplicación (Orden de 15 de marzo de 1963).

4.14. ACTIVIDADES ESPECIALES.

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

Cementerios.

Cumplirán la legislación específica, Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria (RD 20-7-74).

Viveros e invernaderos.

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

Mataderos.

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

4.15. NORMATIVA SECTORIAL.

En todo caso, se respetará la Normativa Sectorial de obligado cumplimiento establecida por la legislación aplicable a cada clase de uso.

CAPÍTULO 5
NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales de Edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente y sin perjuicio de las condiciones particulares establecidas por estas Normas Urbanísticas en las distintas clases de suelo y zonas de ordenanza. Así pues, las condiciones a que ha de sujetarse la edificación en el municipio son las específicas establecidas por el Plan General Municipal para cada zona, complementadas con las condiciones generales aquí contenidas.

1. En el Suelo Urbano tales condiciones, tienen carácter de Ordenanzas.

2. En el Suelo Urbanizable tienen carácter de Normas Urbanísticas las cuales podrán ser complementadas en sus parámetros variables por los propios instrumentos de planeamiento que desarrollen esta clase de suelos.

3. En el Suelo No Urbanizable tienen carácter de Condiciones Reguladoras para el control de las actividades implantadas en esta clase de suelo.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas que afectan a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier construcción.

Tales exigencias se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo.

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

— Condiciones de parcela.

— Condiciones de posición de la edificación.

— Condiciones de ocupación de parcela.

— Condiciones de aprovechamiento.

— Condiciones de volumen.

— Condiciones estéticas generales.

— Condiciones de higiene.

— Condiciones de calidad y dotaciones de la edificación.

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

5.2. CONDICIONES DE PARCELA. CONCEPTOS.

5.2.1. PARCELA.

Se define como parcela la unidad de propiedad correspondiente a una porción de suelo, apto o no para la edificación, delimitado física y/o jurídicamente por sus linderos. Las parcelas deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y con el Plan General Municipal.

5.2.2. LINDEROS.

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

5.2.3. PAREDES MEDIANERA Y CONTIGUA. MEDIANERÍA.

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

contigua aquélla construida pegada a un lindero con otra propiedad, pero dentro de los límites de la finca. Puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante. Se entiende por medianería la superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie. Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, debiendo quedar, al menos, enfoscadas y pintadas. Su uso y servidumbres atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

5.2.4. FRENTE DE PARCELA.

Se entiende por frente de parcela el lindero que separa la propiedad pública de la privada y dota a ésta de acceso. Cuando una parcela tenga mas de un lindero colindante con el espacio público todos ellos tendrán carácter de frente de parcela.

5.2.5. FRENTE MÍNIMO DE PARCELA.

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

5.2.6. FRENTE MÁXIMO DE EDIFICACIÓN.

Se entiende por frente máximo de edificación la longitud establecida para cada zona de ordenanza por el Plan General Municipal, como dimensión crítica a partir de la cual las edificaciones deben fragmentarse, al objeto de que las mismas fraccionen sus ritmos edificatorios, altura, apariencia y volumen. A los efectos de la longitud máxima de la edificación las juntas estructurales no se considerarán como interrupción de fachada.

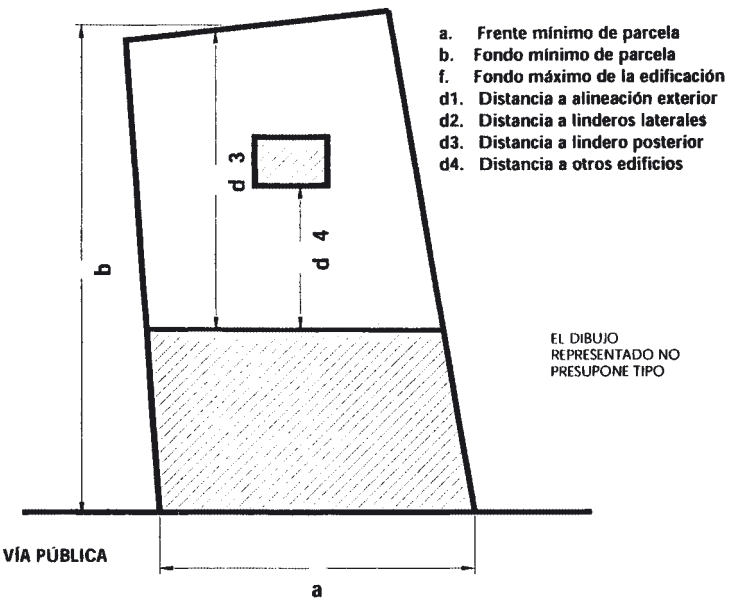
5.2.7. ALINEACIÓN OFICIAL DE PARCELA.

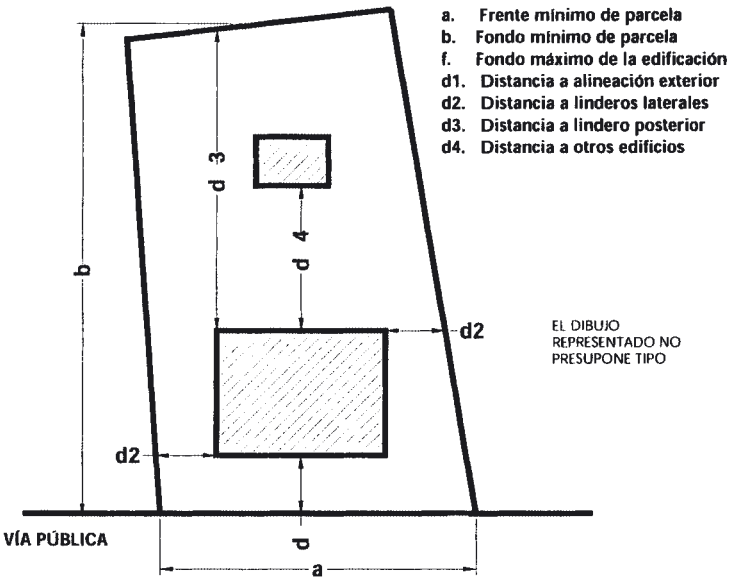
Señala el límite entre el espacio público (las calles, plazas y espacios públicos en general) y el espacio privado (las parcelas o solares). Constituye la línea a partir de la cual se permite la edificación de parcela, pudiendo establecerse en su caso desde esta línea un retranqueo de fachada. En Suelo Urbano, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos de Ordenación del Suelo Urbano, a escala 1/1.000.

Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos.

En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la translación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

En las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, las alineaciones establecidas por las presentes Normas o se considerarán ordenación detallada y podrán ser ajustadas mediante Estudio de Detalle, siempre y cuando se respeten sus criterios básicos de trazado y anchura. En Suelo Urbanizable, la determinación de alineaciones corresponde al Plan Parcial que desarolle cada sector. La determinación sobre el terreno de la alineación, trasladando sobre la realidad física la línea marcada en los planos, se realizará por el Ayuntamiento en el acto de concesión de la Alineación Oficial.





5.2.8. RASANTE OFICIAL.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de alturas de la edificación. En Suelo Urbano, para aquellas calles carentes de urbanización, el presente Plan General Municipal establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico. En los planos se define la cota altimétrica que ha de tener el pavimento terminado de estos viarios en sus puntos clave, estableciéndose entre ellos las rasantes con criterios de pendiente uniforme. En el resto de viario en Suelo Urbano, la rasante oficial será la existente. En Suelo Urbanizable, la determinación de rasantes corresponde al Plan Parcial que desarolle cada sector.

5.2.9. SUPERFICIE EDIFICABLE DE PARCELA.

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

5.2.10. PARCELA MÍNIMA.

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

5.2.11. PARCELA EDIFICABLE.

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

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

— La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.

— Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por este Plan General Municipal para cada zona de ordenanza.

— Las parcelas mínimas serán indivisibles debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

— Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

— Excepcionalmente, en el Suelo Urbano fuera de Unidades de Actuación Urbanizadora, cuando exista alguna parcela que no cumpla las condiciones de parcela mínima y/o de frente mínimo correspondientes a la zona de ordenanza en que se encuentre, la parcela será edificable siempre que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

• Que la parcela existiera con su frente y dimensiones actuales, con anterioridad a la aprobación del presente Plan General Municipal.

• Que la parcela proceda de una parcelación o segregación de otra finca, aprobada con anterioridad a las presentes Normas, aun cuando todavía no se haya formalizado la inscripción registral. En ambos casos, la parcela en cuestión deberá poder ser ocupada

por edificación ajustada al resto de condiciones de la zona de ordenanza en que se encuentre, cumpliendo las condiciones constructivas mínimas correspondientes al uso que en ella se pretenda albergar.

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

5.2.12. RELACIÓN ENTRE EDIFICACIÓN O ACTIVIDAD Y PARCELA.

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

5.2.13. FONDO DE PARCELA.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el lindero posterior, medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de la parcela. El fondo de parcela se regula por las condiciones establecidas para cada zona de ordenanza por su dimensión mínima o máxima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de parcela en cada caso.

5.2.14. ANCHO DE CALLE. DISTANCIA ENTRE ALINEACIONES.

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

5.2.15. PARCELA FUERA DE ALINEACIÓN.

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

5.3. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS.

5.3.1. EDIFICACIÓN.

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

5.3.2. EDIFICACIÓN PRINCIPAL.

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

5.3.3. EDIFICACIÓN SECUNDARIA.

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

5.3.4. LOCAL.

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

5.3.5. PIEZA VIVIDERA.

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

5.3.6. FACHADA DE LA CONSTRUCCIÓN. LINEA DE FACHADA.

Se entiende por fachada de un edificio, el conjunto de los paramentos verticales descubiertos que cierran y delimitan el mismo y que no constituyen medianera con otra finca colindante. Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general, y salvo que la ordenanza zonal permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

5.3.7. ALINEACIÓN INTERIOR.

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

5.3.8. FONDO MÁXIMO EDIFICABLE.

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

5.3.9. RETRANQUEO DE FACHADA.

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

correspondiente. El área de retranqueo únicamente podrá ser ocupada por:

– Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.

– Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) cm en cualquier punto de la rasante del terreno.

– Escaleras de emergencia (sólo en edificaciones ya existentes).

– Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

5.3.10. RETRANQUEO A LINDERO.

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

– Rampas de garaje no cubiertas o cuya cota superior de techo no rebase cincuenta (50) centímetros la rasante de la calle o el terreno.

– Piscinas cuando la lámina de agua no rebase cincuenta (50) centímetros en cualquier punto de la rasante del terreno.

– Escaleras de emergencia en edificaciones ya existente.

– Pistas y elementos deportivos de hasta dos y medio (2,5) metros de altura de cualquier elemento construido.

5.3.11. ÁREA DE MOVIMIENTO.

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

5.3.12. TIPOS EDIFICATORIOS.

Se entiende por tipos edificatorios los modelos formales y funcionales básicos a los que se ajustan las distintas edificaciones. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio, ya se vengan utilizando tradicionalmente o sean de reciente aparición. En cada zona de ordenanza se establecen los tipos edificatorios admisibles, definiéndose en este artículo las características morfológicas básicas de cada uno de ellos. Los tipos son los siguientes:

Edificación adosada o entre medianerías:

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

Edificación pareada:

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

Edificación aislada:

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

5.4. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE PARCELA.

5.4.1. OCUPACIÓN DE PARCELA.

Es el límite máximo, expresado en porcentaje, de la superficie de parcela edificable que resulta de la proyección vertical de las edificaciones, sobre la superficie de parcela (entendida como la envolvente del edificio considerando todas sus plantas). Dicho límite se establece en este Plan General Municipal para cada caso, a través de las condiciones particulares de cada zona de ordenanza. A estos efectos, no computarán las edificaciones bajo rasante de uso no vividero-aparcamiento, almacén, vestuarios, aseos de piscinas comunitarias, etc.

5.4.2. SUPERFICIE OCUPADA.

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

5.4.3. SUPERFICIE LIBRE.

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

5.4.4. PATIO DE PARCELA.

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

5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO.

5.5.1. EDIFICABILIDAD.

Es la cuantificación del derecho de edificación correspondiente a una parcela, en función de su calificación (uso y aprovechamiento) y su situación en una determinada zona, clase o categoría del suelo de el Plan General Municipal. Los límites de este derecho podrán venir definidos por:

– Coeficiente de Edificabilidad establecido al efecto.

– Superficie máxima construible, definida en m^2 totales construibles en una parcela o ámbito de planeamiento.

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

5.5.2. SUPERFICIE MÁXIMA EDIFICABLE.

Es la máxima superficie que se puede construir en cada parcela o ámbito, de acuerdo con el Plan General Municipal. En caso de que se determine coeficiente de edificabilidad, se obtendrá como producto de este por la superficie edificable de la parcela o del ámbito de planeamiento que sirva como referencia; según que el coeficiente sea neto o bruto, respectivamente. Cuando no venga prefijado coeficiente de edificabilidad ni se determine directamente una superficie máxima edificable, esta resultará de la aplicación del resto de condiciones de ordenanza (altura, fondo, etc.).

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

– No computarán como superficie edificable:

• Los sótanos y semisótanos.

• Las entreplantas.

• La edificación secundaria, aunque sí computará como ocupación de parcela.

• Los soportales y pasajes.

• Los espacios bajo cubierta destinados a uso residencial.

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

• Balcones y miradores; no computan.

• Terrazas salientes; computarán al 50% de su superficie.

• Terrazas entrantes; computarán al 100% del área entrante.

• Cuerpos volados cerrados; computarán al 100% de su superficie.

• Como excepción a lo anterior, en obras de rehabilitación o reforma, el cierre acristalado de terrazas y vuelos no computará en el cálculo de la edificabilidad total de la edificación cuando la obra se realice con un proyecto unitario para el conjunto de la misma.

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

5.6. CONDICIONES DE VOLUMEN.

5.6.1. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la dimensión vertical de la edificación, que tiene un valor máximo distinto para cada zona de ordenanza. Se regula de dos formas diferenciadas, según se atienda al número máximo de plantas edificables, o a la altura máxima de la edificación, referida ésta a su arista de cornisa. En cualquier caso se respetarán además los máximos y mínimos que se establecen en cada zona de ordenanza como altura libre de plantas.

5.6.2. NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

Fijará el número máximo de plantas de la edificación cuando así se establezca. Se comprenderán en dicho número todas las plantas situadas sobre la rasante oficial, incluida la planta baja. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquéllas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta) se encuentre a más de un (1) metro sobre la rasante oficial de la acera o, en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación, y medida en el punto del terreno que resulte más desfavorable.

5.6.3. ARISTA DE CORNISA.

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

5.6.4. PLANO DE RASANTE.

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

5.6.5. ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

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

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

Criterio general de medición.

Se medirá desde la rasante del vial correspondiente a la alineación oficial de la parcela en el punto medio de su frente, hasta la arista de cornisa. En defecto de alineación oficial de parcela en contacto con la edificación, como puede ser el caso de zonas de ordenanza de edificación aislada en interior de parcela o de construcciones en Suelo No Urbanizable, la medición de este parámetro se efectuará desde el plano de rasante.

Aplicación en calles con pendiente superior al 8%:

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

Aplicación en edificaciones con frente a dos calles de rasante distinta (no en esquina):

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

– Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea inferior a ocho (8) metros, se permitirá la construcción en la calle más alta con la altura máxima permitida en ella por la ordenanza correspondiente, siempre que el volumen resultante no sobresalga de un plano imaginario, trazado desde la cornisa de la edificación con frente a la calle con rasante más baja, que tenga una inclinación de 45º sexagesimales con respecto a la horizontal.

– Cuando la distancia entre las dos alineaciones sea igual o superior a ocho (8) metros, deberá fragmentarse el volumen en dos piezas separadas en planta por la bisectriz del ángulo formado por las dos alineaciones, estableciéndose la altura de ambas piezas independientemente para cada calle.

Aplicación en edificaciones en esquina y/o con frente a más de dos calles con rasantes distintas:

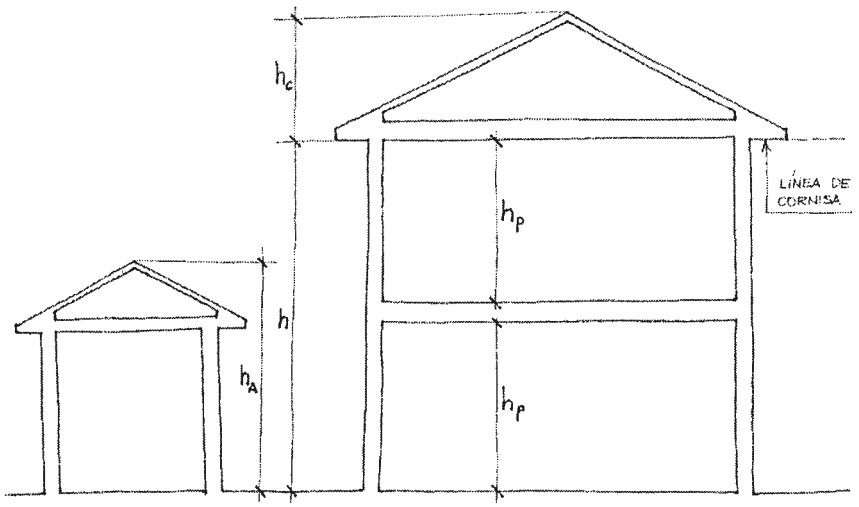
La cota de referencia para la medición de altura máxima será la media de las cotas de los vértices de la poligonal definida por la alineación exterior de la parcela.

Edificación secundaria.

En todos los casos, con independencia de la zona de Ordenanza, la altura máxima de la edificación secundaria, será de una planta de tres con cinco metros lineales (3,5 m).

5.6.6. ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.

Para las cubiertas inclinadas se define un valor de altura de cumbrera como la diferencia de altura entre la arista de cornisa y la cumbrera más alta de la cubierta. La altura máxima de cumbrera será de tres con cinco metros lineales (3,5 m).



h ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.
h_A ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN AUXILIAR.
h_C ALTURA MÁXIMA DE CUMBRERA.
h_P ALTURA LIBRE DE PLANTA.

5.6.7. PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN.

A efectos de este Plan General Municipal se consideran las siguientes plantas:

Planta baja:

Se entiende por planta baja aquella cuyo suelo se encuentra a una cota no mayor de 1,30 metros sobre la rasante oficial, sobre la acera o sobre el terreno en contacto con la edificación.

Planta de piso:

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

Planta sótano y semisótano.

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

– Se entiende por planta semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante oficial, de la acera o del plano de rasante. Los semisótanos que tengan más de un cincuenta (50) % de la superficie de la cara superior del techo a igual o mayor diferencia de cota de un (1) metro sobre la rasante oficial de la calle o del plano de rasante, se computarán como planta sobre rasante. Cuando el saneamiento de la calle discurra a mayor cota que el suelo del sótano, se habrá de prever la instalación de un sistema de bombeo para la elevación del drenaje del sótano y evacuación de aguas residuales hasta el enganche con la red. El coste de dicha instalación correrá por cuenta del propietario, debiéndose incluir la previsión de este sistema en el proyecto técnico que se presente con la solicitud de licencia para la construcción del sótano.

Entreplantas.

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

En todo caso, cumplirán las siguientes condiciones particulares:

– En el caso de división de un local con entreplanta en varios, deberá cumplirse la limitación del 50% en cada uno de los locales resultantes.

– El frente o frentes de la entreplanta no podrán tabicarse íntegramente, debiendo rematarse mediante peto o barandilla de 1,10 metros de altura máxima.

– En la parte superior no se podrán efectuar divisiones con tabiquería, mamparas o elementos similares, excepto para aseos, trasteros u otros servicios no vivideros.

– Como excepción a lo anterior, en almacenes afectos bien a uso comercial, a uso industrial o similares, podrán efectuarse entreplantas metálicas desmontables (asimilables a estanterías), con piso permeable también metálico que ocupen el 100% de la planta y siempre que se dediquen exclusivamente al uso de almacenaje. En este caso la altura libre mínima por debajo y arriba será de 2,50 metros.

5.6.8. ALTURA LIBRE DE PLANTA.

La altura libre de planta es la distancia entre la cara inferior del techo de una planta y el pavimento de la misma, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta. A efectos del establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de cada zona de ordenanza, podrá establecerse tanto una altura libre mínima, para garantizar la capacidad de su adecuación al uso, como una altura libre máxima al objeto de controlar el volumen total construido. Con carácter general, salvo mayores precisiones en las condiciones particulares de las zonas de ordenanza, la altura libre de planta será igual o mayor a las siguientes:

– Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) para la planta de pisos, la planta semisótano, y la planta baja unifamiliares.

– Trescientos centímetros (300 cm) para la planta baja en las zonas de ordenanza de uso residencial.

– Cuatrocientos centímetros (400 cm), para la planta baja en zonas de uso industrial.

– Doscientos veinte centímetros (220 cm) para planta sótano.

– En las entreplantas, la altura libre mínima por debajo y por arriba es de doscientos cincuenta (250) centímetros, pudiendo reducirse la superior hasta los doscientos veinte (220) centímetros en caso de dedicarse íntegramente a usos no vivideros (aseos, almacenes, instalaciones, pasillo y zonas de distribución y similares).

5.6.9. CUBIERTA DE LA EDIFICACIÓN.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara

superior del último forjado. Las cubiertas inclinadas deberán cumplir las siguientes condiciones:

– La pendiente máxima de los faldones de cubierta será de 33% ±3%.

– El arranque de los faldones de cubierta estará a menos de 15 cm sobre la arista de cornisa, no pudiendo elevarse este arranque con petos u otros elementos que prolonguen el plano de fachada con una altura suplementaria.

– Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros.

– El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

– Los faldones serán rectos y de inclinación uniforme, quedando prohibido en su plano cualquier retranqueo, quiebro, alteración volumétrica o solución de mansarda.

– Los materiales de acabado de las cubiertas inclinadas serán los indicados en las zonas de ordenanza.

– Quedan prohibidas las cubiertas de placas de amianto cemento, así como las telas asfálticas vistas, las aluminizadas y los recubrimientos plásticos.

5.6.10. PLANTA BAJO CUBIERTA.

El espacio existente entre la cubierta y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, podrá destinarse a uso residencial siempre que cumpla las siguientes condiciones:

– Que esté unido a la planta inferior, constituyendo con ella una unidad registral indivisible dentro de la división horizontal del conjunto del inmueble, sin que pueda independizarse como planta autónoma; por tanto siempre deberá tener su acceso desde el interior de la vivienda de la planta inferior y estar ligada a los usos y espacios de ésta.

– Que la superficie computable total del espacio destinado a este uso, represente como máximo el 40% de la superficie total de la unidad registral a que pertenezca.

– Que el acceso a ella se realice desde viviendas de la planta inferior, y nunca desde la escalera o portales comunes.

– Que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica que cumpla la norma NBE-CT/79.

– Que tenga una altura libre media igual o superior a doscientos centímetros (200 cm) y una altura libre mínima de ciento veinte centímetros (120 cm) en su punto más desfavorable.

– Que no se sobrepase en ningún caso la altura máxima de cumbrera.

– Que se cumplan las condiciones indicadas para la cubierta de la edificación.

– Que no se realicen huecos de ventanas, balcones, claraboyas, pavés de vidrio, ni otros elementos que den iluminación, que estén emplazados en el plano de la cubierta. Aunque sí podrán realizarse en los hastiales (cerramientos verticales que limiten el espacio bajo cubierta).

5.6.11. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA CUBIERTA.

Con carácter general, por encima de la cubierta se permiten los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, cajas de ascensores, cajas de escaleras, etc.). Cumplirán las siguientes condiciones:

– Las construcciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades técnicas y funcionales de la edificación deberán ser grafiadas con claridad en los planos de proyecto debiendo de tener un tratamiento adecuado para integrarse en la imagen del edificio y en la imagen urbana, evitando tratar estos elementos con carácter de añadidos residuales.

– No se permitirán elementos reflectantes o que emitan destellos y preferentemente las instalaciones sobre cubierta deberán delimitarse con celosías o cerramientos que dificulten su visión directa.

– Deberán quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) definido por la horizontal y por la arista de cornisa de la última planta en la fachada. Su tratamiento arquitectónico, formal, volumétrico y de materiales, deberá materializar una solución estética integrada en el entorno urbano.

– Como excepción a lo anterior, la desembocadura de las chimeneas sobrepasará al menos en un metro la altura del cuerpo edificado más alto, propio o colindante, en un radio de 10 metros.

– Deberá en cualquier caso intentarse que estos elementos queden dentro del espacio bajo cubierta. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si las construcciones por encima de la cubierta afean el ambiente urbano.

5.6.12. CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Se denominan cuerpos volados cerrados a los elementos cerrados habitables que rebasan las alineaciones interiores y/o exteriores

de la edificación al prolongarse los forjados sobre el espacio público o el espacio libre de parcela. Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán cuerpos volados cerrados siempre que cumplan las siguientes condiciones:

– En calles con ancho menor o igual de seis (6) metros, no se permiten cuerpos volados cerrados.

– En calles de ancho mayor de seis (6) metros, se permiten cuerpos volados cerrados con un vuelo de dimensión máxima de un (1) metro.

– La altura libre entre el cuerpo volado cerrado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.

– La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente de cuerpo volado cerrado será de un (1) metro.

– Los cuerpos volados cerrados no ocuparán en ningún caso más de un sesenta por ciento (60%) del frente de fachada del edificio.

– En caso de existir encintado de acera, el cuerpo volado cerrado habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Asimismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.

5.6.13. MIRADORES.

Se entiende por mirador aquel cuerpo volado cerrado cuyo cerramiento es acristalado en toda su altura y perímetro exterior. Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán miradores siempre que cumplan las mismas condiciones particulares que las fijadas en el artículo anterior para todos los cuerpos volados cerrados, además de las siguientes:

– No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de tres (3) metros. Cuando se dispongan dos miradores contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de dos (2) metros.

– La carpintería se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros. Se prohíben las soluciones de carpintería en aluminio anodizado y PVC. En todo caso, se respetarán los materiales y colores indicados para las carpinterías en las fichas de zonas de ordenanza.

5.6.14. BALCONES.

Se denominan balcones a los elementos volados abiertos en todos sus frentes y accesibles desde el interior de la edificación, que rebasan sus alineaciones interiores y/o exteriores. Disponen tan sólo de elementos de seguridad (barandillas) en su frente y laterales. Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán balcones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

– En calles con ancho menor o igual de cuatro (4) metros, no se permiten balcones.

– En calles de ancho mayor de cuatro (4) metros, se permiten balcones con un vuelo de dimensión máxima de cincuenta (50) centímetros.

– La altura libre entre el cuerpo volado y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.

– La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer balcón será de un (1) metro.

– No podrán ser de dimensión longitudinal mayor de dos (2) metros. Cuando se dispongan dos balcones contiguos, deberá existir una separación mínima entre ambos de un (1) metro.

– En caso de existir encintado de acera, el balcón habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Asimismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.

– El canto de los forjados del balcón no será superior a quince (15) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

– La barandilla del balcón tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento del balcón.

– La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso, se respetarán los materiales y colores indicados para las carpinterías en las fichas de ordenanza. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, las balaustradas de piedra o prefabricados, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo, bloque o similar.

5.6.15. TERRAZAS Y SOLANAS.

Se entenderá por terrazas los espacios no cerrados, parcialmente volados sobre la alineación y con una profundidad que podrá alojarse

parcialmente interior al plano de fachada. Donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, se admitirán terrazas siempre que cumplan las siguientes condiciones:

– No tengan una profundidad superior a dos (2) metros, medidos desde el plano de fachada.

– Su anchura o profundidad mínima medida desde su extremo volado no sea inferior a ciento veinte (120) cm.

– En calles con ancho menor o igual de seis (6) metros, no se permite que la terraza tenga una parte volada con respecto a la alineación.

– En calles de ancho mayor de seis (6) metros, se permite que la terraza vuele un máximo de un (1) metro desde la alineación.

– La altura libre entre la parte volada de la terraza y la acera, rasante de calle o terreno circundante, será como mínimo de tres metros (3 m) en cualquiera de sus puntos.

– La separación mínima entre los linderos laterales de la finca y el primer saliente correspondiente a una parte volada de terraza, será de un (1) metro.

– En caso de existir encintado de acera, la parte volada de la terraza habrá de retranquearse un mínimo de treinta (30) centímetros del borde del encintado hacia la fachada del edificio. Asimismo, deberán separarse sesenta (60) centímetros del arbolado existente.

– Las terrazas salientes no podrán ocupar más del 50% de la longitud del frente de fachada.

– La barandilla que ocupe el frente y laterales de la parte volada de la terraza, tendrá una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros, y mínima de un (1) metro, medida desde la cara superior del pavimento.

– La barandilla se resolverá preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. En todo caso se respetarán los materiales y colores indicados para las carpinterías en las fichas de ordenanzas. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio o PVC, las balaustradas de piedra o prefabricados, así como la sustitución de la barandilla por petos macizos de fábrica de ladrillo, bloque o similar.

5.6.16. ALEROS DE CUBIERTA.

Los aleros volados sobre fachada tendrán una dimensión mínima de treinta (30) centímetros y máxima de sesenta (60) centímetros. El canto de los aleros de cubierta no será superior a quince (15) cm, excluidos canes, ménsulas, jabalcones o similares.

5.7. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.

5.7.1. NORMAS GENERALES.

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras de nueva planta y actividades que resulten antiestéticas pudiendo referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear así como a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Para evitar una rigidez en la aplicación de las ordenanzas estéticas, que congelaran e imposibilitaran nuevas aportaciones arquitectónicas de especial calidad, se aceptarán modificaciones para aquellos aspectos para los que la variación propuesta suponga objetivamente una mejora clara en el paisaje urbano o natural. En este caso la memoria del proyecto contendrá un apartado destinado a justificar suficientemente la propuesta. Los arquitectos que realizan estos proyectos, deberán no sólo considerar la propuesta arquitectónica del edificio sino también la relación con el lugar y a este respecto el Servicio Técnico Municipal valorará en gran medida la unidad de la zona en que se emplaza.

5.7.2. FACHADAS.

Composición.

Salvo en la zona de protección ambiental, cuando la edificación objeto de la obra se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones, se adecuará la composición de la nueva fachada y armonizarán las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes incluso cuando éstas tengan diferente número de plantas.

Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja de modo que los locales de esta planta quedarán definidos y delimitados, en materiales y formas, por los elementos arquitectónicos propios del edificio. El tono, color y textura compositiva será uniforme en toda la fachada, pudiéndose variar el sistema compositivo y el tono en zócalos, remates, jambas, dinteles, alfeizares y molduras.

Materiales.

Sin perjuicio de las mayores limitaciones que pudieran imponer las condiciones estéticas particulares de las zonas de ordenanza, se podrá optar por alguno de los siguientes como materiales vistos de los paños de fachada:

– Revocos lisos con pigmentación blanca.

– Enfoscados de mortero de cemento, siempre que se garantice su acabado posterior con pintura para exteriores en color blanco.

– Piedra natural en chapados, trasdosados o en fábrica, con aparejos de sillarejo, sillería o mampostería.

– Entramado de madera de formato tradicional.

– Barro, en forma de adobe de formato tradicional.

– En las plantas bajas se admitirán zócalos de materiales tradicionales de textura no brillante tales como revocos rugosos (a la tirolesa), aplacados de piedra, etc. hasta una altura no superior a ciento veinte (120) centímetros.

Carpintería y cerrajería.

La carpintería de ventanas se resolverá preferentemente con materiales tradicionales (madera), permitiéndose el aluminio lacado en tonos oscuros. Se prohíben las soluciones de carpintería en aluminio anodizado y PVC. La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro, a excepción de los entramados de madera en plantas altas, que deberá encontrarse a haces exteriores. Los elementos de carpintería opacos de puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera o con láminas metálicas u otros materiales que garanticen durabilidad y calidad de acabado análogas. Los elementos transparentes o traslúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco. Los elementos de cerrajería que pudiera presentar la fachada (barandillas, rejas, etc.), se resolverán preferentemente con materiales tradicionales de madera o rejería de fundición, permitiéndose también la cerrajería de perfiles y tubos de acero. En todo caso se pintarán con coloraciones oscuras. Se prohíben expresamente las soluciones de cerrajería de aluminio anodizado o PVC. Los distintos elementos de cerrajería presentes en una misma fachada deberán observar entre sí cierta homogeneidad de color, materiales, diseño, etc.

Medianeras vistas.

Las paredes medianeras que queden vistas (aunque sea transitoriamente, a la espera de adosamiento de otra construcción colindante), deberán tratarse con el mismo criterio y con materiales de fachada semejantes a los paramentos de la fachada principal. Como mínimo, serán enfoscadas y pintadas en blanco.

Otras condiciones.

Lo concerniente a las construcciones o instalaciones en Suelo No Urbanizable se regirá por lo dispuesto en el Capítulo correspondiente sobre condiciones estéticas en esta clase de suelo.

5.7.3. ELEMENTOS SALIENTES DE LA ALINEACIÓN.

Son elementos auxiliares de la edificación fijos o provisionales, construidos con fines representativos, publicitarios y/o funcionales, y que sobresalen de las fachadas. Se admitirán estos elementos allí donde las condiciones particulares de la zona de ordenanza correspondiente lo permitan, debiendo cumplirse en cada caso las siguientes condiciones:

Marquesinas.

Se entenderán por marquesinas los elementos constructivos rígidos que sobresaliendo del plano de fachada adintelan la planta baja, y los huecos de la misma, al objeto de realzar los usos y significar los accesos. Sólo podrán disponerse en calles con ancho superior a seis (6) metros, debiendo separarse un mínimo de sesenta (60) centímetros de los troncos del arbolado existente. Las marquesinas deberán guardar la adecuada armonía con la edificación a la que sirven. No se admitirán marquesinas sino cuando estén contenidas en el proyecto de nueva planta o exista un proyecto o modelo unitario para todos los locales del edificio que permita en su ejecución diferida la normalización; en caso de no existir tal modelo unitario la concesión de la primera licencia de marquesina servirá de modelo de referencia para las de posterior implantación. En todos los casos la altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina no será inferior a tres (3) metros medidos en cualquier punto de ella, y el saliente máximo desde el plano de fachada será de tres (3) metros, salvando en cualquier caso el arbolado existente y retranqueándose un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de acera; su grosor máximo opaco no será superior a un (1) metro.

Toldos.

Se entenderán por toldos los elementos constructivos de materiales no rígidos, excepto su estructura, que sobresaliendo del plano de fachada adintelan y protegen del soleamiento a los huecos de la edificación. Los toldos móviles tendrán en todos sus puntos, incluso en los de su estructura, una altura mínima libre sobre la rasante de doscientos veinte (220) centímetros (permitiéndose ciento noventa (190) cm para elementos colgantes no rígidos); su saliente respecto del plano de fachada no podrá ser superior a los tres (3) metros en planta baja y dos (2) metros en el resto de las plantas debiendo en cualquier caso respetar el arbolado existente y retranquearse un mínimo de cuarenta (40) centímetros del encintado de aceras. Los toldos fijos se regulan por las determinaciones establecidas en el artículo anterior para las marquesinas.

Muestras.

Son anuncios paralelos al plano de la fachada de la edificación. Podrán instalarse, en edificios de uso residencial, con un saliente

máximo de veinte (20) centímetros del plano de fachada y con una altura máxima de noventa (90) centímetros cuando se localicen en los dinteles de las plantas bajas y de setenta (70) centímetros cuando lo hagan en los alféizares de las otras plantas. Su longitud de ocupación en edificios residenciales no podrá ser superior al 40% de la longitud de fachada. En edificios de uso exclusivo no residencial se permitirán muestras con el mismo saliente máximo anterior y una altura no superior a seis (6) metros siempre que se localicen en fachada. Cuando se localicen como coronación del edificio no podrán sobrepasar un décimo (1/10) de la altura total de la construcción sin contabilizar, en su caso, los elementos mecánicos de la misma. En los muros medianeros ciegos no se admitirán muestras cualquiera que sea su contenido, que no estén directamente ligadas a alguno de los usos localizados en la edificación; en cualquier caso éstos podrán ser tratados decorativamente como una fachada más.

Banderines.

Son anuncios perpendiculares al plano de fachada que, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano, sirven para significar el uso o localización de las actividades de la edificación. Cumplirán las mismas determinaciones que las muestras reguladas en el artículo anterior, en cuanto a altura y localización, según se trate de edificios residenciales o de otro uso, aunque no en cuanto a la separación del plano de fachada. Complementariamente deberán en cualquier caso tener una altura mínima libre sobre la rasante oficial de doscientos veinte (220) centímetros en cualquiera de sus puntos y no podrán tener una longitud máxima superior a ciento cincuenta (150) centímetros, medidos desde el plano de fachada, siempre que no vayan adosados a marquesinas en cuyo caso su longitud máxima será la de éstas; independientemente de lo anterior deberán retranquearse un mínimo de cuarenta (40) cm del bordillo de calzada.

Otros elementos.

Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, los cuales podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto de la línea de fachada. Las bajantes de aguas pluviales adosadas a las fachadas deberán disponerse de manera que no resulten un elemento disonante en la composición y estética de la misma debiéndose empotrar en el muro de fachada en toda la altura de la planta baja, o bien protegerse con un tubo de acero de 100 mm de diámetro máximo.

5.7.4. CERRAMIENTOS DE PARCELA.

Se entiende por cierre o cerramiento de parcela, cerca o vallado, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

– Los cierres de parcela con el espacio público tendrán un cerramiento opaco máximo de 1 m de altura sobre cada punto de la rasante del terreno, pudiéndose superar dicha altura con un cerramiento igual al anterior o alternando partes ciegas con elementos de cierre diáfanos (seto vegetal, rejería, malla metálica, etc.), no sobrepasando en ningún caso la altura total máxima de 2,50 m sobre la rasante del terreno en cada punto.

– En el Suelo No Urbanizable, en aquellos ámbitos donde esté expresamente permitido, los cerramientos de parcela sólo podrán ser opacos en su base, hasta una altura máxima de cien centímetros (100 cm) sobre la rasante de cada punto del terreno, y con una altura máxima total de doscientos cincuenta centímetros (250 cm) de cierre diáfano (setos vegetales, mallas metálicas, alambrado sin púas, etc.).

– Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos opacos del cerramiento, serán los propios de las soluciones constructivas tradicionales en piedra del lugar, complementados o no con elementos no opacos, con arreglo a lo previsto en este artículo.

– Los elementos de cierre diáfanos deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

– En su ejecución se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados y su calidad, se elegirán en virtud de su buen aspecto, un reducido mantenimiento y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

– Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

5.8. CONDICIONES DE HIGIENE.

5.8.1. DEFINICIÓN.

Son condiciones de higiene en la edificación aquéllas que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel de salubridad en el uso de los bienes inmuebles.

5.8.2. CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Todo local compuesto por una o más piezas o espacios destinados al desarrollo y ejercicio de una misma actividad deberá cumplir en alguna de sus piezas habitables al menos una de las siguientes condiciones:

– Tener huecos a la vía pública.

– Recaer sobre un espacio libre de edificación, privado o público, resultante de la aplicación de los máximos aprovechamientos de la presente normativa, en el cual pueda inscribirse un círculo de ocho (8) metros de diámetro, siempre que el frente del local sobre dicho espacio sea superior a los cinco (5) metros.

– Tener huecos a un patio de parcela que cumpla un ancho mínimo superior a los dos tercios (2/3) de la altura comprendida entre el nivel del piso del local considerado y la altura máxima de coronación, resultante de la aplicación de las presentes ordenanzas para cada zona, del muro opuesto medido perpendicularmente, en el plano horizontal del nivel del piso y desde el eje del hueco.

5.8.3. CONDICIONES DE LAS PIEZAS VIVIDERAS.

No podrán instalarse piezas vivideras, cualquiera que fuese la actividad desarrollada, cuando no contasen al menos con un 30% de la superficie del local, y su acceso principal, sobre la rasante de la calle. En plantas, sótanos y semisótanos sólo se admitirá la instalación de piezas vivideras cuando no estén adscritas a usos residenciales, excepto que se trate de piezas pertenecientes a edificaciones unifamiliares siempre que cumplan las restantes condiciones establecidas en este Plan General Municipal.

5.8.4. VENTILACIÓN FORZADA.

Únicamente se permitirá la ventilación forzada mediante sistemas mecánicos de renovación de aire en:

– Semisótanos, sótanos y sobre rasante en piezas no vivideras tales como aseos, baños, cocinas (cuando estén integradas a los estares), cuartos de climatización, basuras, contadores, trasteros y garajes y similar.

– Sótanos y semisótanos en piezas vivideras que estén directamente ligadas a la actividad de la planta superior y que cumplan lo establecido en el artículo precedente de las presentes Normas.

– Sobre rasante en estancias correspondientes a usos distintos del residencial.

5.8.5. EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES.

Las cocinas y las piezas en las que se produzca combustión de gases dispondrán de conductos independientes a los de ventilación para eliminación y expulsión de los gases. No se permite la salida libre de humos por fachadas, petos, balcones o ventanas, debiéndose evacuar mediante conductos o chimeneas, debidamente aislados y revestidos, que no irradien calor a las propiedades o locales contiguos y no causen molestias por los humos o perjuicio a terceros.

Los conductos y chimeneas no discurrirán visibles por las fachadas de la edificación a espacios públicos (calles o plazas) y se elevarán un mínimo de un (1) metro por encima de la altura de cualquier punto de cubierta comprendiendo dentro de un radio de diez (10) metros del punto de emisión.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas. El Ayuntamiento podrá imponer medidas correctoras y el uso de filtros depuradores en las salidas de humos de instalaciones industriales, instalaciones colectivas de calefacción y de salidas de humos y vapores de instalaciones de hostelería (restaurantes, bares, hoteles, etc.), lavanderías o similares.

5.8.6. PATIOS DE LUCES.

– Se definen como patios de luces los espacios no edificados situados dentro de una parcela, destinados a proporcionar luz y ventilación a las distintas dependencias de la edificación que alberga dicha parcela, sean o no piezas habitables.

– En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que a él abren sus huecos de iluminación. En patios interiores a los que den dormitorios debe poder inscribirse un círculo de diámetro 0,30 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H2/8. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 m y 12 m^2 para su superficie, salvo en el caso de edificios de viviendas de dos plantas, en los que el mínimo de superficie se reduce a 10 m^2, manteniéndose el diámetro y las luces rectas.

– En viviendas unifamiliares los mínimos se reducen a 2 m para luces rectas y 8 m^2 para la superficie, en patios exclusivos para una vivienda. En viviendas unifamiliares con más de dos plantas, se aplicará la norma del párrafo anterior.

– En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios se debe poder inscribir un círculo cuyo diámetro sea 0,20 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H2/10. Se mantienen los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie, de los patios a los que abran dormitorios.

– En patios interiores a los que no abran dormitorios, ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro 0,15 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H2/20. Se fija un mínimo de 3 m para luces rectas y diámetro 9 m^2 para la superficie. En edificios de dos plantas se podrán reducir las luces rectas a 2 m y la superficie a 6 m^2 cuando el uso sea exclusivo para una vivienda.

– La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de fachada, será como máximo igual a vez y media el frente de fachada.

– No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de fachada, no sea superior a 1,50 m.

– La altura (H) del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él hasta la cota superior de coronación de los paramentos que lo delimitan. En el caso de que el patio esté delimitado por paramentos de distintas alturas, se tomará como H la mayor de las semisumas de las alturas de los paramentos enfrentados.

– Todos los patios, tanto interiores como exteriores, si no son de uso privado, en edificios de viviendas, serán accesible, desde espacios comunes, para su mantenimiento y limpieza.

– Los patios conservarán uniformes sus dimensiones mínimas en toda su altura. En ningún caso se permitirá cubrir el patio ni ocupar el mismo con vuelos y/o salientes cerrados que no cumplan las distancias mínimas establecidas, así como tampoco en su planta baja excepto que las Condiciones Particulares de Uso así lo establecieran y siempre y cuando se destinen a usos no vivideros.

En todo caso, se cumplirá el apartado 1.1. (Patios) del Decreto 195/1999, de Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

En la rehabilitación de viviendas en casco consolidado, en las que sea físicamente imposible la realización de los patios descritos y que ya cuenten con patios de dimensiones inferiores, serán válidos los patios preexistentes siempre que su construcción fuera anterior a las dimensiones de patios mínimos del Código Civil y que se quede garantizado en el proyecto de rehabilitación, la adecuada iluminación y ventilación de los espacios.

5.9. CONDICIONES DE CALIDAD Y DOTACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

5.9.1. DEFINICIÓN.

Son condiciones de calidad y dotaciones de la edificación las que se imponen tanto a las obras de nueva planta, ampliación, rehabilitación, modificación y reforma como a las implantaciones de nuevas actividades, o de remodelación de las existentes, al objeto de garantizar un adecuado nivel en el hacer constructivo y garantizar el buen funcionamiento de los edificios, de las instalaciones y de los espacios en los que éstos se ubiquen.

5.9.2. CONDICIONES DE AISLAMIENTO Y ESTANQUEIDAD.

Estanqueidad de las edificaciones.

En las nuevas construcciones se garantizará la perfecta estanqueidad de las cubiertas al agua y a la nieve, la impermeabilidad de los paramentos exteriores de la edificación, así como la resistencia de los mismos a la presión y succión del viento. Del mismo modo se garantizará tanto la correcta disposición de los materiales de cerramiento frente al vapor, al agua y a las humedades de origen externo, como la impermeabilidad de las soleras de las plantas en contacto con el suelo. En todos los elementos verticales de las edificaciones principales que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática. Se aconseja la realización de cámaras de aire que aíslen la planta baja de dichas humedades del terreno.

Aislamiento térmico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento térmico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CT/79 sobre condiciones térmicas de los edificios así como toda la normativa de posterior desarrollo destinada a racionalizar y reducir el consumo energético.

Aislamiento acústico.

En las nuevas construcciones se garantizará las condiciones de aislamiento acústico previstas en la vigente norma básica de la edificación NBE-CA/88 sobre condiciones acústicas de los edificios, así como las condiciones de la normativa sobre ruidos y vibraciones recogida en las presentes Normas Urbanísticas. Complementariamente, las edificaciones e instalaciones localizadas en el Suelo Urbano, Urbanizable, o No Urbanizable a menos de 200 m de distancia de las anteriores, deberán cumplir también las condiciones de aislamiento acústico.

5.9.3. CONDICIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Todo edificio y/o local deberá disponer en su interior una red de agua corriente potable con dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las bocas de agua deberán asegurar un caudal mínimo de 0,15 litros/seg. y 0,10 litros/seg. para agua fría y caliente respectivamente. Los aparatos sanitarios destinados a aseo de personas y limpieza doméstica tendrán necesariamente que estar dotados de agua caliente. Las viviendas tendrán una dotación mínima de doscientos (200) litros/día por habitante. En ningún caso se otorgarán licencias de construcción o actividad hasta tanto no esté garantizado el caudal necesario para el uso previsto y se

acredite, en los casos de abastecimiento no dependientes de la red de suministro municipal, la garantía sanitaria de las aguas empleadas destinadas a consumo humano de acuerdo con lo establecido en el R.D. 928/1979. En este último caso deberá justificarse, al menos anualmente, la procedencia, forma de captación, aforos, análisis y garantía de suministro.

5.9.4. CONDICIONES DEL SUMINISTRO ELÉCTRICO.

Dotación mínima.

Todo edificio y/o local deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica que deberá cumplir el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión así como toda la nueva reglamentación que sobre la materia se dicte. Las instalaciones de baja tensión de edificios y locales se dimensionarán, en su acometida y líneas generales de distribución, de acuerdo con las previsiones de consumo estimadas en base al uso al que se destinan. Para edificios residenciales, el nivel y potencia mínimos de electrificación, será el especificado en el citado REBT. En edificaciones con usos industriales el nivel mínimo de dotación de la instalación de baja tensión quedará sujeta a las necesidades derivadas de cada proyecto singularizado de implantación. Para el resto de los usos distintos de los residenciales e industriales se estará a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Localización de los centros de transformación.

En las instalaciones o centros de transformación de nueva ejecución, o de renovación total se deberá cumplir:

– En todo tipos de suelos urbanos y urbanizables:

• Deberán integrarse estética y ambientalmente con las edificaciones colindantes de su entorno.

• No podrán localizarse por debajo del primer sótano.

• Excepcionalmente, podrán disponerse en las zonas verdes, siempre que cuenten con la adecuada separación mediante elementos de fábrica y las protecciones establecidas en el Reglamento de Centros de Transformación.

– En el Suelo Urbano y Urbanizable de zonas no industriales no podrán situarse en el espacio de parcela correspondiente al retranqueo de ordenanza.

– En el Suelo Urbano y Urbanizable de zonas industriales se permitirá su instalación en la zona de parcela correspondiente al retranqueo de la edificación, siempre que sean privados para uso de la industria o instalación de la parcela.

– Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado dentro o no del área de retranqueo de edificación.

Centralización de contadores.

Toda nueva construcción en la que hubiese instalaciones diferenciadas por consumidor dispondrá de un local exclusivo de centralización de los contadores individualizados, mecanismos, llaves de corte y fusibles de seguridad, de forma separada para los contadores eléctricos y los de agua. Todos los edificios residenciales se someterán en el dimensionado y condiciones de ventilación de los cuartos de contadores a lo establecido en el Plan General Municipal, Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales aunque no estuviesen acogidas al Régimen de Viviendas Protegidas.

5.9.5. CONDICIONES DE EVACUACIÓN DE RESIDUOS.

Aguas residuales.

Toda construcción deberá resolver la evacuación de sus aguas residuales, a través de un desagüe en cada aparato con cierre hidráulico individual o colectivo, y de aguas de lluvia vertiendo a la red general de saneamiento en los suelos urbanos y urbanizables. La conexión de la red horizontal de saneamiento a la red general se realizará a través de una arqueta general o pozo de registro.

En el Suelo No Urbanizable las aguas negras se evacuarán a una fosa séptica y las de lluvia mediante vertido libre a los cauces naturales existentes. Cuando la actividad genere vertidos de grasas, aceites o fangos en el Suelo Urbano o Urbanizable, previa a la conexión a la red general, deberá disponerse de una arqueta separadora de grasas y fangos. Los vertidos de aguas residuales industriales deberán dar cumplimiento a las determinaciones de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, respecto del control y depuración de vertidos, debiendo ser tratados previamente al objeto de garantizar la inocuidad de los mismos sobre la red de saneamiento, el sistema de depuración general del municipio y el sistema de acuíferos de su término.

Cuartos de basuras.

Todos los edificios residenciales colectivos de más de cuatro (4) viviendas, así como los destinados a usos no residenciales que lo requieran, contarán con un espacio exclusivo destinado a cuarto de basuras, debidamente ventilado y accesible desde las zonas comunes del edificio, que estará alicatado y provisto de un grifo con manguera y un desagüe a la red general para su mantenimiento y limpieza. Las dimensiones mínimas de estos cuartos, cuando de edificios residenciales se trate, serán de 1,40 x 1,00 m, debiendo preverse mayores dimensiones en función de las

necesidades de capacidad que se planteen para edificios con mayor número de viviendas. En el resto de los edificios el dimensionado estará en función de las necesidades propias de la actividad implantada.

5.9.6. CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD Y COMUNICACIÓN.

Accesibilidad.

El diseño de los edificios de cualquier uso, públicos o privados, se efectuará con criterios que permitan su utilización y accesibilidad de forma autónoma por personas con limitaciones permanentes o transitorias en su capacidad para moverse o desplazarse, salvar desniveles, alcanzar objetos situados a gran altura o para ver u oír con normalidad; conforme a la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y al Reglamento que la desarrolla (Decreto 8/2003, de 23 de enero).

Portales y accesos.

Las nuevas edificaciones deberán contar con una puerta de entrada diferenciada de cualquier otro hueco de fachada desde el espacio exterior, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, con unas dimensiones mínimas de ciento treinta (130) centímetros de ancho y de más de doscientos (200) centímetros de altura. La forma y superficie de los espacios de acceso a un edificio de cualquier uso, público o privado, se diseñará evitando la aparición de barreras arquitectónicas, conforme a lo previsto en el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Escaleras.

– La anchura útil mínima de las escaleras en edificios de nueva planta o rehabilitación total, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local, tendrá un ancho uniforme en todo su recorrido que cumplirá las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de la Ley de Accesibilidad en Extremadura, y en la Norma Básica de la Edificación de Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios.

– En edificios privados, de hasta cinco (5) plantas, la iluminación natural podrá ser cenital siempre que se resuelva la ventilación mediante chimenea o medio mecánico adecuado y la superficie del lucernario sea superior a los 2/3 de la superficie útil de la caja de escalera; en este caso, el hueco de escalera será superior a un (1) m^2 de superficie con cincuenta (50) cm de anchura mínima. En todo caso se estará a lo establecido para cada caso por la NBE-CPI/96 vigente en cada momento, así como la legislación aplicable en materia de Promoción de la Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Salidas de emergencia.

Todo local destinado a usos no residenciales deberá contar con salidas de urgencia y accesos especiales para salvamento de personas de modo que cualquier punto de la edificación cumpla las distancias máximas establecidas en la vigente Norma NBE-CPI/96 de un núcleo de comunicación vertical con acceso al espacio libre de parcela contiguo a las vías públicas. Respecto al número de puertas, dimensiones de las mismas y sentido de giro se estará a lo dispuesto por el Plan General Municipal y reglamentos particulares, en especial la vigente NBE-CPI/96, al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y a la Normativa de Seguridad y Salud en el Trabajo. En usos en los que se prevea una concentración de usuarios superior a cien personas será obligatoria la instalación de cerraduras antipánico en los accesos a los locales, los cuales necesariamente habrán de revestirse, en su caso, con materiales ignífugos.

5.9.7. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO.

Toda obra de nueva planta, de ampliación o de rehabilitación total de la edificación deberá disponer la dotación de plazas de aparcamiento, localizadas sobre la propia parcela, dimensionadas en número de acuerdo con lo establecido para cada uno de los usos previstos en las presentes Normas. Cuando la dotación de plazas se realice en función de la superficie edificada no se contabilizará en ésta la destinada a elementos de comunicación vertical y horizontal entre diferentes locales, la destinada a cuartos de instalaciones y servicios y otros espacios semejantes. Cuando los aparcamientos sobre rasante se cubran y/o cierren con elementos de fábrica o rígidos computarán dentro de la edificabilidad asignada a la parcela.

5.9.8. CONDICIONES DE OTROS SERVICIOS E INSTALACIONES.

Instalaciones de gases licuados y derivados del petróleo.

Las construcciones en que se incluyan instalaciones fijas de gases licuados, o derivados del petróleo, como fuente de energía deberán cumplir la normativa vigente establecida por la reglamentación específica de las propias compañías suministradoras y el Plan General Municipal. El dimensionado de depósitos centralizados se realizará, en su caso, en función del consumo estimado y en base a la reglamentación correspondiente; su ubicación deberá respetar las condiciones de retranqueos establecidas para cada zona de ordenanza. Los depósitos, tanto enterrados o aéreos, podrán ocupar el espacio de retranqueo a los linderos laterales de parcela, los depósitos totalmente enterrados podrán ocupar el retranqueo de fachada; las bocas de carga de los depósitos, si se localizan sobre la vía pública, no podrán situarse a menos de un (1)

metro del bordillo de la calle. Los depósitos que, por su situación, pudieran verse afectados por acciones de vehículos tales como presiones, choques o impactos accidentales, contarán con la adecuada protección mecánica, que se justificará adecuadamente en el proyecto.

Condiciones de cuartos de calderas.

Las calderas, quemadores y chimeneas de los mismos contarán con los filtros y medidas correctoras que permitan cumplir, al igual que los espacios en que se localicen éstos, la normativa técnica aplicable en función del tipo de combustible e instalación de que se trate. Los cuartos de calderas no se podrán instalar por debajo del primer sótano debiendo en cualquier caso cumplir la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación; del mismo modo, por motivos de seguridad, tampoco se permitirá utilizar las chimeneas de ventilación de aseos, almacenes, sótanos, etc. comunes con las de los cuartos de calderas.

Elementos técnicos de instalaciones complementarias.

En toda construcción de nueva planta deberán preverse las canalizaciones y cajeados necesarios para alojar todos los elementos técnicos de las instalaciones generales y tendidos de electricidad, telefonía, antena de TV/radio, portero automático, etc., con independencia de la conexión inmediata o no del servicio. Para los elementos que sea exigida su colocación exterior por las compañías suministradoras, el tendido deberá integrarse estéticamente en la fachada mediante registros debidamente decorados o disimulados.

Se cumplirán las especificaciones del Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones en Edificios.

Portero automático.

En todos los edificios de vivienda colectiva se instalará servicio de portero automático.

Antenas.

Las edificaciones destinadas a vivienda colectiva deberán instalar antena colectiva para la televisión y radio.

Servicios postales.

Todo local deberá disponer de un buzón postal propio accesible desde el espacio público o desde las zonas comunes del edificio. La denominación y numeración de calles no podrá ser realizada por los particulares sin permiso previo y fehaciente del Ayuntamiento.

Climatización.

Todo local destinado a estancia de personas contará con los sistemas de climatización, individuales o centralizados/colectivos, adecuados para garantizar el confort del mismo. En ningún caso se permitirá la instalación de nuevos sistemas de climatización que impulsen aire y/o disipen calor a espacios viales a menos de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura de la rasante del espacio público.

El Ayuntamiento podrá tanto imponer las medidas correctoras necesarias en cada caso, y de acuerdo con la normativa sectorial vigente, al objeto de erradicar molestias a terceros, como eximir de la obligatoriedad de la instalación de climatización en función del uso y características del local.

Prevención de incendios.

Toda nueva construcción deberá cumplir la vigente Norma Básica NBE-CPI/96 de Prevención Contra Incendios además del resto de la normativa vigente en esta materia y de la contenida en las presentes Normas. En particular, en los edificios de cuatro o más plantas se dispondrá una columna seca por caja de escalera.

CAPÍTULO 6
NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

6.1. OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las presentes Normas de Urbanización tienen por objeto definir las condiciones técnicas mínimas que deben contemplar los Proyectos de Urbanización y los Proyectos de Obras de Infraestructura en cuanto a:

— Urbanización de la red viaria y el espacio público.

— Red de abastecimiento de agua potable.

— Red de alcantarillado.

— Red de energía eléctrica.

— Red de alumbrado público.

— Red de riego e hidrantes.

6.2. URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA Y EL ESPACIO PÚBLICO.

6.2.1. CONDICIONES DE DISEÑO.

Dimensiones y características de los itinerarios peatonales.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros. En las aceras en que sea

previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de doscientos (200) centímetros. Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%). Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del ocho por ciento (8%). No obstante, en aquellos tramos de acera que por las características topográficas del terreno no se pueda cumplir la condición anterior, se permitirá aumentar la pendiente procurándose no rebasar pendientes de hasta el doce por ciento (12%) en tramos superiores a cinco (5) metros.

La altura máxima de los bordillos será de catorce (14) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles hasta un máximo de dos (2) centímetros. La transición se efectuará mediante un plano inclinado de las características indicadas en el Reglamento de Accesibilidad en Extremadura. Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los puntos anteriores. La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta (180) centímetros. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una mediana situada entre las calzadas de tráfico rodado, se recortará y rebajará hasta un salto máximo de dos (2) centímetros. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta (180) centímetros de ancho por ciento veinte (120) centímetros de largo. En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado. Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

– Calidad de aspecto e integración ambiental.

– Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.

– Reducido coste de mantenimiento.

Características técnicas de los itinerarios peatonales.

Podrán utilizarse soluciones de hormigón regleteado y cepillado en su color, hormigón fratasado en su color o baldosa hidráulica en color gris. Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc. Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con bloques de mortero de cemento, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm o adoquines de granito, o piedras naturales. El tránsito entre sendas y las calles con tipo de nivel de restricción, se señalizará adecuadamente por el cambio de coloración de los materiales de pavimentación, realizándose de forma suave por la interposición de bordillos saltables rebajando el desnivel entre rasantes a 10 cm. La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

Calles de coexistencia.

Se trata al mismo nivel el área de movimiento del vehículo y área de movimiento del peatón, con inclusión del encintado o bordillo saltable. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado anterior. Se podrán diferenciar las zonas peatonales de las destinadas a tráfico rodado mediante la utilización de distintos materiales para cada zona. Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Las calles de la zona de protección ambiental, para facilitar el tránsito peatonal, posibilitar su futura peatonalización (o su peatonalización en épocas concretas del año), se urbanizarán como calles de coexistencia con el trazado, materiales de acabado y dimensiones que se indican en el dibujo adjunto.

Calles con separación de tránsito.

Para calzadas: Aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosados naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlistonado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto. Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano. Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Accesibilidad.

El diseño y dimensionado de los elementos que definen la urbanización y equipamiento del espacio público urbano, tales como itinerarios peatonales, pavimentaciones, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas y elementos de ajardinamiento, señalización y mobiliario urbano, deberán establecerse con criterios de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas. En concreto, se estará a lo establecido en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Protección de la Accesibilidad en Extremadura y del reglamento que la desarrolla.

Vados permanentes.

Se realizarán según se prescribe en el Reglamento de la Ley de Accesibilidad de Extremadura.

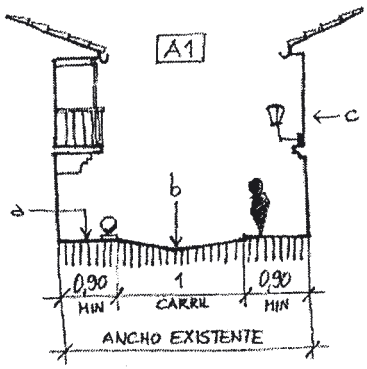
6.2.2. SECCIONES TIPO DE VIARIO.

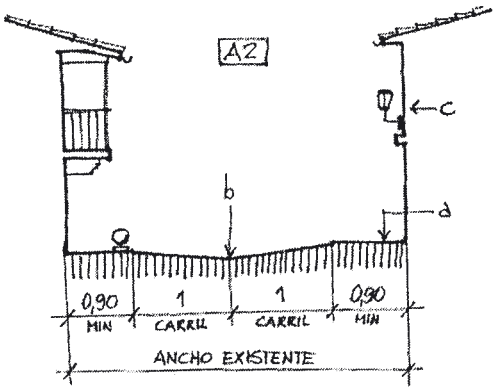
A. Zona de protección ambiental (calles existentes).

En las obras de reurbanización de las vías públicas en la zona de protección ambiental grafiada en planos, se respetará la siguiente sección:

A1. De un solo carril en calles de ancho existente.

A2. De dos carriles o de un carril con aparcamiento en calles de ancho existente.





B. Trazado de nuevas calles.

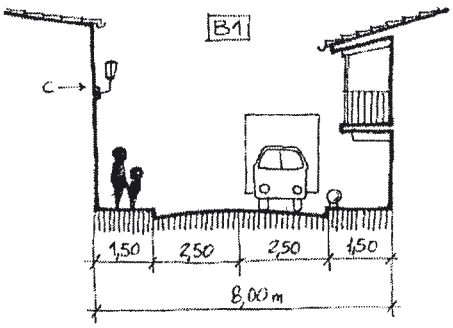
En la urbanización de nuevas calles, en todo el ámbito del término municipal (salvo en la zona de protección ambiental) se respetará la siguiente sección:

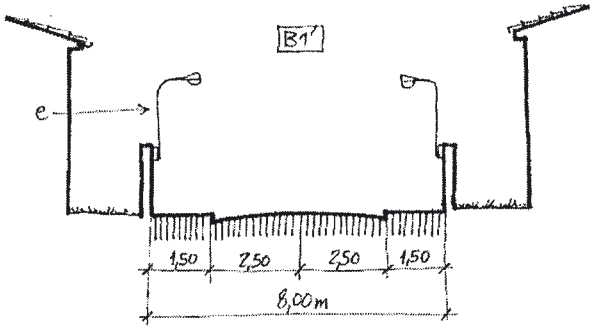
B1. De ocho metros.

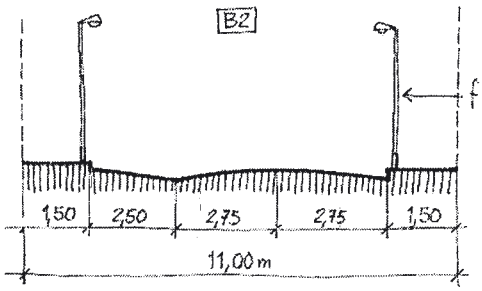
B1´. De ocho metros en zona de ordenanza VAP.

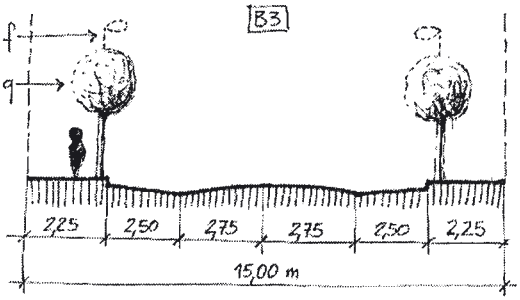
B2. De once metros.

B3. De quince metros.









En calles de ancho inferior, se seguirá la sección indicada en A1 ó A2, con la zona peatonal al mismo nivel que la zona rodada, respetándose los anchos de calle mínimos ordenados en el Plan General Municipal, y en todo caso, el Reglamento de Accesibilidad en Extremadura.

C. Observaciones.

a) Aceras al mismo nivel que la zona rodada para mayor accesibilidad del peatón. Previsión de peatonalización.

b) Sentidos de circulación y aparcamiento a regular por el municipio en ordenanzas.

c) Alumbrado en fachada (farolas sin báculo, adosadas a paramentos).

d) Bolardos para impedir que los vehículos de mayor altura dañen los voladizos.

e) Alumbrado en cerramiento de parcela.

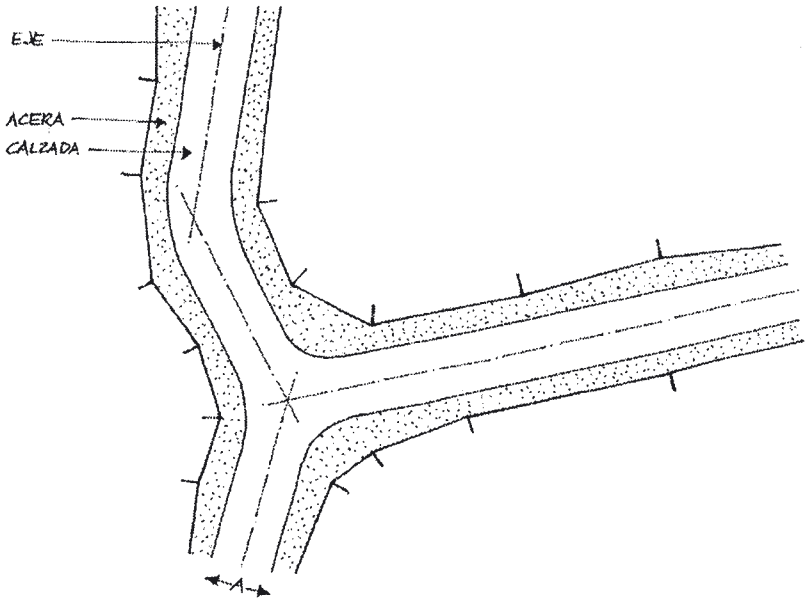
f) Alumbrado con farola con báculo.

g) Arbolado en alcorque de 80 x 80 cm con adoquín de granito.

6.2.3. PAVIMENTACIÓN DE CALLES EN ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Para la pavimentación de calles en las obras de reurbanización en la zona de protección ambiental grafiada en planos, se seguirá el siguiente trazado y características técnicas:

DISTRIBUCIÓN ZONA PEATONAL-ZONA RODADA.

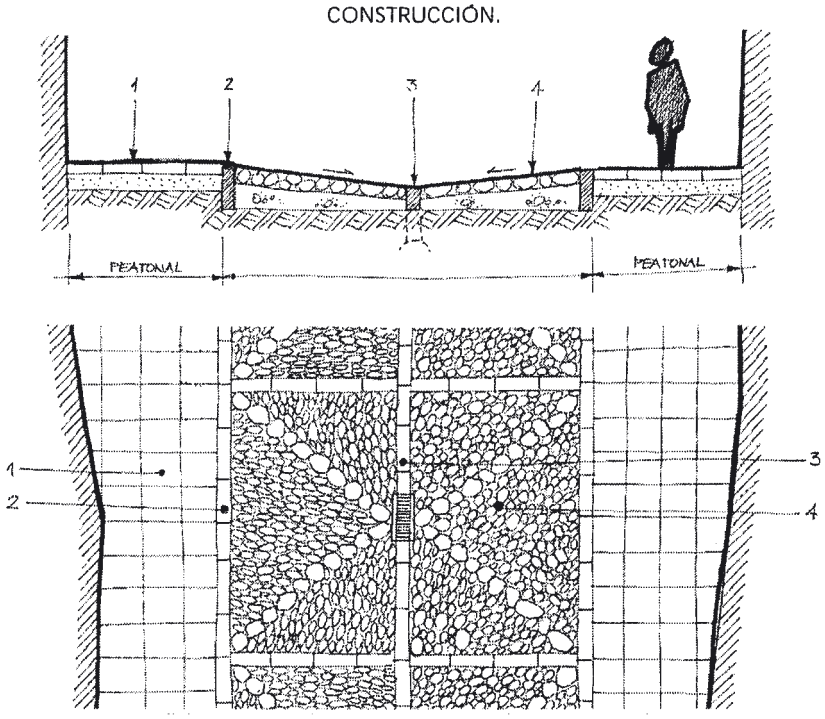


Replantear ejes de calle.

Dimensionar la altura –A– del carril/es en el punto más estrecho de la calle por tramos de veinte en veinte metros, teniendo en cuenta que la acera mínima será de 0,90 m e irá situada al mismo nivel que la zona rodada.

Donde resulte acera inferior a 0,90 m, se pavimentará con acera de granito en todo el ancho de calle, para dar prioridad al recorrido peatonal sobre el recorrido rodado.

Trazar los carriles paralelos al eje de la calle (no paralelos a las fachadas).



1. Losas de granito de espesor suficiente para resistir el tráfico rodado (> 5 cm en todo caso).

2. Encintado de granito de unión zona peatonal con zona rodada, produciendo cambio de pendiente sin suponer barrera arquitectónica.

3. Encintado de granito en el eje de la calle, formando sección en V para evacuación de las aguas de escorrentía.

4. Pavimento de rollos asentados con mortero.

6.2.4. ELEMENTOS AUXILIARES Y JARDINERÍA.

Señales verticales.

Cualesquiera señales, postes, farolas, anuncios u otros elementos verticales que deban colocarse en la vía pública, se situarán en el tercio exterior de la acera, siempre que la anchura libre restante sea igual o mayor de ciento cincuenta (150) centímetros. Si esta dimensión fuera menor, se colocarán junto al encuentro de la alineación de la fachada con la acera. En todo caso, se procurará el agrupamiento de varias de ellas en un único soporte. Las placas y demás elementos volados de señalización tendrán su borde inferior a una altura superior a doscientos diez (210) centímetros. En las esquinas de las isletas y en toda la superficie de intersección común a dos aceras, no se colocará ningún elemento vertical de señalización a fin de no obstaculizar el tránsito peatonal, y las aceras serán rebajadas. Tampoco habrá señales verticales en los pasos peatonales, para seguridad de los invidentes. Los hitos o mojones que se coloquen en los senderos peatonales para impedir el paso a los vehículos, tendrán entre ellos un espacio mínimo de un (1) metro para permitir el paso de una silla de ruedas.

Mobiliario urbano.

Los quioscos, terrazas de bares y demás instalaciones similares que ocupen parcialmente las aceras deberán señalizarse para indicación de los invidentes, mediante franjas de un metro de ancho de pavimento de diferente textura y color, en todos los frentes de sus accesos peatonales. La disposición de dichas instalaciones deberán permitir el tránsito peatonal y la aproximación frontal de una persona en silla de ruedas. Todos los bancos que se fijen al suelo se construirán con materiales duraderos que no necesiten mucho mantenimiento. Cuando se construyan estanques o láminas de agua deberán ser accesibles a las personas; el nivel del agua deberá encontrarse entre quince (15) y sesenta (60) centímetros sobre el nivel del suelo. En ningún caso la profundidad será superior a cincuenta (50) centímetros para evitar accidentes.

Ajardinamiento de las vías.

Las aceras se acompañarán preferentemente de alineaciones de árboles. Si los alcorques y regueras son profundos y entrañan

peligro para los viandantes contarán con las correspondientes protecciones. Los árboles situados en los itinerarios peatonales tendrán los alcorques cubiertos con rejillas u otros elementos resistentes, situados en el mismo plano que el pavimento circundante. En caso de utilizar enrejado, la anchura máxima de la malla será de dos (2) centímetros. En ningún caso los alcorques serán menores de ochenta (80) por ochenta (80) centímetros. La distancia entre el bordillo de la acera y el eje de la plantación estará comprendida entre sesenta (60) y ochenta (80) centímetros. La anchura mínima de la acera para poder plantar una fila de árboles será de dos (2) metros si la distancia entre ejemplares (marco de plantación) es menor de seis (6) metros, y de cinco (5) metros si el marco de plantación es superior a seis (6) metros. Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrizas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

6.2.5. DISPOSICIÓN DE LOS SERVICIOS EN ACERAS.

Cuando no se disponga de la anchura necesaria en una acera para colocar los servicios, se situarán éstos en las dos aceras, respetando las distancias y posiciones relativas que se indican, debiéndose contrastar en cada proyecto estas prescripciones por las compañías suministradoras.

El orden de prevalencia para la disposición de servicios será el siguiente:

1.º. Lo regulado por las Normas y Reglamentos oficiales de las instalaciones.

2.º. El criterio del Plan General Municipal y la interpretación que de él realice el Servicio Técnico Municipal.

3.º. El criterio de las compañías suministradoras.

Red de distribución de energía eléctrica.

– Los conductores de baja tensión (BT) se instalarán a una profundidad mínima de ochenta (80) centímetros.

– Los conductores de media y alta tensión (MT/AT) se instalarán a una profundidad mínima de noventa (90) centímetros.

– Los conductores de baja tensión se situarán a menor profundidad que los de media o alta tensión.

– La separación entre conductores eléctricos y una segunda canalización de servicios, se ajustará a los valores que se indican la normativa correspondiente.

Red de distribución de gas.

– Las tuberías de gas se colocarán siempre por encima de cualquier servicio canalizado, preferentemente lejos de arquetas y lo más retirado posible de la canalización de semáforos.

– La profundidad de la tubería de gas debe permitir el desagüe a la red de alcantarillado. Esta será como mínimo de sesenta (60) centímetros medida desde su generatriz superior.

– La separación de las tuberías de gas con otras canalizaciones y obras subterráneas se ajustará a los valores que se indican en la normativa correspondiente.

Red de distribución de agua.

La tubería de agua potable se instalará siempre a menor profundidad que la de alcantarillado y a una distancia mínima de ella tanto en horizontal como en vertical de cincuenta (50) centímetros si no existe riesgo de contaminación.

Red de alumbrado público.

La profundidad mínima de zanja será de cincuenta (50) centímetros.

6.2.6. CRITERIOS DE DISEÑO DE LAS ZONAS AJARDINADAS.

El proyecto de jardinería justificará el sistema de riego elegido, la red de alumbrado que incorpore, y los elementos del mobiliario urbano, incluyendo un estudio de los costes de mantenimiento y conservación. El proyecto del jardín cumplirá las siguientes condiciones:

1. Deberán evitarse las grandes extensiones de pradera de césped, tendiéndose a la utilización de especies xerófilas y preferiblemente autóctonas.

2. La iluminación media de estas zonas será igual o superior a diez (10) lux, en servicio, con un factor de uniformidad mayor o igual de cero veinticinco (0,25). La iluminación de fondo será igual o superior a dos (2) lux.

3. En las zonas de fuerte arbolado deberán preverse hidrantes de cien (100) milímetros en la proporción de uno por cada hectárea. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

4. En parques de superficie superior a una (1) hectárea deberá preverse un sistema de riego automatizado, con la disposición de "inundadores" para zonas de árboles y arbustos. Los riegos se programarán preferiblemente en horas nocturnas.

5. Deberá preverse en su caso la dotación de fuentes de beber, juegos infantiles, bancos, papeleras, elementos y demás mobiliario

urbano para el adecuado disfrute de la zona por parte de la población.

6. Los alcorques tendrán una dimensión proporcional al porte del arbolado, y en todo caso superior a ochenta (80) por ochenta (80) centímetros.

7. El suelo de los paseos, caminos y senderos se resolverá en secciones transversales bombeadas con una pendiente máxima del dos por ciento (2%). Las superficies horizontales deberán ser permeables y estar drenadas.

8. El suelo de las plazas peatonales o de coexistencia interiores al núcleo, que tengan la calificación de espacio libre público, podrá ser de pavimentación rígida. En su solución constructiva se deberá optar por adoquinados, enlosados o soluciones que contribuyan al adecuado realce estético del espacio urbano; sin perjuicio de la disposición de los adecuados elementos de jardinería y arbolado que completen el diseño.

9. Las plantaciones se realizarán en la primera etapa de la urbanización de cada sector.

10. Los cerramientos, en caso de existir, serán opacos en una altura no superior a 0,50 m, pudiendo rebasar dicha altura con cerramiento diáfano de tipo vegetal, hasta los 2,50 metros.

6.3. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.

Captación.

– Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización del órgano competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo).

– Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. De cualquier punto de vertido de aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

– En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

– Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Acumulación.

– Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

– Los elementos privados contenedores o acumuladores de agua conectada de forma directa o indirecta a la red de suministro, tales como acequias, aljibes, estanques para riego o albercas, indistintamente de la clase de suelo donde se sitúen, que no formen parte de las instalaciones de infraestructura de la red, tendrán una capacidad no superior a 13 m^3, en condiciones de uso máximo.

– Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m^3, se considera piscina a los efectos de aplicación de la presente normativa.

– Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 80 m^3. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

– Todas las piscinas deberán contar con depuradora para reducir el consumo de agua de la red.

Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

– En épocas de estío, el Ayuntamiento podrá adoptar las medidas que considere necesarias para asegurar el suministro del agua de que se disponga a las necesidades más importantes, impidiéndose el llenado o renovación del agua de las piscinas.

– Las piscinas deberán ser estancas, para evitar el excesivo consumo de agua para su llenado. Para tal fin, los Servicios Municipales podrán inspeccionar los vasos de las mismas y ordenar el cierre de las que no reúnan las condiciones de estanqueidad.

Consumo.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquél que exceda de 20 m^3/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

El Ayuntamiento podrá penalizar el consumo suntuario de la forma que considere conveniente para evitar el derroche del agua de la que se dispone.

Características de la red de agua.

– La disposición y trazado de la red de distribución urbana tenderá a ser mallada en los conductos de superior jerarquía.

– La instalación deberá garantizar una Presión Normalizada de prueba en fábrica de 15 atmósferas.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

– La red estará formada por tubos de cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada.

Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU, 1974).

– La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

– El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm, siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 100 mm.

6.4. RED DE ALCANTARILLADO.

Criterios para el diseño de la red.

En las zonas en que existan arroyos que pueden servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una proporción limitada de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales, que deberán tener asegurada su continuidad hasta un cauce público. También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que, en cambio, desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.

Las secciones mínimas del alcantarillado serán de treinta (30) centímetros de diámetro y las velocidades máximas a sección llena de tres (3) metros por segundo. En secciones visitables se podrá alcanzar una velocidad de dos (2) metros por segundo. Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del uno por ciento (1%) y en las demás se determinará de acuerdo con los caudales para que las velocidades mínimas de las aguas negras no desciendan de cero con seis (0,6) metros por segundo.

Deberán preverse dispositivos de limpieza del alcantarillado, como camiones cisterna de manguera a presión o de otro tipo. En las cabeceras de alcantarillas que sirvan a varios edificios se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de treinta (30) centímetros y de un (1) metro cúbico para las restantes. Podrá sustituirse este dispositivo por limpieza con manguera a presión mediante camión cisterna.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras el medio y el máximo previsto para abastecimiento de agua disminuidos en un quince por ciento (15%). Los coeficientes de escorrentía adoptados deberán justificarse. No se admitirá, en ningún caso, la puesta en carga de los conductos, debiendo proyectarse de forma que el funcionamiento sea en lámina libre. Deberán situarse pozos de registro en los colectores no visitables a una distancia máxima de cincuenta (50) metros y en los visitables a menos de trescientos (300) metros y siempre como norma general en los puntos singulares como cambio de dirección, cambio de pendiente, etc.

Materiales de las tuberías.

Según el material los tubos se clasifican de la forma siguiente:

– Tubos de hormigón en masa.

– Tubos de hormigón armado.

– Tubos de policloruro de vinilo no plastificado (UPCV).

– Tubos de polietileno.

– Tubos de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

Cuando la pendiente sea pequeña serán preferibles los de menor coeficiente de rozamiento. En la elección del material se adoptará un criterio unitario para un mejor mantenimiento de la misma.

Zanjas.

La profundidad mínima contada desde la rasante de calle a la generatriz superior de la tubería será de uno con cincuenta

(1,50) metros cuando se recojan aguas negras y de un (1) metro cuando sólo sean pluviales. Como profundidad máxima se recomiendan los cuatro (4) metros. En casos excepcionales debidamente justificados por la naturaleza de los terrenos y la configuración topográfica de la red y sus puntos de vertido se admitirá reducir las anteriores profundidades recomendándose no obstante, incluso en zonas con refuerzo de la canalización, un relleno de tierra de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros desde la generatriz superior del tubo, además del propio espesor del refuerzo de hormigón.

Los conductos se dispondrán preferentemente bajo el centro de la calzada; en calles de calzada superior a los nueve (9) metros de anchura se recomienda dos tuberías bajo las aceras o a ambos lados de la calzada. Los conductos se situarán siempre a mayor profundidad que los de agua potable y a una distancia mínima de un (1) metro tanto en horizontal como en vertical. Si estas distancias no pudieran mantenerse se tomarán las medidas de protección necesarias. Las anchuras de zanja serán las especificadas en el Plan General Municipal NTE.

En terrenos estables, los conductos se dispondrán sobre una cama de gravilla de tamaño de cinco (5) a veinticinco (25) milímetros y de veinte (20) centímetros de espesor. En terrenos inestables bajo la cama de gravilla o de arena de miga se dispondrá un lecho de hormigón de quince (15) centímetros de espesor. El relleno de las zanjas se hará por tongadas con suelos adecuados o seleccionados sin piedras de tamaño mayor de veinte (20) milímetros hasta cuarenta (40) centímetros por encima de la generatriz superior de los conductos, con compactación no menor del noventa y cinco (95) por ciento del Próctor Normal. El resto de la zanja se rellenará con suelos tolerables, adecuados o seleccionados con compactación no menor del noventa y ocho (98) por cien del Próctor Normal.

Juntas.

Podrán ser, según el material con que está fabricado el tubo, de: manguito del mismo material y características del tubo con anillos elásticos, copa con anillo elástico, soldadura u otras que garanticen su estanqueidad. El sistema podrá estar constituido por varios anillos elásticos y los manguitos o la copa podrán llevar en su interior rebajes o resaltes para alojar y sujetar aquéllos. En redes de nueva ejecución y en obras de renovación total de la red se prohíbe el uso de juntas efectuadas con corchetes de ladrillo o similar.

Presión interior.

Las tuberías de saneamiento en condiciones normales no tienen que soportar presión interior. Sin embargo, dado que la red de saneamiento puede entrar parcialmente en carga debido a caudales excepcionales o por obstrucción de una tubería, deberá resistir una presión interior de un kilopondio por centímetro cuadrado (1 kp/cm^2).

Acometidas domiciliarias.

Los vertidos de las acometidas se realizarán en pozos de registro; en los casos en que esto no sea posible, deberá preverse la instalación de las acometidas necesarias para enlazar con ellas los conductos afluentes que en su día se requieran. Se prohíbe la perforación de los conductos para la ejecución de las acometidas. Se realizarán siempre bajo control de los servicios municipales y previo permiso de cala; su diámetro mínimo no podrá ser inferior a treinta (30) centímetros.

Condiciones de los vertidos a cauce natural.

No se permitirá el vertido de aguas a cauces normalmente secos, salvo que éstas tengan previa depuración, debiendo arbitrarse en cada caso las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción (tanque de oxidación, bombeo a la red, etc.). Deberá preverse el punto de vertido de la red proyectada a colector público o cauce natural previa depuración. En caso de vertido a cauce natural se requerirá el informe previo del organismo autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

Tratamiento de vertidos.

La infraestructura de saneamiento comprenderá la adecuada reunión de los caudales vertientes y la depuración suficiente para que su disposición final permita la posterior reutilización –inmediata o diferida– o al menos no rebaje la calidad ambiental del área de vertido más allá del nivel admisible.

Los vertidos industriales y de usos distintos de los residenciales deberán cumplir las condiciones de la Ley comunitaria 10/1993, de 26 de octubre.

6.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

6.5.1. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Los centros de transformación deberán armonizar con el carácter y edificación de la zona. La ubicación en zonas públicas 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. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

Excepto en Suelo No Urbanizable en ningún caso se permitirán aéreos sobre el espacio público o privado, dentro o no del área de retranqueo de edificación. Se deberá resolver el acceso directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

6.5.2. REDES DE BAJA TENSIÓN.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes que se especifican, en función de los usos servidos en las normativas correspondientes.

USO RESIDENCIAL	
Número de acometidas	Coeficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos residenciales.

USO INDUSTRIAL Y AGROPECUARIO	
Número de parcelas suministradas desde el centro de transformación	Coeficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Coeficientes de simultaneidad para la determinación de potencias eléctricas en usos industriales y agropecuarios.

6.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Recomendaciones generales.

Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán para cada vía urbana según los criterios indicados en el cuadro siguiente:

Tipo de vía	Iluminación media en servicio	Uniformidad media
Distribuidores primarios, accesos a la ciudad y vías de circunvalación	> 30 Lux	> 0,4
Distribuidores de distrito y distribuidores locales. Vías de relevante interés monumental o artístico	Entre 15 y 30 Lux, según importancia	> 0,3
Restantes vías, incluidas las peatonales y los pasos en parque y jardines	Entre 10 y 15 Lux	0,25
Áreas ajardinadas públicas	7 Lux	0,25

Las instalaciones de Alumbrado Exterior se proyectarán de tal forma que el consumo de las mismas sea inferior a un vatio por metro cuadrado (1 w/m^2); no obstante, en casos excepcionales y debidamente justificados podrá llegarse a consumos de uno con cinco vatios por metro cuadrado (1,5 w/m^2). En las instalaciones que requieren mayores exigencias cromáticas que las que se consiguen con las lámparas de vapor de sodio de alta presión podrán emplearse las de vapor de mercurio color corregido, halogenuros, etc., como por ejemplo en parques, jardines o zonas residenciales o monumentales especiales, siempre que se cumpla la limitación de consumo.

La relación entre la separación y altura de los focos no deberá ser superior a cuatro con cinco (4,5) salvo en los casos en que la brillantez de los focos esté delimitada y se justifique adecuadamente. En intersecciones de vías principales y secundarias se continuará el mayor nivel de iluminación en los primeros veinticinco (25) metros de la calle de menor nivel, medidos desde la intersección de las aceras. En los cruces de calles, los focos deberán disponerse después del cruce en el sentido de marcha de los vehículos; y en las curvas pronunciadas deberán disponerse a menor distancia de la normal y en la parte exterior de la curva.

La iluminación ambiental de áreas con arbolado se realizará de modo que sea compatible con éste.

En consecuencia, los puntos de luz no podrán tener una altura superior a tres con cinco (3,5) metros.

Deberán cumplirse los reglamentos, en particular las Instrucciones para Alumbrado Urbano del MOPU –Normas MV 1965– y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como el Plan

General Municipal y criterios que fije el Ayuntamiento. Se reflejarán cuantos cálculos y razonamientos se precisen para justificar la instalación de alumbrado adoptada y se justificará su economía de funcionamiento y conservación.

Normas de ahorro energético.

En todos los casos será obligatoria la instalación de circuito de media noche, con Reloj de Maniobra incorporado en el Cuadro General de Mando y Protección. No obstante, podría sustituirse la instalación de circuito de media noche por la de un dispositivo adecuado de Reducción de Potencia para el conjunto de la instalación de Alumbrado, siempre que quede debidamente justificado y contrastado el correcto funcionamiento del dispositivo de Reducción.

Centros de mando.

El número de centros de mando de cada instalación será el menor posible, haciendo compatible esta exigencia con los cálculos de sección de los cables, de tal forma que la sección de éstos no sobrepase los treinta y cinco (35) milímetros cuadrados y que la caída de tensión sea inferior al tres por ciento (3%). Serán accesibles, sin el permiso de terceras personas, y no estarán sujetos a servidumbres. Los centros de mando se situarán preferentemente en el alojamiento reservado al efecto en el interior de las casetas de transformación de las Compañías Eléctricas. El cuadro de mando irá montado en armario de poliéster dotado de cerradura tipo C.S.E., llevando instalados los siguientes elementos:

– Interruptor General automático magnetotérmico tetrapolar en la línea de entrada al Cuadro.

– Cada circuito de alumbrado dispondrá de un interruptor magnetotérmico tetrapolar más un interruptor diferencial tetrapolar de 30 mA de sensibilidad, instalados antes de los contactores de maniobra.

– La maniobra de encendido/apagado se ejecutará mediante contactores tripolares.

– Cada línea de salida del cuadro se protegerá por medio de interruptores automáticos magnetotérmicos unipolares.

– El Centro de Mando incorporará los Circuitos de Maniobra manual que correspondan, con protección magnetotérmica tri o tetrapolar, según proceda.

– El circuito de alimentación de contactores y demás dispositivos de control incorporará protección magnetotérmica bipolar.

– La orden general de alumbrado se activará por medio de INTERRUPTOR CREPUSCULAR.

– La separación de circuitos de noche entera y media noche será ejecutada mediante Interruptor Horario, salvo que se opte por la implantación de Dispositivos de Reducción de Potencia.

Características de la red.

Como norma general se instalarán dos (2) tubos de protección en aceras y tres (3) en cruces de calzadas, pudiendo servir uno (1) de ellos para el alojamiento de las instalaciones de regulación de semáforos.

Las instalaciones de Alumbrado Público, Urbano e Industrial, discurrirán canalizadas, entubadas y registrables, bajo las aceras, a una profundidad mínima de ochenta (80) cm considerada desde la rasante de la acera terminada hasta la generatriz superior del tubo más alto (Instrucción MIBT006).

Los tubos serán de PVC rígido, con diámetros de 63 mm, 90 mm o 110 mm, según convenga en cada caso. También podrá realizarse el entubado con PVC articulado, en cuyo caso los diámetros a considerar serían 50 mm, 80 mm o 100 mm, según convenga.

El tendido de los tubos se efectuará cuidadosamente, asegurándose que en la unión un tubo penetre en otro por lo menos ocho (8) centímetros. Los tubos se colocarán completamente limpios por dentro, y durante la obra se cuidará de que no entren materias extrañas, por lo que deberán taparse, de forma provisional, las embocaduras desde las arquetas.

En los cruces de calzada se cuidará, especialmente, el hormigonado exterior de los tubos con el fin de conseguir un perfecto macizado de los mismos.

Se conectarán a tierra todos los soportes metálicos, el bastidor del cuadro de mando, el armario metálico y la batería de condensadores, si existen. El armario metálico y el bastidor del cuadro de mando tendrán conexiones a tierra independientes. El conexionado se realizará como se indica en el párrafo siguiente:

Siempre que el sistema de tierras localizado en un punto de luz no sea eficaz, se unirán todos los puntos de luz de un circuito mediante un cable de cobre con aislamiento a setecientos voltios (700 V) en color verde-amarillo, de sección igual a la máxima existente en los conductores activos y mínimo de dieciséis (16) milímetros cuadrados; a partir de veinticinco (25) milímetros cuadrados, el conductor de tierra será de la sección inmediata inferior. Este cable discurrirá por el interior de la canalización empalmando, mediante soldadura de alto punto de fusión, los distintos tramos si no es posible su instalación en una sola pieza. De este cable principal saldrán las derivaciones a cada uno de los puntos a unir a tierra, con cables de la misma sección y mate-

rial, unidos al báculo mediante tornillo y tuerca de cobre o aleación rica en este material.

La línea principal de tierra, es decir, la que une la placa o la pica hasta la primera derivación o empalme tendrá siempre una sección de treinta y cinco (35) milímetros cuadrados.

Las placas serán de cobre, de forma cuadrada y tendrán de dimensiones mínimas, cincuenta (50) centímetros de lado y dos (2) milímetros de espesor.

Las placas se colocarán en posición vertical y se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Cuando no sea posible el empleo de las placas se podrán sustituir por picas de dos (2) metros de longitud mínima y catorce con seis (14,6) milímetros de diámetro mínimo. Las picas se unirán al cable principal de tierra mediante una soldadura de alto punto de fusión.

Tanto las placas como las picas se situarán en arquetas registrables, en los puntos extremos de cada circuito, si ello es posible, y en los puntos intermedios necesarios para conseguir un valor de la resistencia a tierra igual o menos a diez (10) ohmios.

Conductores y protección.

Los conductores a instalar serán del tipo 0,6/1 KV, con sección mínima de 6 mm^2.

El número mínimo de conductores por cada línea del circuito de alumbrado será de 4 (tres fases + neutro), de principio a fin de la instalación.

Cada farola y cada báculo dispondrán de toma de tierra individual e independiente, realizada con pica de acero galvanizado-cobrizado de 2 m de longitud y 14 mm de diámetro.

Complementariamente a las picas de tierra individuales toda instalación dispondrá de una red de equipotencia que una todos los báculos y farolas del proyecto de obras o urbanización (norma CEE 02/91).

Arquetas.

Las arquetas de derivación serán de fábrica de ladrillo perforado, de 1/2 pie de espesor, sin enlucir o prefabricadas de hormigón. Sus dimensiones serán las siguientes:

– Arquetas de derivación de líneas: 50 x 50 cm de cerco interior x 50 cm de profundidad media.

– Arquetas de derivación a farolas y báculos: 40 x 40 cm de cerco interior x 50 cm de profundidad media.

Las arquetas de derivación de líneas se rematarán con cerco metálico angular de perfil 40 x 40 x 4 mm y tapa de fundición de 60 x 60 cm. Las arquetas de derivación a farolas y báculos se rematarán con cerco metálico angular, de perfil 40 x 40 x 4 mm y tapa de fundición de 60 x 60 cm admitiéndose en este caso la posibilidad de cerrar la arqueta con loseta de iguales características al solado de la acera, en cuyo caso deberá cegarse la arqueta con arena de río hasta colmatar.

Cimentación y anclaje de los soportes.

El anclaje de las columnas de hierro fundido o de chapa de acero con motivos de fundición de altura menor de 4 m, se realizará sobre prisma de hormigón en masa, de dosificación 250 Kg. de cemento por metro cúbico, de dimensiones 40 x 40 x 60 cm con los correspondientes pernos de anclaje.

Las columnas y báculos, si su altura es superior a cuatro (4) metros deberán estar debidamente homologados (Orden 16/5/89 B.O.E. 15-7-89) y, los de acero galvanizado, cumplir la Norma UNE- 3608078 y R.D. 2531/1985.

Luminarias.

Según el tipo de Calle, los modelos y características de las lámparas y equipos a instalar preferentemente serán los siguientes:

– Calles principales: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 150 W.

– Calles secundarias: Lámpara de sodio de alta presión. Alto factor, tubular, potencia 100 W.

Las lámparas y equipos auxiliares serán de primera calidad, debiendo quedar ésta reflejada y justificada en Documento de Memoria de Calidades anexo a la Memoria del Proyecto de Urbanización. Todos los equipos eléctricos se instalarán llevando corregido el Factor de Potencia.

Cajas de derivación.

Cada farola y cada báculo llevarán incorporada en su interior una caja de derivación de poliéster reforzado, estanca, y perfectamente anclada en el interior de dichos soportes.

Criterios de diseño generales.

La ejecución y coordinación de otros servicios como redes de semaforización, telecomunicación por vídeo cable, etc. o cualquiera otra que pudiera existir en un futuro, puede asimilarse a las

redes de ya descritas. La canalización semafórica puede construirse superficialmente y próxima al alumbrado público, por lo que no afecta a la implantación de otros servicios. La comunicación por cable puede instalarse por conductos similares a los de telefonía, por lo que se aconseja construir algún conducto de reserva en los mismos prismas de telefonía.

6.7. RED DE RIEGO E HIDRANTES.

Tuberías.

La red de riego será independiente de la de agua potable admitiéndose el suministro de fuentes distintas como pozos, aljibes y agua reciclada.

Las tuberías de la red de riego e hidrantes deberán tener un diámetro mínimo de ochenta (80) milímetros y cien (100) milímetros respectivamente y su espesor será suficiente para resistir una presión de prueba hidráulica en fábrica no inferior a treinta y dos kilopondios por centímetro cuadrado (32 Kp/cm^2).

Deberán cumplir el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPU".

Las tuberías se dispondrán preferentemente bajo las aceras a una profundidad de sesenta y cinco (65) centímetros entre la generatriz superior y la rasante. Irán alojadas en zanja sobre una cama de arena de diez (10) centímetros de espesor y recubiertas con el mismo material hasta diez (10) centímetros por encima de la generatriz superior. El resto del relleno de zanja se ejecutará por tongadas de veinte (20) cm de altura.

Bocas de riego.

Las bocas de riego serán del mismo material y modelo para todo el municipio, según modelos normalizados por el Ayuntamiento, conectadas a la red general de agua o preferiblemente a redes independientes, con sus correspondientes llaves de paso.

La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir. Se aconseja cuarenta (40) metros como media.

Hidrantes.

Como prevención de incendios se instalarán hidrantes en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados, de acuerdo con las condiciones establecidas en la NBE-CPI/96 vigente. Se colocarán cada doscientos (200) metros medidos por espacios públicos y cada cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie edificable neta.

Podrán estar enterrados con una única salida o terminados en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros para el Tipo cien (100) milímetros son una de cien (100) milímetros y dos (2) de setenta (70) milímetros.

En la puesta en servicio de dos hidrantes próximos a un posible incendio, el caudal de cada uno de ellos será de mil (1.000) litros por minuto durante dos (2) horas y con una presión mínima de diez (10) metros de columna de agua. En tramos de la red existente de ochenta (80) milímetros de diámetro, mientras no se repongan, se admitirán hidrantes del mismo diámetro, siendo el caudal mínimo de quinientos (500) litros por minuto durante dos (2) horas.

CAPÍTULO 7
NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

7.1.1. OBJETO.

Las Normas Generales de Protección regulan, de forma general y para la totalidad de término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro del cual se encuentra, entre otros, el arquitectónico. Esta regulación será sin perjuicio del resto de condiciones de uso y edificación que establecen este Plan General Municipal y el Catálogo de Protección complementario.

7.1.2. CLASES.

Si bien toda la Normativa establecida por el Plan General Municipal se dirige a estos fines, en el presente Capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.

B. Protección del espacio urbano.

C. Protección del patrimonio cultural e histórico-artístico.

7.1.3. RESPONSABILIDADES.

La responsabilidad de la calidad y conservación tanto del medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar el otorgamiento de licencias de obras, instalaciones o actividades

que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por este Plan General Municipal.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para consecución de los objetivos que se pretenden.

Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

7.2. PROTECCIÓN MEDIOAMBIENTAL.

7.2.1. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Estas Normas Generales regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Sus determinaciones se entienden complementarias de las demás condiciones de edificación y uso, tanto generales como particulares, contenidas en estas Normas Urbanísticas. Se refieren a los siguientes extremos:

– Vertidos sólidos (escombros y basuras).

– Vertidos líquidos (aguas residuales).

– Contaminación atmosférica.

– Contaminación acústica y vibratoria.

– Protección contra incendios.

– Protección frente a contaminación radiactiva.

– Impacto ambiental.

7.2.2. VERTIDOS SÓLIDOS (ESCOMBROS Y BASURAS).

El Régimen Jurídico de la producción y gestión de los residuos, el fomento de su reducción, reutilización, reciclado y otras formas de valoración; así como la regulación de los vertederos y suelos contaminados, con la finalidad de proteger el medio ambiente y la salud de las personas, se regulará conforme a lo previsto en la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y a las normas autonómicas. En desarrollo de esta legislación, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

– A los efectos de orientar su punto de vertido, los residuos se clasifican en:

• Residuos de tierras y escombros: Aquéllos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho 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: Aquéllos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los precedentes de actividades domésticas. Los puntos de vertido de este tipo de residuos no podrán situarse a menos de 2.000 metros del Suelo Urbano residencial clasificado en este Plan General Municipal.

• Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, pudiendo localizarse de manera diferenciada para los dos tipos de residuos diferenciados en el epígrafe anterior. La elección de estas áreas se realizará de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad Autónoma, Planes sectoriales y, especialmente, la Ley (Estatal) 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

• Previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos.

• Los expedientes para la formación de vertederos o de plantas de tratamiento de eliminación de residuos, irán acompañadas de una Evaluación de Impacto Ambiental conforme a lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/1988, de 30 de septiembre), así como de un Plan de Mejora y Recuperación de los Suelos Afectados una vez colmada la capacidad receptora del vertedero.

• Es competencia municipal la gestión de los residuos sólidos urbanos que se generen en su término municipal, pudiendo llevarse a cabo el servicio de manera mancomunada con otros municipios.

• En lo referente a retirada de residuos sólidos, se estará a lo establecido en la Ordenanza Municipal sobre Limpieza de Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.2.3. VERTIDOS LÍQUIDOS (AGUAS RESIDUALES).

Los vertidos de efluentes líquidos a las aguas continentales se regulan por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas y por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que lo desarrolla (R.D. 849/1986, de 11 de abril). La elección de zonas de vertido deberá llevar, entre otros, informe previo de la Dirección General de Medio Ambiente. En desarrollo de la legislación aplicable, se establecen las siguientes condiciones complementarias:

– 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.

– En la evaluación de las características de las aguas residuales se considerarán, como mínimo los niveles y valores establecidos en las tablas del Anexo al Título IV del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

– Con el fin de proteger las instalaciones de saneamiento y los recursos hidráulicos, se establecen una serie de condiciones particulares para los vertidos de las industrias. Todo proceso industrial deberá garantizar, durante todo el período de actividad, un vertido a la red general de saneamiento cuyas características cumplan la totalidad de las determinaciones siguientes:

• Ausencia de materiales inflamables.

• Coeficiente de pH comprendido entre cinco con cinco (5,5) y nueve con cinco (9,5).

• Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a cuarenta (40) grados centígrados.

• Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones electromecánicas de la depuradora, o de las conducciones.

• Materias sedimentables: menos de quinientos (500) mg/l.

• Materiales en suspensión: menos de mil (1.000) mg/l.

• Demanda Bioquímica de Oxígeno (BDO,s): menor de seiscientos (600) mg/l.

• Composición química: Se respetarán los valores máximos de concentración recogidos en la tabla adjunta.

• Vertidos prohibidos:

Aguas residuales radiactivas de una vida media o concentración tal que exceda los límites fijados por las autoridades sanitarias.

Aquellos que contengan sólidos, líquidos o gases tóxicos o venenosos en suficiente cantidad para que por sí, o por reacción con otros líquidos residuales, reduzcan o interfieran con los procesos de tratamiento, constituyan peligro para personas o animales, creen molestias públicas o condiciones peligrosas en las aguas receptoras del efluente de la planta de tratamiento.

Aguas residuales que contengan sustancias que no puedan tratarse con las instalaciones existentes en la Planta o que puedan tratarse, pero sólo en un grado tal, que el efluente de la Planta no cumpla con los requerimientos de la Comisaría de Aguas correspondiente.

• Será preceptivo el informe del Organismo gestor de la depuración de las aguas residuales sobre la adecuación de las industrias que pretendan instalarse a esa ordenanza, ese informe tendrá carácter previo a la concesión de licencia de edificación o de actividad.

Parámetro-Unidad	Valores límite
Aluminio (mg/l)	1
Arsénico (mg/l)	0,5
Bario (mg/l)	20
Boro (mg/l)	2
Cadmio (mg/l)	0,1
Cromo III (mg/l)	2
Cromo VI (mg/l)	0,2
Hierro (mg/l)	2
Manganeso (mg/l)	2
Níquel (mg/l)	2
Mercurio (mg/l)	0,05
Plomo (mg/l)	0,2
Selenio (mg/l)	0,03
Estaño (mg/l)	10
Cobre (mg/l)	0,2
Cinc (mg/l)	3
Tóxicos metálicos	3
Cianuros (mg/l)	0,5
Cloruros (mg/l)	2.000
Sulfuros (mg/l)	1
Sulfitos (mg/l)	1

Sulfatos (mg/l)	2.000
Fluoruros (mg/l)	6
Fósforo total (mg/l)	10
Idem (mg/l)	0,5
Amoníaco (mg/l)	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)	10
Aceites y grasas (mg/l)	20
Fenoles (mg/l)	0,5
Aldehídos (mg/l)	1
Detergentes (mg/l)	2
Pesticidas (mg/l)	0,05

7.2.4. PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA.

Se entiende por contaminación atmosférica la presencia en el aire de materias que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza. A las actividades e instalaciones, y a cuantos elementos de las mismas que puedan constituir un foco de contaminación atmosférica, les será de aplicación la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, Reglamento que la desarrolla (R.D. 833/1975, de 6 de febrero), y normas complementarias.

Focos de origen industrial.

– Para el otorgamiento de licencias se estará a lo previsto en la legislación citada por lo que se refiere a emisión de contaminantes y sistemas de medidas correctoras y de depuración y, en su caso, procedimiento de evaluación de impacto ambiental definido en estas Normas Urbanísticas.

– En actividades industriales de cualquier categoría, y en función de su ubicación con respecto a edificios de uso residencial, las emisiones de gases por conductos de evacuación no superarán los índices máximos establecidos en la normativa sectorial aplicable.

Instalaciones de combustión.

– Toda instalación de combustión con potencia calorífica superior a 25.000 Kcal./h. deberá contar, además de con la oportuna licencia municipal, con comprobación previa a su funcionamiento.

– Los procesos de combustión que incidan directamente en las producciones industriales, se regirán por lo dispuesto en el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y normas complementarias.

– Queda prohibida toda combustión que no se realice en hogares adecuados, dotados de conducciones de evacuación de los productos de combustión.

– Los aparatos instalados corresponderán a los especificados en la documentación presentada al solicitar la licencia municipal, y deberán corresponder a tipos previamente elaborados.

Dispositivos de evacuación de gases.

– La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, producto de combustión o de actividades, se realizará siempre a través de una chimenea adecuada, cuya desembocadura sobrepasará, al menos en 1 metro, la altura del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros.

Cuando se trate de generadores de calor cuya potencia sobrepase las 50.000 Kcal./h, la desembocadura estará a nivel no inferior al del borde del hueco más alto visible desde la misma de los edificios ubicados en un radio entre 15 y 50 metros.

– Los sistemas de depuración cumplirán la normativa vigente en cuanto a la eliminación de residuos que los mismos produzcan. En el caso de depuradores por vía húmeda, no podrá verterse al alcantarillado el agua residual de los mismos que no cumpla las prescripciones establecidas por la presente normativa para los vertidos a la red de saneamiento.

Aire acondicionado de locales.

– La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de forma que, cuando el volumen de aire evacuado sea inferior a 0,2 m^3 por segundo, el punto de salida de aire distará, como mínimo, 2 metros en vertical de cualquier hueco de ventana situado en el mismo paramento.

Si el volumen de aire evacuado está comprendido entre 0,2 y 1 m^3 por segundo, distará como mínimo 3 metros de cualquier ventana situada en vertical y dos en horizontal, en el mismo paramento. La distancia mínima a huecos en distinto paramento será de 3,5 metros. Si las salidas de aire se sitúan en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 2,5 metros, y estará provista de una rejilla que oriente la salida a 45º hacia arriba. Para volúmenes de aire superiores a 1 m^3 por segundo, la evacuación tendrá que realizarse a través de una chimenea cuya altura supere un metro la del edificio más alto, propio o colindante, en un radio de 15 metros y, en todo caso, con una altura mínima sobre la rasante oficial más próxima de 2 metros.

– Todo aspecto o sistema de acondicionamiento de aire que produzca condensación, tendrá necesariamente una recogida y conducción de agua eficaz, que impida el goteo al exterior.

– La evacuación de gases en el punto de salida exterior tendrá una concentración de CO inferior a 30 p.p.m. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o

espacios libres exteriores, ni constituir un elemento discordante en la estética de la fachada.

Garajes, aparcamientos y talleres.

– Los garajes, aparcamientos y talleres, tanto públicos como privados, dispondrán de ventilación suficiente. En ningún punto de los locales podrán alcanzarse concentraciones de monóxido de carbono superiores a 50 p.p.mg.

– En los casos de ventilación natural, deberán disponer de conductos o huecos de aireación en proporción de 1 m^2 por cada 200 m^2 de superficie de local.

– En los talleres donde se realicen operaciones de pintura, deberá disponerse de cabinas adecuadas, con la correspondiente extracción de aire, que se efectuará a través de chimeneas, contando con los convenientes sistemas de depuración.

– En garajes con superficie superior a 250 m^2, o capacidad superior a 10 vehículos, será preceptivo disponer de sistema de detección y medida de CO, homologado, directamente conectado con el sistema de ventilación forzada y regulador, para que en ningún caso las concentraciones de este gas superen el límite de 50 p.p.mg. Se situará, al menos, un detector por planta cada 500 m^2.

– La extracción forzada de aire en garajes, aparcamientos y talleres de reparación de vehículos, deberá realizarse por chimeneas adecuadas, según lo establecido en el presente artículo.

Otras instalaciones que necesitan chimenea.

Deberán instalarse obligatoriamente chimeneas, con los requisitos del apartado C. del presente artículo, en los siguientes casos:

– Garajes con superficie superior a 250 m^2.

– Hornos incineradores.

– Industrias de fabricación de pan y artículos de alimentación.

– Establecimientos de hostelería, bares, cafeterías, etc.

– Establecimientos de limpieza de ropa y tintorería.

Instalaciones de pintura. Instalaciones de limpieza de ropa y tintorería.

La máxima concentración en ambiente de percloroetileno será de 50 p.p.mg.

7.2.5. PROTECCIÓN CONTRA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA.

– Se entiende por este tipo de contaminación la presencia de formas de energía mecánica que impliquen riesgo, daño o molestia grave para las personas o bienes de cualquier naturaleza.

Dentro del concepto de formas de energía quedan englobadas las perturbaciones por ruidos y vibraciones, excluyéndose del campo de aplicación de estas Normas Urbanísticas las producidas por radiaciones ionizantes.

– La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA/88; el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, la Ley 38/1972, de Protección del Medio Ambiente Atmosférico, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y la Normativa de Seguridad y Salud en el Trabajo.

– La medición de los valores que cuantifican este tipo de contaminación, se realizará en los límites del solar o parcela en la que se aloja la actividad emisora, o en el emplazamiento residencial exterior más desfavorable.

– En función del tipo de actividad, y de su ubicación con respecto a emplazamientos residenciales, se establecen valores máximos para cada tipo de contaminación:

• Contaminación por ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A), según la Norma UNE 21/314/75 y su determinación se hará en los lugares de observación indicados en el presente artículo. Los valores máximos para cada tipo de actividad, en función de su situación respecto a zonas residenciales, son las recogidas en la tabla adjunta.

LÍMITES DE EMISIÓN SONORA TRANSMITIDA AL EXTERIOR		
ACTIVIDAD COLINDANTE	TRANSMISIÓN MÁXIMA (dBA) DÍA	NOCHE
ACTIVIDAD INDUSTRIAL SERVICIOS URBANOS NO ADMINISTRATIVOS	70	55
ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE HOSTELERÍA	65	55
RESIDENCIA SERVICIOS TERCIARIOS NO COMERCIALES EQUIPAMIENTO NO SANITARIO	55	45
EQUIPAMIENTO SANITARIO	45	35

LÍMITES DE RECEPCIÓN SONORA EN EL INTERIOR DE LOS LOCALES			
ACTIVIDAD COLINDANTE		RECEPCIÓN MÁXIMA (dBA) DÍA	NOCHE
EQUIPAMIENTO	SANITARIO Y BIENESTAR SOCIAL	25	20
	CULTURAL Y RELIGIOSO	30	30
	EDUCATIVO	40	30
	PARA EL OCIO	40	40
SERVICIOS TERCIARIOS	HOSPEDAJE	40	30
	OFICINAS	45	-
	COMERCIO Y HOSTELERÍA	55	55
RESIDENCIAL	PIEZAS HABITABLES, EXC. COCINA	35	30
	PASILLOS, ASEOS Y COCINAS	40	35
	ZONAS DE ACCESO COMÚN	50	40

(*) En todo caso, entre las veintidós (22) y las ocho (8) horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de tres decibelios (3 dBA) al ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin los valores punta accidentales.

– Contaminación vibratoria.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en este artículo. Para su corrección, se dispondrán bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de vibración, así como de apoyos elásticos para la fijación a paramentos. Las vibraciones medidas en Pals (VPals=10 log 3.200 A2 N3, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en Hertzios) no superarán los siguientes valores máximos: Junto al generador: 30 VPals; en el límite del local: 17 VPals; en el exterior del local: 5 VPals.

7.2.6. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI/96 vigente en cada momento y normas de prevención de incendios aplicable a cada tipo de actividad.

7.2.7. PROTECCIÓN FRENTE A LA CONTAMINACIÓN RADIACTIVA.

A los efectos de calificación de estas actividades, se estará a lo dispuesto en la Ley 25/1964, de 29 de abril, reguladora de la Energía Nuclear y en el Reglamento de Instalaciones Nucleares y Radiactivas de 21 de julio de 1972. En consecuencia, dichas actividades se clasifican en: Instalaciones nucleares, instalaciones radiactivas, y actividades e instalaciones en las que se generen radiaciones ionizantes.

Teniendo en cuenta la potencial peligrosidad de estas actividades y su previsible incidencia negativa en el desarrollo del municipio, se prohíbe el emplazamiento en todo su ámbito de instalaciones nucleares de cualquier tipo e instalaciones radioactivas de primera categoría y depósitos de residuos radiactivos de alta, media y baja actividad.

Los reactores utilizados con fines científicos y de investigación podrán ser autorizados, previa la adopción de las medidas de seguridad pertinentes y una vez obtenidas las autorizaciones de carácter estatal y autonómico preceptivas.

Para cualquiera de las actividades de esta clase que pudiera autorizarse, se tendrá en cuenta en todo caso que el número de personas expuestas a las radiaciones ionizantes sea el menor posible. El titular de la actividad adoptará las medidas correctoras y de seguridad necesarias para conseguir que las dosis recibidas sean tan pequeñas como sea razonablemente posible, y siempre inferiores a los límites que se establecen en el Reglamento sobre Protección Sanitaria contra Radiaciones Ionizantes aprobado por Real Decreto 2519/1982, de 12 de agosto.

7.2.8. PROTECCIÓN FRENTE AL IMPACTO AMBIENTAL.

Conforme al Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad de Extremadura, y con independencia de la clase de suelo en que se planteen, las actividades que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto. En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

– Las comprendidas en los Anexos 1 y 2 del Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad de Extremadura, si bien se prevé un Estudio completo para las relacionadas en el Anexo 1 y un estudio abreviado para las comprendidas en el Anexo 2.

– Las comprendidas en el Anexo Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental,

y especificadas en el Anexo 2.º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/1988, de 30 de septiembre).

– Los proyectos de autopistas y autovías que supongan un nuevo trazado o modificación del actual, así como los de nuevas carreteras, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

– Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2.ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

7.3. PROTECCIÓN DEL ESPACIO URBANO.

7.3.1. CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Espacios libres privados.

Los espacios libres privados no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Espacios libres públicos.

Los espacios libres públicos accesibles, serán mantenidos por el Ayuntamiento.

7.3.2. CIERRES DE PARCELA, CERCAS Y VALLADOS.

En el espacio libre privado, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características constructivas adecuadas. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.3.3. ANUNCIOS.

Se prohíbe expresamente:

– La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de la edificación, aunque fuese circunstancialmente, que no estén directamente ligadas a las actividades que se desarrollen en la edificación que las soporta.

– La publicidad acústica en todo el término municipal, incluso en ferias o fiestas.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

– Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

– Para el resto de los edificios se permiten también los anuncios perpendiculares a fachada, siempre y cuando se cumplan las condiciones de las presentes Normas Urbanísticas.

– En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de cualquier tipo que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

– No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

– La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en este Plan General Municipal (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

– El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

– Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, el tiempo que dure el acontecimiento. No así publicidad acústica, que se encuentra prohibida.

7.3.4. SEÑALIZACIÓN DEL TRÁFICO.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones.

Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas. En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.3.5. TENDIDOS Y ELEMENTOS DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

En las zonas de nueva urbanización, se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos. En las zonas consolidadas, los tendidos aéreos existentes deberán ser progresivamente enterrados, coincidiendo con las actuaciones de reforma y/o mejora de la pavimentación de la calle correspondiente. En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios por la vía pública, con cargo a la compañía suministradora. Estas prescripciones deberán ser cumplidas de forma obligatoria por las compañías suministradoras. El Plan General prevalecerá sobre las normas de cada compañía.

7.3.6. OBRAS DE URBANIZACIÓN PARA MEJORA DE LA ESCENA Y AMBIENTES URBANOS.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7.3.7. SERVIDUMBRES URBANAS.

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 (placas de calles, señalización informativa, etc.).

7.3.8. SEÑALIZACIÓN DE CALLES Y EDIFICIOS.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde el espacio público. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición de la numeración postal del edificio.

7.3.9. VEGETACIÓN.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte. En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

7.3.10. LIMPIEZA.

En todo lo referente a limpieza de las Vías Públicas, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales sobre Limpieza de las Vías Públicas y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL, HISTÓRICO-ARTÍSTICO Y ARQUEOLÓGICO.

1. Es de obligada aplicación el marco normativo superior:

• Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

• Decreto 93/1997 por el que se regula la Actividad Arqueológica en la C.A. de Extremadura.

Cualquier obra de nueva planta o actuación que conlleve movimientos de tierra o cambios en la rasante natural de las áreas arqueológicas recogidas en el Catálogo del Plan General Municipal será sometida, con carácter previo a la autorización de dichas actividades, a una evaluación arqueológica consistente en prospecciones superficiales y sondeos arqueológicos mecánicos que determinen o descarten la existencia de restos con valor patrimonial.

Si durante los trabajos de prospección y sondeos se confirmara la presencia de restos arqueológicos que pudieran verse afectados por la actuación de obra prevista, se procederá a la paralización inmediata en las referidas actuaciones y previa visita y evaluación por parte de Técnicos del Órgano Administrativo competente en materia de Patrimonio Cultural, se procederá a la excavación completa de los restos localizados. Finalizada la documentación y emitido el informe técnico exigido por la legislación vigente (art. 9 del Decreto 93/1997 regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura) se emitirá, en función de las características y calidad de los restos documentados, autorización del Órgano Administrativo competente en materia de Patrimonio Cultural, para el tratamiento y conservación de las estructuras localizadas acorde con el desarrollo de la actuación de referencia y con carácter previo a la comunicación de las mismas.

Todas las actividades aquí contempladas se ajustarán a lo establecido al respecto en el Título III de la Ley 2/1999 de Patrimonio

Histórico y Cultural de Extremadura y en el Decreto 93/1997, regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura.

En aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos se actuará a los efectos conforme a lo indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

2. El presente Plan General Municipal incluye el Catálogo de los elementos de interés histórico, artístico y arquitectónico detectados en el término municipal, que merecen algún tipo de protección especial tendente a su conservación.

La relación de estos elementos, junto con la normativa específica que les es de aplicación, se incluye en el Catálogo de Protección que forma parte de este Plan General Municipal como documento anexo. Los edificios, construcciones y yacimientos arqueológicos incluidos en dicho catálogo, podrán ser ampliados con posteriores aportaciones, incorporándose otros nuevos, de manera autónoma del Plan General Municipal.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuman yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por el Órgano Administrativo competente en materia de Patrimonio Cultural, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y delimitados se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 metros.

CAPÍTULO 8
RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

8.1. DEFINICIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

8.1.1. DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS.

Constituyen los sistemas el conjunto de elementos urbanos destinados a satisfacer las necesidades colectivas en materia de viario, comunicaciones, equipamiento, zonas verdes, infraestructuras y servicios urbanos, según el modelo urbanístico previsto para el municipio en el presente Plan General Municipal.

El presente Plan General Municipal sólo contempla sistemas generales, que pertenecen todos ellos a la ordenación estructural. No se prevén sistemas locales.

8.1.2. SISTEMAS GENERALES.

Los Sistemas Generales están formados por los elementos fundamentales de dotación colectiva que definen la ordenación estructural establecida por el Plan General Municipal, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio.

8.1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

A efectos de su asignación a diferentes usos y características, los sistemas se clasifican de la siguiente manera:

- Sistema de la Red Viaria.
- Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos.
- Sistema de Equipamientos.
- Sistema de Infraestructuras.

Los planos de ordenación contienen la definición de los suelos asignados a sistemas.

8.1.4. TITULARIDAD Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Los terrenos calificados como sistemas deberán adscribirse al dominio público, estarán afectos al uso o servicio que designa el presente Plan General Municipal y deberán traspasarse al Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se describen. No obstante, los suelos de sistemas que siendo de propiedad privada, están dedicados en la actualidad al uso dotacional fijado en la calificación, podrán continuar siendo de titularidad privada mientras no se cambie su uso.

Los terrenos de sistemas fijados por el Plan General Municipal que tengan en la actualidad un uso coincidente con el propuesto y que pertenezcan a algún organismo de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público, mantendrán su titularidad sin necesidad de transmitirse al Ayuntamiento.

La calificación de suelos para sistemas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de su ocupación.

8.1.5. REGULACIÓN.

La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas, se incluye de manera diferenciada para cada sistema. Se podrá regular mediante Plan Especial cualquiera de los elementos de la ordenación estructural definida por los Sistemas Generales.

8.2. OBTENCIÓN DE SISTEMAS GENERALES.

Los Sistemas Generales se localizan preferentemente sobre terrenos de uso y dominio público. No obstante, los suelos de Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada, se podrán obtener conforme a los siguientes dos procedimientos:

Adscripción de terrenos.

Obtención como carga urbanística imputable a los propietarios de determinados terrenos en Suelo Urbano y Urbanizable. En tal sentido, en el presente Plan General se imputan a las Unidades de Actuación Urbanizadora en suelo urbano no consolidado, los servicios generales que se detallan en las fichas correspondientes, hasta completar los estándares establecidos en la Ley 15/2001.

Expropiación forzosa.

Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa por razón de urbanismo en la legislación vigente.

8.3. SISTEMA DE LA RED VIARIA Y FERROVIARIA.

8.3.1. DEFINICIÓN.

Se entiende por Sistema de la Red Viaria y Ferroviaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del municipio, y cuya ordenación viene establecida en las presentes Normas Urbanísticas del Plan General Municipal. Se incluye también la línea de ferrocarril cerrada Monfragüe (antes Palazuelo-Empalme) a Astorga.

8.3.2. CLASIFICACIÓN. (ORDENACIÓN ESTRUCTURAL).

Dentro del Sistema de la Red Viaria y Ferroviaria cabe distinguir:

1. Eje territorial estructurante (autovía A-66).

2. Viario urbano principal (territorial de segundo orden).

– N-630 y C-513.

– CC-V-58. Entre Abadía y Gargantilla pasando por el núcleo de Aldeanueva del Camino.

– CC-V-138. A Valdelamatanza.

3. Viario urbano secundario:

– Ronda norte.

– Ronda sur.

– Avda. de las Olivas hasta eje transversal.

– Eje transversal.

4. Camino Rural de Servicio de Hervás a Gargantilla (que no pasa por el núcleo urbano).

5. Línea cerrada de ferrocarril Monfragüe-Astorga.

Véase plano de ORDENACIÓN URBANA ESTRUCTURAL-JERARQUÍA DE VIARIO y ORDENACIÓN ESTRUCTURAL-TÉRMINO MUNICIPAL.

8.3.3. CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

La ejecución de los elementos pertenecientes al sistema viario, se ajustará a la normativa técnica sectorial que sea de aplicación y a las condiciones de diseño espacial y material fijadas en la presente Normativa.

8.3.4. RÉGIMEN DEL SISTEMA GENERAL VIARIO.

Las propiedades colindantes con la red viaria, quedan afectadas por las zonas de protección y las consiguientes limitaciones de uso y acceso (indicadas en la Ley 25/1988 de Carreteras y el Reglamento General que la desarrolla, aprobado por R.D. 1812/1994): zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación, según lo establecido en los artículos 73 y siguientes de dicho Reglamento. Véase en estas Normas Urbanísticas el apartado 9.9.6 de SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. (SNU-PI).

Las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones de cualquier tipo, incluso para la modificación de las existentes, a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras N-630 y A-66, y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos a la N-630 (el acceso directo a las autovías está prohibido por Ley con carácter general), precisarán previamente al otorgamiento de la licencia municipal, el informe y la autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura. También precisarán el informe y la autorización señalada aquellas instalaciones que no estando incluidas en la zona de protección de las vías, accedan a la carretera N-630 utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (ya sea en número y/o en categoría de vehículos que utilicen el citado acceso), circunstancia que podría conllevar la suspensión o el cierre del acceso de no producirse la correspondiente autorización (o informe favorable en su caso) para el acondicionamiento del mismo.

Publicidad y anuncios en la red viaria.

La publicidad en el ámbito del término municipal, sin perjuicio de lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas para las diferentes clases y categorías de Suelo, que resulte visible desde cualquiera de las carreteras de la Red Viaria, estará prohibida. Con relación a las carreteras N-630 y autovía A-66, la publicidad se regirá por los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras (R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre).

Igualmente está prohibida en los tramos no urbanos de carreteras la instalación de cualquier tipo de señalización turística, que no sea la establecida por convenio con las Administración Públicas responsables de las vías.

Definición de las zonas de protección.

Con carácter general, el régimen urbanístico aplicable a los suelos pertenecientes al Sistema General Viario, así como a los colindantes, será el establecido por la legislación estatal o autonómica aplicable. Esta legislación define para las distintas carreteras las diferentes zonas dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de edificación, estableciendo las distintas actuaciones permisibles en cada una de ellas. En función de la titularidad y categoría de la carretera, se establecen las distancias que definen los límites de las diferentes zonas.

Régimen general de las diferentes zonas.

Con carácter general, sin perjuicio de las mayores precisiones contenidas en la mencionada legislación, las limitaciones fundamentales que afectan a los suelos incluidos en las diferentes zonas pueden resumirse de la siguiente manera.

Zona de dominio público.

Se trata del suelo estrictamente calificado como Sistema General, donde existen las siguientes limitaciones:

– En esta zona sólo se permiten obras, instalaciones o actividades relacionadas con la construcción, explotación, conservación y acceso a la propia vía, las que afecten a su estructura, señalización y medidas de seguridad, así como las que requieran la prestación de un servicio público de interés general.

– Para la ejecución de cualquiera de estas actuaciones, será necesaria la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

Zona de servidumbre.

Se trata de la zona inmediatamente contigua a la carretera, donde se restringen las actuaciones permitidas a las obras y usos compatibles con la seguridad vial. Ello implica las siguientes limitaciones:

– Queda prohibido en esta zona cualquier cerramiento de parcela, así como cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas.

– Para la ejecución de cualquier actuación en esta zona se requerirá la previa autorización del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos.

Zona de afección.

Se trata de una zona de protección cautelar donde es posible cualquier actuación permitida por el Plan General Municipal para la clase de suelo de que se trate, cuya única limitación es el requisito de la previa autorización por parte del organismo titular de la vía, con la excepción señalada posteriormente para tramos urbanos. En esta zona se permiten todo tipo de vallados y construcciones que permita el planeamiento urbanístico, si bien estas últimas deberán respetar la distancia mínima a la vía definida por la Línea de Edificación.

Línea de edificación.

Entre la Línea de Edificación y la vía se prohíbe cualquier tipo de construcciones sobre o bajo rasante, tanto de nueva planta como de sustitución y reedificación, salvo las excepciones previstas más adelante para las travesías de zonas urbanas consolidadas. No obstante, entre el límite de la zona de servidumbre y la Línea de Edificación sí se permiten vallados de parcela.

Excepciones en tramos urbanos.

Se considera tramo urbano de una carretera aquél que atraviesa o limita con el suelo clasificado como urbano por las presentes Normas Urbanísticas. Se considera travesía la parte de tramo urbano en la que existan edificaciones consolidadas al menos en las dos terceras partes de su longitud y un entramado de calles en, al menos, uno de los márgenes.

Reducción de distancias.

– Travesías. En travesías con frentes de fachada consolidados por la edificación, las Normas Urbanísticas establecen las alineaciones oficiales de parcela y de edificación en continuidad con la realidad consolidada, conforme a lo indicado gráficamente en los planos de ordenación. Ello implica, en algunos casos, la reducción de la distancia entre la carretera y la Línea de Edificación, así como la autorización de construcciones y cerramientos de parcela en la zona de servidumbre, con arreglo a las condiciones de la zona de ordenanza correspondiente.

– Resto de tramos urbanos. En el resto de tramos urbanos, las presentes Normas Urbanísticas establecen las alineaciones de edificación y parcela conforme al régimen general, sin plantear reducción alguna de distancias. La determinación de estas alineaciones se recoge gráficamente en los planos de ordenación.

Autorizaciones.

En tramos urbanos, las competencias para otorgar autorizaciones y licencias se reparten de la siguiente manera:

– Zona de Dominio Público: La competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe favorable del organismo titular de la vía.

– Zona de Servidumbre: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

– Zona de Afección: La competencia corresponde al Ayuntamiento.

Suelo urbanizable.

Cuando una carretera atraviese o limite con un sector de suelo clasificado como Suelo Urbanizable por el presente Plan General Municipal, el Plan Parcial que desarrolle su ordenación deberá establecer las alineaciones y calificaciones de suelo adecuadas a las limitaciones impuestas por el régimen general de estas vías en las zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación. El informe favorable y vinculante que, previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, habrá de emitir el organismo titular de la vía, tendrá carácter de autorización genérica para todas las obras y actuaciones que posteriormente se lleven a cabo en desarrollo del sector.

Línea cerrada de ferrocarril Monfragüe-Astorga.

Se trata de la línea de ferrocarril, construida en el s. XIX, que articulaba el Norte de Extremadura con el Oeste Peninsular, paralela a la Vía de la Plata. Fue cerrada en los años 80 por falta de rentabilidad económica. Su catalogación oficial es la de "línea cerrada".

– Son de obligada aplicación las Normas Sectoriales que se indican en 1.5.2. de estas Normas Urbanísticas, especialmente:

• Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario.

• Reglamento de la Ley 39/2003, aprobado por R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre.

• Ley 33/2003, de 3 de noviembre "del Patrimonio de las Administraciones Públicas".

– No se contempla en el presente Plan General Municipal la clasificación de Suelo Urbano o de Suelo Urbanizable para los suelos de Infraestructuras Ferroviarias, que pertenecen al Suelo No Urbanizable de diferentes protecciones. No obstante, en caso de que se aprobaran modificaciones de planeamiento que afectaran a suelos de Infraestructuras Ferroviarias o suelos colindantes clasificándolos como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable, sus propietarios quedan obligados por el presente Plan General Municipal a disponer un cerramiento en las líneas ferroviarias que lo atraviesen o con las que limiten, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Este cerramiento se dispondrá cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

– Asimismo, para ejecutar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de Infraestructuras Ferroviarias, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

– En cualquier caso la Entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre el suelo propiedad del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias. A tal efecto el Promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras al Órgano competente en materia de infraestructuras ferroviarias.

8.4. SISTEMA DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

8.4.1. DEFINICIÓN.

Constituye el Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, el conjunto de terrenos arbolados o ajardinados destinados a 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 comunicación; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas del núcleo.

8.4.2. CLASIFICACIÓN.

El presente Plan General Municipal distingue las siguientes zonas del sistema de espacios libres:

Zonas verdes.

– Parque en la Plaza de Calvo Sotelo.

– Áreas ajardinadas. Se trata de las zonas verdes que forman la red de pequeñas áreas ajardinadas integradas en el tejido viario del núcleo y de las zonas de nuevo desarrollo.

Espacios libres públicos.

Se trata del resto de espacios libres, pavimentados o no, ajardinados en parte o con cierto acondicionamiento vegetal, destinados al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética y ambiental del entorno y al acompañamiento del viario, tales como la plaza Severiano Masides, la Plaza del Mercado, los

atrios de las dos iglesias y la Plaza de José Antonio Primo de Rivera, inmediata a las escuelas.

Dominio público hidráulico.

Espacios de dominio público en los cauces de la Garganta Buitrera y del Arroyo de Los Linos, dentro del núcleo urbano. En estos terrenos, además de su régimen específico de la Ley de Aguas y su gestión por la Confederación Hidrográfica del Tajo, se prevé su tapizado vegetal y son de aplicación las ordenanzas de zonas verdes.

SG-A. Plaza de toros.

Superficie de 9.580 m^2 de terreno de forma triangular localizada junto al puente romano en la carretera local a Valdelamatanza, delimitada por la carrtera, el cauce del río Ambroz y un camino. Se plantea como espacio para la realización de una plaza de toros, zona arbolada y espacios complementarios.

Determinaciones:

– Deslinde y recuperación del dominio público hidráulico.

– Realización de quince plazas de aparcamiento.

– Al menos el 50% de la superficie total ordenada deberá destinarse a zonas verdes con recorridos peatonales.

– No deberá superarse con la construcción el 40% de la superficie del sector.

Sistemas generales de nuevas zonas verdes proyectadas:

SG-B. Parque de la dehesa.

Superficie de 3.980 m^2 de terreno de forma triangular localizada en la carretera de Valdelamatanza, limitada por esta carretera, un camino asfaltado y fincas particulares. Espacio destinado a feria, juegos de las fiestas populares, romería, etc. Se prevé el traslado a esta zona del campo de fútbol cuando se ejecute la unidad UAU-1 en que actualmente se encuentra.

Determinaciones:

– Deslinde y recuperación del dominio público de carreteras.

– Realización de al menos cinco plazas de aparcamiento en tierra.

– Al menos el 40% de la superficie total ordenada deberá destinarse a parque rústico de encinar.

– El resto de la superficie deberá dejarse libre, sin asfaltar ni pavimentar, para los usos indicados.

– No se permite la realización de construcciones.

8.4.3. REGULACIÓN.

Las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos, se regirán conforme a las condiciones particulares de la Ordenanza de Zonas Verdes. El diseño de las Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos se realizará conforme a los criterios de diseño de zonas ajardinadas indicados en la presente Normativa.

8.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

8.5.1. DEFINICIÓN.

Constituye el sistema de equipamientos el conjunto de centros e instalaciones dotacionales y de servicios urbanos al servicio de la población del municipio.

8.5.2. CLASIFICACIÓN.

Atendiendo a la naturaleza específica de cada equipamiento, se establece la siguiente clasificación:

Sistemas generales de equipamientos existentes:

– Casa Consistorial.

– Polideportivo.

– Centro Escolar.

– Iglesias.

– Centro de Salud.

– Cementerio existente.

Sistemas generales de nuevos equipamientos proyectados:

– SG-C. Ampliación de cementerio.

– SG-D. Parque del “antiguo vertedero”.

Estos sistemas se proyectan de nueva creación en suelos a obtener en ejecución del Plan General Municipal, para los siguientes objetivos:

SG-C. Ampliación de cementerio:

Superficie de 5.420 m^2 de terreno localizada al Oeste del actual recinto del cementerio, limitada también por la Ronda Norte y por el cauce de la Garganta Buitrera. Se plantea como la ampliación necesaria del cementerio actualmente existente.

Determinaciones:

– Deslinde y recuperación del dominio público hidráulico.

– Realización de diez plazas de aparcamiento.

– Se permiten edificaciones complementarias hasta 0,05 m^2c/m^2s (no computan los nichos).

– Al menos el 50% de la superficie cercada del cementerio deberá destinarse a zonas verdes con recorridos peatonales.

– No deberá superarse con la construcción el 40% de la superficie del sector.

– Terrenos de propiedades particulares, a obtener mediante compra o expropiación.

SG-D. Equipamientos rurales.

Superficie de 11.800 m^2 en una finca de propiedad municipal antes destinada a vertedero de escombros. Situada en la zona de la carretera de Valdelamatanza, se accede a ella a través de un camino que bordea el río Ambroz. Espacio para uso de servicios de la explotación agronómica del Suelo No Urbanizable de protección estructural en que se enclava.

Determinaciones:

– Realización de cinco plazas de aparcamiento.

– Al menos el 40% de la superficie total ordenada deberá destinarse a parque rústico repoblado de encinar.

– El resto de la superficie deberá dejarse libre, sin asfaltar ni pavimentar, para los usos indicados.

8.5.3. REGULACIÓN.

Los usos específicos asignados a cada equipamiento podrán ser únicos o alternativos, en previsión de su futura adaptación a las necesidades que se planteen. En este sentido, puede aceptarse la variación del uso dotacional específico asignado por el Plan General Municipal, siempre que sea a otro uso dotacional.

Dicha variación requerirá simplemente el acuerdo expreso del pleno municipal, no constituyendo en sí misma modificación puntual de el Plan General Municipal. Los suelos y edificaciones destinados a Equipamientos deberán cumplir las condiciones correspondientes a las Ordenanzas. Será también de obligado cumplimiento la Normativa derivada de la legislación sectorial aplicable, correspondiente a la naturaleza concreta del equipamiento.

Se distinguen dos ordenanzas de zona; según su referencia en el plano de ZONAS DE ORDENANZA:

– DC: Dotacional Compacto.

– DE: Dotacional Exento.

8.6. SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS.

8.6.1. DEFINICIÓN.

El Sistema de Infraestructuras lo componen el conjunto de elementos que hacen posible la prestación a la ciudad y a sus habitantes de los servicios básicos vinculados a las infraestructuras, así como los suelos de reservas previstos para la ampliación o nuevo establecimiento de estos elementos.

8.6.2. CLASIFICACIÓN.

El Sistema de Infraestructuras está formado por el conjunto de elementos:

– Depósitos de abastecimiento de agua (existentes).

– Estación depuradora de aguas residuales. La nueva estación se plantea dentro del suelo del SG-C (Ampliación del cementerio).

8.6.3. CONDICIONES DE APLICACIÓN.

La regulación de las condiciones de ejecución de los distintos elementos del Sistema de Infraestructuras se regirá por lo previsto en la presente normativa para cada infraestructura, así como por lo previsto en cada caso por la normativa sectorial correspondiente.

8.6.4. RÉGIMEN DEL SUELO.

Servidumbres.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones de el Plan General Municipal en lo relativo a redes de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Afecciones.

La existencia de elementos de la red de infraestructuras impone ciertas afecciones sobre los terrenos colindantes, conforme a la normativa sectorial específica de cada caso.

CAPÍTULO 9
SUELO NO URBANIZABLE

9.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recogen en este apartado, conforme a lo previsto en la Ley 15/2001.

9.2. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1. En los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable podrán realizarse, en la forma en que se indica en las presentes Normas Urbanísticas, los siguientes actos:

– La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, en los términos establecidos en el artículo 12 de la ley 15/2001.

– Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la ordenación urbanística y, en todo caso, los de la legislación agraria.

– Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras.

– Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.

– 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.

– La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

2. Se prohíbe el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal.

3. Las condiciones para la materialización del uso en edificación vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal deberán:

– Asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que 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 y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

– Garantizar la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

4. 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 la establecida en el artículo 26 de la Ley 15/2001; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

9.2.1. CONTENIDO, ALCANCE Y REQUISITOS DE LOS USOS Y LAS ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES PERMISIBLES O AUTORIZABLES.

1. 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.

2. 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.

9.2.2. CONDICIONES DE REALIZACIÓN DE LOS ACTOS DE APROVECHAMIENTO LEGITIMADOS POR LA CORRESPONDIENTE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.

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 15/2001.

9.2.3. FORMALIZACIÓN E INSCRIPCIÓN DE LOS DEBERES Y LAS CARGAS URBANÍSTICOS.

Los deberes y las cargas previstos en la Ley 15/2001 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, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

9.2.4. INVALIDEZ DE LOS ACTOS DE CALIFICACIÓN.

Son nulas de pleno derecho las autorizaciones y/o calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen, en Suelo No Urbanizable y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme a la Ley 15/2001.

9.2.5. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

El Suelo No Urbanizable común podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 18 de la Ley 15/2001, para la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

b) La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

c) El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

d) Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

e) La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

f) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

9.2.6. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

En el Suelo No Urbanizable de protección sólo podrán producirse las calificaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente permite el Plan General Municipal. En ningún caso serán posibles calificaciones que permitan la autorización de actos que tengan por objeto cualquiera de los contemplados en las letras b), c) y f) del artículo anterior.

De los suelos no urbanizables definidos en el presente Plan General Municipal, el menos estricto en cuanto a las posibilidades de implantación de ciertas actividades, es el SNU de Protección Estructural.

9.2.7. REQUISITOS DE LOS ACTOS DE USO Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICOS.

Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas, así como los usos y las actividades a los que se destinen, deberán cumplir los siguientes requisitos:

Sustantivos:

Realizarse en unidad rústica apta para la edificación que tenga las características y superficie mínimas siguientes:

– La densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas. En tal caso, la unidad vinculada a la vivienda no

podrá ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media, ni la vivienda podrá ocupar una superficie superior al 2% de aquélla, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado conforme con la protección del suelo. En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará a este efecto a lo dispuesto en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo específica de Aldeanueva del Camino.

– La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar, en todos los restantes casos.

Administrativos:

– La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y el otorgamiento de la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas, u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.

– La calificación urbanística es previa a la licencia municipal y su establecimiento deberá otorgarse por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística para la legitimación de todos los actos previstos en el apartado 2 del artículo 18 de la Ley 15/2001, que pretendan ejecutarse en Suelo No Urbanizable protegido o en Suelo No Urbanizable común.

– El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificaciones y, en todo caso, de la licencia. A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por importe mínimo del tres por ciento del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

– La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

9.2.8. CONDICIONES LEGALES MÍNIMAS Y VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS MUNICIPALES.

1. El contenido de las calificaciones urbanísticas previas integrará legalmente el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas.

2. Las licencias municipales se otorgarán:

– Por plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.

– Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial pertinente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.

– Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial, en todos los restantes casos.

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años. El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado expresa y sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.

3. Las licencias municipales caducarán:

– Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación urbanística.

– Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativos algunos.

4. 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.

9.2.9. RÉGIMEN DE SITUACIONES PREEXISTENTES.

Las instalaciones existentes en el Suelo No Urbanizable con anterioridad a la Aprobación Definitiva del presente Plan General Municipal, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente capítulo, tendrán la consideración de «Fuera de Ordenación».

– Licencia y calificación previa. Todas las actuaciones sobre construcciones e instalaciones existentes en Suelo No Urbanizable están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa calificación

urbanística de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

– Interés social. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de calificación urbanística.

9.2.10. INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.

En los planos de ordenación y de infraestructuras del presente Plan General Municipal se definen la ordenación estructural de las infraestructuras del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en el presente Plan General Municipal, requerirá la tramitación de los oportunos Planes Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y servidumbres, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

9.2.11. INCENDIO O AGRESIÓN AMBIENTAL.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medioambiental. Las diferentes categorías de suelo urbanizable protegido no podrán modificarse en el caso de sufrir incendios o agresiones ambientales.

Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva calificación urbanística.

9.3. CONDICIONES PARTICULARES DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

9.3.1. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS.

Supuestos contemplados.

Ejecución de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

Superficie mínima de los terrenos.

– Las obras, las construcciones y las instalaciones correspondientes a explotaciones de este tipo, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de 1,5 Has.

– La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su segregación, división o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones correspondientes a instalaciones de esta naturaleza, así como la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

• Distancias mínimas de instalaciones ganaderas a núcleos urbanos.

Las distancias mínimas de las instalaciones ganaderas de las categorías 2.ª y 3.ª a núcleos urbanos, serán las siguientes:

– 1.000 m para colmenas y perreras.

– 500 m para ovino, caprino, vacuno, equino, porcino, conejos, aves, animales de peletería y otras especies.

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

• Distancias mínimas entre explotaciones.

Las distancias mínimas entre explotaciones se ajustarán a las siguientes:

– Entre explotaciones industriales cunícolas, porcinas y avícolas de distinta especie: 100 m.

– Entre explotaciones de la misma especie:

De ganado porcino: 500 m.

De ganado cunícola: 300 m.

De ganado avícola: 500 m.

De ganado ovino, caprino, equino, bovino y ot.: 100 m.

• Condiciones de edificación.

En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el presente capítulo.

Régimen de calificación urbanística y licencia.

Será necesaria, en todo caso, la Licencia Urbanística Municipal. Asimismo, será exigible la previa obtención de Calificación Urbanística de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, excepto en aquellas instalaciones que se destinen a actividades vinculadas a explotaciones agrícolas y acordes con la naturaleza y extensión de la finca.

• Contenido de la licencia.

La licencia deberá determinar exactamente:

– Las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable.

– Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado.

• Tramitación.

La licencia se solicitará y tramitará conforme al procedimiento general descrito en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en la presente Normativa Urbanística.

• Garantías.

Será necesaria la presentación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia, en cualquiera de las formas admitidas en derecho. La cuantía de la garantía total no podrá ser inferior al diez por ciento (10%) del presupuesto de ejecución de las obras, construcciones o instalaciones, ni superior al 30%, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si así se acordare.

• Vigencia de la licencia.

Será necesaria la cobertura formal y material por licencia en vigor. La solicitud de la licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente programa de forestación con las especies autóctonas que corresponden a la categoría de suelo.

9.3.2. EXPLOTACIONES DE RECURSOS MINERALES.

Supuestos contemplados.

Extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera. Queda prohibida la explotación de gravas o cualquier otro tipo de árido de las terrazas del río Ambroz.

Superficie mínima de los terrenos.

– Las construcciones, instalaciones y obras correspondientes a este uso, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o fincas correspondientes tengan la superficie funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad minera.

– La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su segregación, división o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

Condiciones particulares.

La extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio reguladas en la legislación minera, estarán sujetas al procedimiento regulado en dicha legislación y en la legislación medioambiental, con las siguientes particularidades:

– En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el presente capítulo.

– Ninguna explotación de minería a cielo abierto podrá ser perceptible visualmente desde el núcleo urbano.

– Se justificará debidamente la adopción de las medidas necesarias para impedir las molestias a la población derivadas de los polvos y ruidos que pudieran generar las actividades extractivas.

Régimen de calificación y licencia.

Será imprescindible la cobertura formal y material por licencia municipal con carácter previo al inicio de la actividad minera. No podrá darse curso a ninguna solicitud de otorgamiento de la preceptiva licencia sin que a la misma se acompañe la pertinente calificación o concesión de explotación minera y la autorización del Plan de Restauración o Declaración de Impacto Ambiental. El régimen de la calificación y licencia se equipara al previsto para las instalaciones agropecuarias, detallado en el artículo anterior.

9.3.3. DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO.

Supuestos contemplados.

El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

Superficie mínima de los terrenos.

– Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de cinco (5) Has.

– La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Calificación Urbanística o, en su caso, Licencia Municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su segregación, división o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

– Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.

– Las instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.

– Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

Régimen de calificación y licencia.

Será preceptiva la obtención de Calificación Urbanística, así como la obtención de Licencia Urbanística Municipal.

• Contenido de la calificación o licencia.

Deberá determinar exactamente:

– Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

– Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos.

• Tramitación.

La tramitación se desarrollará conforme al siguiente procedimiento:

– La petición se cursará directamente ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social, acompañada de la documentación técnica suficiente y elaborada con el grado de detalle preciso para poder evaluar la conveniencia del acto o de la actividad objeto de la solicitud.

– El Ayuntamiento emitirá un informe que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

– El expediente se someterá a un trámite de información pública durante al menos 15 días, solicitándose simultáneamente informe de las consejerías competentes por razón de las características del acto o de la actividad objeto de la solicitud. Se anunciará la apertura de este trámite en el Boletín Oficial de la Provincia y en al menos uno de los periódicos de mayor difusión en ella.

– Se dará audiencia al interesado por plazo mínimo de diez días para alegaciones y, en su caso, modificación o corrección de las características técnicas del acto o de la actividad pretendidos que los organismos competentes consideren necesario requerir.

– La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura dictará resolución motivada sobre la solicitud. En su caso, conforme al contenido de la resolución, se podrá solicitar al interesado evaluación de impacto ambiental y territorial.

– Una vez concedida la Calificación Urbanística Autonómica se procederá a la concesión de la Licencia Municipal.

• Garantías.

A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de calificación y licencia, los interesados deberán, una vez

otorgada la correspondiente licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en derecho, ante el Ayuntamiento, por importe máximo del diez por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos autonómico y municipal que legitimen éstas.

• Cobertura por licencia en vigor.

– Las licencias municipales se otorgarán por plazo determinado que, cuando no se consigne expresamente, será de diez (10) años.

– La solicitud de licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente y detallado plan de restauración y programa de forestación, así como del Estudio de Impacto Ambiental cuando haya sido requerido por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura en el trámite de la Calificación Urbanística Autonómica.

– El mero transcurso del plazo sin haberse solicitado y concedido la correspondiente prórroga, determina, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna, la caducidad de la licencia y de la calificación urbanística, determinando el cese de la actividad o el uso legitimado por ellas.

• Obligaciones de los propietarios.

– El propietario de los terrenos y también, solidariamente con el anterior, el titular de la licencia, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, el que determine la administración, conforme al correspondiente Plan de Restauración.

– La caducidad de la licencia determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en dicho plan.

9.3.4. EQUIPAMIENTOS Y GRANDES INDUSTRIAS.

Supuestos contemplados.

La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial.

Superficie mínima de los terrenos.

– Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de tres (3) Has, siempre que no procedan de segregación.

– La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Calificación Urbanística Autonómica o, en su caso, Licencia Municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su segregación, división o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

– En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el presente capítulo.

– Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Equipamiento e Industria, recogidas en la presente Normativa Urbanística.

– Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

– Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de éstos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

– La autorización de industrias en Suelo No Urbanizable requerirá la previa justificación de la concurrencia de alguna de estas dos circunstancias:

• La no existencia de otra clase de suelo vacante con calificación industrial para su adecuada ubicación en el municipio.

• La clasificación de la actividad dentro de la categoría 4.ª del uso industrial, definida en el Título 4 de la presente Normativa.

– La calificación de dotaciones y equipamientos colectivos en Suelo No Urbanizable requerirá la previa declaración de la utilidad pública o interés social de la instalación o actividad.

Régimen de calificación y licencia.

Será preceptiva la obtención de Calificación Urbanística Autonómica, así como la obtención de Licencia Urbanística Municipal.

Contenido de la calificación o licencia.

Deberá determinar exactamente:

– Las características del aprovechamiento que se otorga y legítima.

– Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

Otros requisitos.

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a tramitación, garantías, cobertura de licencia y obligaciones de propietarios, coincide con el establecido para el uso de Depósito y Almacenaje (DEA) recogido en el artículo anterior.

9.3.5. INFRAESTRUCTURAS.

Supuestos contemplados.

Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

Superficie mínima de los terrenos.

– Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.

– La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la calificación urbanística o, en su caso, licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su segregación, división o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

– Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura.

– También se cumplirán las determinaciones de los capítulos 6 y 8 de la presente normativa para cada elemento de infraestructura.

– En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el presente capítulo.

Régimen de calificación y licencia.

En este supuesto no será necesaria la previa obtención de Calificación Urbanística Autonómica. No obstante, será necesaria en todo caso la Licencia Urbanística Municipal.

Contenido de la licencia.

La licencia deberá determinar exactamente las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

Tramitación.

• En el caso de que se trate de una obra pública de carácter local, la licencia será concedida por el propio Ayuntamiento conforme al procedimiento general establecido.

• Cuando se trate de una obra de titularidad no municipal, la tramitación se ajustará al siguiente procedimiento:

– El expediente se incoará por el consejero competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a requerimiento de la Diputación Provincial, Consejería Competente o Administración General del Estado, en función de la titularidad de la infraestructura de que se trate, acompañado siempre de la documentación técnica correspondiente y del informe que merezca ésta.

– Se someterá a un trámite de información pública e informe de las distintas administraciones competentes por razón de las características del acto o de la actividad objeto de la solicitud y del Ayuntamiento, por plazo de un mes como mínimo.

– Se elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura para que dicte resolución

motivada sobre la solicitud. Este acuerdo deberá producirse y notificarse a la administración a cuya iniciativa se hubiera incoado el procedimiento dentro de los tres meses siguientes a la formalización efectiva de dicha iniciativa.

– En su caso, conforme al contenido de la resolución mencionada en el párrafo anterior, se solicitará al interesado por parte de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, evaluación de impacto ambiental y territorial.

– Una vez cumplidos estos trámites, se solicitará al Ayuntamiento la preceptiva Licencia Municipal.

Obligaciones de los propietarios.

– El propietario de los terrenos y también, solidariamente con el anterior, el titular de la licencia, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, el que determine la administración a la finalización de la actividad o de los usos desarrollados en la realización de las obras, construcciones o instalaciones correspondientes, conforme al correspondiente Plan de Restauración.

– A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, no podrá darse curso a ninguna licencia o calificación urbanística sin que a la misma se acompañe el pertinente y detallado Plan de Restauración.

9.3.6. SERVICIOS DE CARRETERAS.

Quedan prohibidos los citados servicios en todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable, excepto en el Suelo No Urbanizable Protegido de Infraestructuras.

9.3.7. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Supuestos contemplados.

Construcción de viviendas unifamiliares, en dos supuestos diferenciados:

– Vivienda auxiliar vinculada a algún otro uso admitido en Suelo No Urbanizable.

– Vivienda aislada en el Suelo No Urbanizable común y en el Suelo No Urbanizable de Protección Estructural en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población.

Superficie mínima de los terrenos.

• Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la siguiente superficie mínima:

– Viviendas unifamiliares vinculadas a otro uso: La establecida con carácter general para el uso al cual esté vinculada la vivienda, y en ningún caso inferior a 1,5 Has.

– Viviendas unifamiliares aisladas: La parcela mínima de cultivo establecida por la legislación agraria, y en ningún caso menos de 1,5 Has.

• La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Calificación Urbanística Autonómica o, en su caso, Licencia Municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su segregación, división o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación deberá acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

Condiciones particulares.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

– El proyecto que se presente con la solicitud de licencia deberá incluir justificación razonada de que no existe riesgo de formación de núcleo de población.

– En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el presente capítulo.

– Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso Residencial, recogidas en el capítulo 4 de la presente Normativa Urbanística.

– Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.

– Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores

y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

Régimen de calificación y licencia.

Será preceptiva la obtención de Calificación Urbanística Autonómica, así como la obtención de Licencia Urbanística Municipal.

Contenido de la calificación o licencia.

Deberá determinar exactamente:

– Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

– Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

Régimen particular.

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a tramitación, garantías, cobertura de licencia y obligaciones de propietarios, se ajustará a:

– Viviendas anejas: El establecido para el uso al cual esté vinculada la vivienda.

– Viviendas aisladas: Coincide con el establecido para el uso de Depósito y Almacenaje (DEA) recogido en el presente capítulo.

9.3.8. DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE CALIFICACIÓN AUTONÓMICA Y LICENCIA MUNICIPAL.

I. Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación sectorial aplicable, así como de las específicas de el presente Plan General Municipal, comprensiva de los siguientes extremos:

– Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

– Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

– De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

II. Proyecto básico de la edificación o instalación para la que se solicita calificación, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior. Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario. La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

III. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de clasificación del suelo de este Plan General Municipal.

IV. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica, deberá acompañarse en todo caso como documentación complementaria.

V. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de las Cargas de la finca, en el que conste propietario, superficie y linderos.

VI. Con carácter particular:

A. Si se trata de una actividad de extracción o explotación de recursos minerales y establecimientos de beneficio regulados en la legislación minera, se aportará la documentación que se indica en las condiciones particulares del Uso de Actividades Extractivas contenida en la presente Normativa Urbanística.

B. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

C. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

D. Si en el expediente se incluye una vivienda, deberá justificarse:

– En caso de tratarse de vivienda auxiliar de explotación agropecuaria, justificación de que es necesaria para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada.

– Justificación de que no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del presente capítulo.

E. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público; si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de alguno de estos elementos, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

VII. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, al Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

VIII. Proyecto técnico. Una vez concedida la Calificación Urbanística Autonómica, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de calificación no se hubiere incluido el proyecto de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente proyecto básico, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la licencia. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se hayan otorgado la calificación urbanística y la licencia, requisito sin el cual la licencia será anulable.

9.4. SEGREGACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

9.4.1. CONCEPTO DE SEGREGACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

El presente capítulo regula toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de división de una o varias fincas, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como todos aquellos actos de transcendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad. En cualquier caso, para considerar un acto de este tipo como segregación en Suelo No Urbanizable, será requisito indispensable que tanto la propiedad inicial como las resultantes estén incluidas íntegramente en esta clase de suelo.

9.4.2. RÉGIMEN GENERAL DE LAS SEGREGACIONES EN S.N.U.

Las segregaciones en Suelo No Urbanizable están sujetas a las siguientes reglas generales.

Legislación agraria.

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria de aplicación para Aldeanueva del Camino. Además deberán tenerse en cuenta todas las especificaciones que se indican a continuación:

Régimen de licencias y autorizaciones.

A. Las segregaciones en Suelo No Urbanizable estarán sujetas a la previa concesión de licencia municipal, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa licencia municipal. En el procedimiento de otorgamiento de la licencia será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente.

B. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos, fuera necesario Calificación Urbanística Autonómica, dicha calificación implicará el informe favorable a la segregación que, en su caso, pudiera ser precisa en desarrollo de la actuación; siempre que al tiempo de solicitarse la citada calificación se hubieran precisado las características de la segregación.

C. La licencia municipal para las segregaciones en Suelo No Urbanizable sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo establecida en el Decreto 46/1997, de 22 de abril:

– Secano: 8 Has.
– Regadío: 1,50 Has.

No obstante, cuando parte de una parcela matriz sea objeto de clasificación urbanística como Suelo Urbano o Urbanizable y otra como Suelo No Urbanizable, podrá autorizarse su segregación en dos parcelas coincidiendo con las distintas clasificaciones de suelo, aunque la parte resultante en SNU tenga dimensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

D. Si la Administración competente procediera en un futuro a variar las dimensiones de la unidad mínima de cultivo, los nuevos parámetros, a efectos urbanísticos se variarán igualmente.

E. Independientemente de lo establecido en la legislación agraria, la parcelación no podrá dar lugar a parcelas inferiores a 1,5 Has en ningún caso.

F. En correspondencia con la Ley 15/2001, 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 indicada en este artículo, en consideración a su número según la siguiente proporción: cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será la indicada en este artículo; si da lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si da lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

G. Los notarios y registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la licencia de segregación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

H. No están sujetas al trámite de licencia las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Prohibiciones.

– En Suelo No Urbanizable quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario, o se pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población conforme a la definición contenida el presente capítulo.

– En ningún caso se autorizarán segregaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el citado apartado.

– No se podrá autorizar una segregación en Suelo No Urbanizable cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.

– No podrá autorizarse una segregación en Suelo No Urbanizable cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier calificación urbanística o licencia anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra segregación o edificación.

Excepciones.

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros.

Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la licencia se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la licencia estará condicionado a que, previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

9.4.3. TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIA DE SEGREGACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.

Para obtener la licencia municipal se realizará una solicitud única. Esta se presentará ante el Ayuntamiento, que remitirá el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acompañado de informe emitido por la Corporación Municipal. Cuando el informe municipal sea desfavorable, esta circunstancia no interrumpirá el trámite del expediente, debiendo remitirse en todo caso a la citada Consejería. La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de calificación para las segregaciones en Suelo No Urbanizable, será la siguiente:

I. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones específicas de el presente Plan General Municipal de Planeamiento, como de las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación en donde se deberá recoger:

– Objetivos de la segregación.

– Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

– Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

– De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

II. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo de este Plan General Municipal.

III. Plano de detalle. Plano parcelario catastral autorizado, con expresión gráfica de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000.

IV. De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o en cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

V. Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

9.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

9.5.1. CONDICIONES DE PARCELA.

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el cumplimiento de la condición de superficie mínima de los terrenos que, para cada caso, se regula en la presente Normativa, conforme con la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Las obras, construcciones e instalaciones en Suelo No Urbanizable, para ser autorizadas, deberán vincularse a fincas independientes que reúnan dichas condiciones de parcela mínima.

La concesión de la Calificación Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal, determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la calificación no producirá efecto alguno.

9.5.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Altura.

– La altura máxima permitida será de cinco metros (5 m) entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta. Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (Baja + 1).

– En cualquier caso, la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación o chimenea, no superará los seis metros (6 m) medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

– La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los siete metros (7 m).

– Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

Ubicación en el terreno y retranqueos.

A. La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.

B. Se establecen los siguientes retranqueos a lindero de parcela:

– A carreteras, de cualquier categoría: 25 m.

– A linderos: 15 m.

C. No obstante lo anterior, para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte (20) metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

D. La edificación deberá retranquearse como mínimo seis (6) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino, o del régimen específico de las Vías Pecuarias.

E. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de quince (15) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, respetándose en todo caso la zona de servidumbre de 5 metros establecida por la Ley de Aguas. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras. En todo caso, en estas zonas se exigirá el informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo, previo a cualquier actuación.

Edificabilidad y ocupación de parcela.

A. Se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta en Suelo No Urbanizable, para todas aquellas construcciones e

instalaciones autorizables en esta clase de suelo en virtud de la presente normativa, que se fija diferenciadamente en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

– SNU común: 0,2 m^2/m^2.

– SNU protegido: 0,1 m^2/m^2.

B. Asimismo, se establece un índice máximo de ocupación de parcela por las edificaciones de un dos por ciento (2%).

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

Cerramientos de fincas.

– La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

– Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

– El cerramiento deberá retranquearse como mínimo seis (6) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino, que puede tener un ancho superior a 12 metros.

– En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

Cobertizos o almacenes agrícolas.

Los cobertizos para almacén de herramientas y utensilios que se autoricen en Suelo No Urbanizable, cumplirán las siguientes condiciones:

– Su dimensión máxima será de 12 m^2 construidos, en una planta.

– Su altura máxima será de tres metros (3 m).

– Su cubierta se resolverá en teja cerámica.

– Se prohíbe expresamente la instalación, con la cobertura de una autorización de este tipo, de elementos tales como casetas metálicas prefabricadas, caravanas remolcables (roulottes), etc.

9.5.3. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.

– Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de calificación o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

– En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, solicitar del promotor, previamente a la calificación urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

– Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

– Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido en los Capítulos 6 y 7 de la presente Normativa, así como por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

9.5.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Condiciones estéticas generales.

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.

Toda edificación o instalación en Suelo No Urbanizable deberá cuidar al máximo su diseño y 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 para cualquier elemento o revestimiento exterior. Se utilizarán preferentemente los siguientes materiales:

– Cubierta: Teja árabe o chapa con acabado rojizo.

– Paramentos exteriores: Piedra o ladrillo lucido y pintado (o encalado) o bloque prefabricado (blanco, verde o beige) o bloque de cemento en bruto lucido y pintado (o encalado).

Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las del entorno natural.

Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos Autonómicos 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.

Carteles de publicidad.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde de las carreteras de la red estatal, autonómica o provincial en las condiciones que la normativa específica que afecte a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 m de altura y 5 m de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo No Urbanizable Protegido se prohíben en todo caso este tipo de carteles.

9.5.5. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Previamente a la concesión de licencias de obra en Suelo No Urbanizable, deberá justificarse en la solicitud el cumplimiento de los siguientes parámetros:

– Antes de proceder a la excavación y el movimiento de tierra, deberá retirarse el substrato edáfico –decapado– acopiándolo en cordones de altura inferior a los dos (2) metros, con el fin de mantener sus características químicas y texturales. Este substrato edáfico (tierra vegetal) se podrá utilizar en las labores de restauración al finalizar cualquier actividad constructiva o en labores de paisajismo.

– Las edificaciones (incluyendo naves y casetas de aperos) deberán, en todo momento, integrarse paisajísticamente en su medio o entorno. Para ello se utilizarán preferentemente los siguientes materiales: teja árabe o chapa con acabado rojizo para la cubierta, y piedra o ladrillo lucido y pintado (o encalado) o bloque prefabricado (blanco, verde o beige) o bloque de cemento en bruto lucido y pintado (o encalado) para los paramentos. En cualquiera de los elementos constructivos no se utilizarán materiales con acabado en tonos brillantes.

– Al finalizar cualquier obra se procederá a la retirada de cualquier resto potencialmente contaminante (especialmente los de carácter peligroso, como aceites usados, utillaje de motores e hidrocarburos en general) o impactante según la legislación aplicable, pudiendo evacuarse a un vertedero controlado o a alguna

explotación minera en fase de restauración, como apoyo al relleno de huecos y depresiones generadas por ésta. Todo ello previo consentimiento de sus propietarios o gestores. Bajo ningún concepto se crearán escombreras en las cercanías de dichas obras.

– La altura máxima de las edificaciones será de seis (6) metros hasta la cumbrera y de cinco (5) metros hasta los aleros.

– Se respetará el arbolado ya existente en el área afectada por cualquier actuación, dejándolo como ornamento con las garantías adecuadas de viabilidad (riego y mantenimiento).

9.6. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

9.6.1. DESARROLLO POR PLANES ESPECIALES.

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan General Municipal en el Suelo No Urbanizable, se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el Reglamento de Planeamiento y en la Ley 15/2001, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable; a saber:

– Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.

– Protección de vías de comunicación.

– Protección de Patrimonio Histórico o Cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.

– Protección del medio rural, que atenderá a la conservación y potenciación de huertas, cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.

– Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.

– Recuperación de espacios afectados por obras públicas o vertederos, actividades industriales o extractivas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.

– Ejecución de sistemas generales de infraestructuras.

9.6.2. DETERMINACIONES.

Los Planes Especiales a que hace referencia el apartado anterior, deberán cumplir las determinaciones de este Plan General Municipal, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal.

9.7. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.

Conforme al Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura, las actividades que pretendan localizarse en Suelo No Urbanizable, y que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto. En estos casos, en la tramitación de la calificación urbanística de una instalación o edificación, podrá solicitarse 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, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

– Las comprendidas en los Anexos 1 y 2 del Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre Medidas de Protección del Ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura, si bien se prevé un estudio completo para las relacionadas en el Anexo 1 y un estudio abreviado para las comprendidas en el Anexo 2. Conforme a este Decreto, el presente Plan General Municipal incluye un Estudio del Impacto Ambiental de sus determinaciones, que se incluye como documento Anexo.

– Las comprendidas en el Anexo del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y especificadas en el Anexo 2.º del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/88, de 30 de septiembre).

– Los proyectos de autopistas, autovías o carreteras que supongan un nuevo trazado o bien la modificación o compleción de su trazado actual, conforme al artículo 9 de la Ley 25/1988, de Carreteras del Estado.

– Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general; y, en todo caso, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, conforme a la disposición adicional 2.ª de la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

9.8. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN.

9.8.1. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá por núcleo de población aquella agrupación de edificios destinados a residencia familiar en Suelo No Urbanizable,

que pudiera llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese un tratamiento conjunto dirigido hacia alguno de estos dos fines:

– Su mantenimiento, previa eliminación del impacto medioambiental que generen mediante medidas correctoras.

– La restauración del medio físico.

9.8.2. RIESGO DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá que existen condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, cuando se llegue a cumplir AL MENOS UNA de las siguientes condiciones:

A. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de ciento cincuenta (150) metros del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano o Urbanizable definido por este Plan General Municipal y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

B. Cuando existan más de tres (3) viviendas unifamiliares aisladas dentro de una circunferencia con centro en una de ellas y de radio ciento cincuenta (150) metros.

C. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una segregación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

– Cuando la segregación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de segregación para usos agropecuarios de la zona.

– Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan General Municipal, 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 justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

– Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.

– Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en este Plan General Municipal.

9.9. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

9.9.1. DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los que se enumeran en este capítulo. La delimitación de los distintos tipos de Suelo No Urbanizable Protegido, se recoge en el plano de ordenación OT-1.

9.9.2. REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN.

Al Suelo No Urbanizable de protección le es de aplicación la normativa específica que se establece en el presente capítulo, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas establecidas para el conjunto del Suelo No Urbanizable. En concreto, los usos permitidos en cada una de las categorías son los indicados en el presente capítulo.

9.9.3. SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

9.9.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (SNU-PA).

Se trata de los terrenos de dominio público y servidumbre legal de río, gargantas y arroyos, más los terrenos públicos o privados de márgenes fluviales, vegetación ripícola, povedas, bancales. Están señalados en los planos con la clave SNU-PA.

Conforma todo un conjunto de prados que difieren en su composición florística específica, de los suelos adyacentes, por cuanto sobre ellos se agrupan especies propias de suelos con alto contenido en humedad, o con un nivel freático próximo a la superficie.

Forma la protección de la aureola periférica al núcleo urbano y márgenes del río Ambroz, con una estructura de propiedad de minifundismo parcelario, propietarios varios, cultivos tradicionales, etc.

No podrán emplazarse en estos terrenos tipo alguno de edificaciones, de ningún uso, en ninguna condición.

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección:

A. Se observarán en la totalidad de su ámbito las condiciones de protección establecidas para las bandas de protección longitudinal del cauce por los artículos 6 y 8.3 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986, de 11 de abril) que desarrolla la Ley de Aguas (29/1985, de 2 de agosto); en concreto:

1. Se establece una servidumbre de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:

– Paso para servicio del personal de vigilancia del cauce.

– Paso para el ejercicio de actividades de pesca fluvial.

– Paso para el salvamento de personas o bienes.

– Varado y amarre de embarcaciones.

2. Se establece una franja de protección de 100 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del cauce o embalse, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa de la Confederación Hidrográfica del Tajo con anterioridad a la concesión de la Calificación Urbanística Autonómica y de la Licencia Municipal:

– Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

– Las extracciones de áridos.

– Las construcciones de todo tipo, aunque tengan carácter definitivo o provisional.

– Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

B. Se admiten los usos agrarios de carácter productivo (cultivos), pero con exclusión expresa de granjas y almacenes relacionados con estas actividades.

C. Se prohíbe cualquier acción encaminada a transformar el uso agrícola de estos suelos por otros de distinta índole, salvo los declarados de utilidad pública o interés social.

D. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

– Industrial.

– Almacenes agrícolas y no agrícolas.

E. Las instalaciones para la extracción de áridos se autorizan con sujeción a lo previsto para estas instalaciones en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986) y siempre con autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

F. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General Municipal, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Suelo No Urbanizable y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

G. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito. Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

H. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.

I. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

J. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos.

K. Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

L. Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por la Consejería de Agricultura y

Medio Ambiente o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

9.9.5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS (SNU-VP).

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNU-VP en el plano OT-1 a escala 1/10.000. Se trata de las Vías Pecuarias clasificadas que existen en el término municipal. En estos suelos, se estará al régimen específico que determina la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (B.O.E. 24/3/95), y Reglamento que la desarrolla (Decreto 49/2000, de 8 de marzo).

Las vías pecuarias constituyen un patrimonio de importancia supramunicipal. Su condición de suelos públicos junto con su valor histórico hace que deban ser protegidos frente a cualquier tipo de ocupación, así como conservados en toda su longitud y anchura. No podrá emplazarse en estos terrenos tipo alguno de edificaciones, de ningún uso, en ninguna condición, ni siquiera de la Administración que gestione las Vías Pecuarias.

Los terrenos de las Vías Pecuarias son bienes demaniales de la Comunidad Autónoma de Extremadura. El carácter demanial prevalece sobre las inscripciones de dominio en el Registro de la Propiedad. En todo caso, prevalecerá la Orden Ministerial de Clasificación de las Vías Pecuarias del Término y los Actos Oficiales de Deslinde y Amojonamiento.

Los terrenos de las Vías Pecuarias del Término Municipal de Aldeanueva del Camino no podrán ser desafectados del dominio público para destinarlos a otros usos o destinos diferentes a los establecidos en la Ley y Reglamentos de Vías Pecuarias, ni siquiera por las Administraciones Públicas, ya que el Plan General Municipal prohíbe de forma expresa cualquier otro uso.

La protección se basa en las determinaciones de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias (B.O.E. 24/3/95), y Reglamento que la desarrolla (Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura), y el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Aldeanueva del Camino, aprobado por Orden Ministerial de 25 de noviembre de 1953.

Bajo esta categoría de protección se ha incluido todas las vías que discurren por el término municipal, en toda su longitud y anchura legal, incluso en el tramo en que una de ellas discurre paralela a la carretera, e independientemente del tipo de suelo que atraviese en su recorrido. Estas vías son las que se indican en el siguiente cuadro:

DENOMINACIÓN DE LA V.P.	CLASE	LONGITUD EN EL TÉRMINO MUNICIPAL	ANCHURA LEGAL	ORDEN MINISTERIAL DE CLASIFICACIÓN
Cañada Real de la Plata o Aliste-Zamorana	Cañada	7 Km	75,22 m/37,61 m	Orden 25/11/53 (BOE 19/2/54)
Cañada Real de Merinas	Cañada	0,2 Km	75,22 m	Orden 25/11/53 (BOE 19/2/54)
Colada de Rolleras	Cordel	2 Km	Variable: 5-6/10/25 m	Orden 25/11/53 (BOE 19/2/54)
Colada de Segura	Cordel	2 Km	Variable: 2-9 m	Orden 25/11/53 (BOE 19/2/54)
Colada de La Granja a la C.R. de la Plata	Cordel	0,5 Km	10 m	Orden 25/11/53 (BOE 19/2/54)

Para mayor precisión, la descripción del dominio público de Vías Pecuarias es la que se realiza en el PROYECTO DE CLASIFICACIÓN DE 1953 a la que este Plan General Municipal se remite expresamente.

9.9.6. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (SNU-PI).

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SNU-PI en el plano OT-1 a escala 1/10.000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo No Urbanizable. Se trata de las zonas de Dominio Público, Servidumbre y Afección de las distintas carreteras y de la línea de ferrocarril que discurren por el término. El régimen específico de estos suelos es el establecido por la legislación sectorial aplicable en cada caso en función de la titularidad de la vía.

No podrá emplazarse en estos terrenos tipo alguno de edificaciones, de ningún uso, en ninguna condición; salvo estaciones de servicio de carreteras que cumplan la legislación específica.

Carreteras.

Se han incluido en esta clase de suelo las zonas de dominio público, servidumbre y afección de las diversas carreteras que

discurren por el término, conforme a la definición que de estas zonas se hace en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura. El plano de ordenación nº 1, de Clasificación del Suelo en el Término Municipal, señala las distintas carreteras existentes junto con los suelos afectados por esta protección. Conforme al artículo 25 de la mencionada Ley de Carreteras de Extremadura, la delimitación de estos suelos se define exteriormente por dos líneas paralelas a la carretera correspondiente, situadas a las siguientes distancias de las aristas exteriores de explanación, en función de la carretera de que se trate:

CARRETERA	TITULARIDAD	DOMINIO PÚBLICO	SERVIDUMBRE	AFECCIÓN	TOTAL *
A-66	Red de carreteras del estado.	Infraestructura más 8 m a partir de la arista exterior de la explanación:	25 m a partir de la arista exterior de la explanación.	100 m a partir de la arista exterior de la explanación.	135 m aproximadamente , a partir del eje.
N-630 coincidente con C-513	Red de carreteras del Estado. Comunidad autónoma de Extremadura.	Infraestructura más 3 m a partir de la arista exterior de la explanación:	8 m a partir de la arista exterior de la explanación.	50 m a partir de la arista exterior de la explanación.	65 m aproximadamente a partir del eje.
CC-V-58	Diputación Provincial de Cáceres.				63 m aproximadamente a partir del eje.
CC-V-138	Diputación Provincial de Cáceres.				63 m aproximadamente a partir del eje.
C.R.S.	Consejería de Agricultura y Medio Ambiente				63 m aproximadamente a partir del eje.

(*) En las zonas con grandes desmontes o terraplenes, estas medidas orientativas pueden sufrir desviaciones importantes. Por tanto, esta medida es una mera referencia y prevalecerá las dimensiones indicadas a partir de la arista exterior de la explanación, en cumplimiento de la Ley de Carreteras.

Las zonas indicadas en el cuadro, lo son para los terrenos situados fuera del núcleo urbano. En tramo urbano y travesía, se han aplicado otras zonas de protección.

Línea cerrada de ferrocarril.

Relativo a la línea ferroviaria Monfragüe-Astorga, se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNU-PI) únicamente la zona de dominio público (franja a 8 m a ambos lados de los carriles exteriores). En caso de discrepancias, prevalecerá el deslinde del dominio público que efectúe el Órgano Administrativo competente en la gestión de la línea ferroviaria. El SNU-PI de la línea ferroviaria no se ha representado en planos, pero se considerará superpuesto con los suelos clasificados SNU-PE por los que atraviesa la línea.

Las protecciones del SNU-PI de la línea ferroviaria, son análogas a las indicadas para las carreteras.

9.9.7. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL (SNU-PE).

Se clasifican con protección estructural los terrenos cuyo uso es el agronómico (aprovechamiento agrícola, ganadero, forestal o mixto) para la efectiva protección de estos usos, manteniéndose los valores inherentes al terreno, su suelo vegetal, vegetación, parcelación, red de caminos rurales de acceso, ruedos, paredes de mampostería, bancales o terrazas, etc.

En esta clasificación, se encuentran las dehesas del término, terrenos de aprovechamiento mixto ganadero-forestal, constituyendo un ecosistema de gran valor ecológico, ejemplo de aprovechamiento agronómico sostenible.

Podrán realizarse en estos terrenos mejoras de las explotaciones, siempre que no produzcan impacto ambiental y se cumpla la legislación sectorial, así como obras de mejora de los caminos rurales, sometidas también al correspondiente estudio de impacto ambiental.

Son los únicos terrenos de Suelo No Urbanizable en los que podrán realizarse ciertas edificaciones siempre que se cumplan los requisitos del artículo 23 de la Ley 15/2001, y además otros requisitos más estrictos de este Plan General Municipal. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

Usos permitidos.

Se consideran usos o actividades autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del

Organismo de la Administración autonómica competente, los señalados para estos suelos en la presente normativa, con las siguientes precisiones:

– Se permiten las repoblaciones forestales proyectadas según los objetivos descritos en los Planes y Proyectos del organismo autonómico competente.

– Se permite la instalación de líneas de transporte de energía.

– Se permite la apertura de carreteras, pistas y caminos, o mejora de los mismos.

– Las obras, construcciones e instalaciones autorizables, sólo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpan percepción del paisaje, procurando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del entorno.

Prohibiciones y restricciones.

A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, con las salvedades propias de las obras, construcciones e instalaciones autorizables.

B. Quedan expresamente prohibidos los usos:

– Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos.

– Almacenes no agrícolas.

– Vivienda unifamiliar no vinculada a otros usos admisibles.

C. 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, y para la estabilización de los terrenos.

D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación, el sistema de drenaje de suelos o el banqueo necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.

E. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.

F. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

G. Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.

H. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

I. Estos suelos podrán ser atravesados por algún elemento de infraestructura viaria, pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que la Ley establece.

J. Queda prohibida la circulación de vehículos a motor fuera de pistas, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.

K. Queda prohibido hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente.

L. Queda prohibida la acampada fuera de los lugares señalados al efecto.

M. Queda prohibida la introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

N. Queda prohibida la instalación de vertederos de residuos sólidos.

9.9.8. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE BOSQUES (SNU-PB).

Se trata de suelos destinados al uso forestal maderable del bosque autóctono de castaño. Podrán realizarse en estos terrenos mejoras de las explotaciones, siempre que no produzcan impacto ambiental y se cumpla la legislación sectorial, así como obras de mejora de los caminos rurales, sometidas también al correspondiente estudio de impacto ambiental.

No podrá ejecutarse ningún tipo de edificación de ningún uso, en ningún caso.

9.9.9. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA (SNU-PP).

Se trata de terrenos de uso agronómico para los que se impone una mayor protección, prohibiéndose expresamente las edificaciones de cualquier tipo; esta limitación se debe a la protección de vistas hacia el núcleo urbano desde los terrenos que lo rodean y a su vez, desde el núcleo urbano hacia el exterior.

Ofrece un alto valor paisajístico, tanto como emisor de vistas como por las panorámicas que de él pueden divisarse desde distintos puntos del municipio, e incluso desde municipios periféricos, sobre todo desde la sierra, dada la configuración orográfica del terreno. En estos suelos, donde domina el paisaje rural, la expresión formal

de su estructura catastral adquiere en sí misma un valor histórico-paisajístico y cultural al haber ido adaptándose a los condicionantes ambientales del medio desde tiempos remotos, posibilitando la existencia de un ejemplo inmejorable de paisaje.

No podrá ejecutarse tipo alguno de edificación de ningún uso, en ningún caso.

9.9.10. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL (SNU-PC).

Estos suelos sólo podrán destinarse al aprovechamiento agronómico (agrícola, forestal o ganadero), y no podrá construirse edificación alguna, de ningún uso, salvo las que sean promovidas por las Administraciones Públicas para:

– Obras de restauración, rehabilitación y yacimientos arqueológicos de estos bienes patrimoniales.

– Obras de nueva planta de edificios destinados a la interpretación cultural del patrimonio, que en cualquier caso deberán emplazarse a una distancia prudencial, preferiblemente fuera de la zona clasificada como SNU-PC y siempre que sean compatibles con la protección del suelo anexo.

– Accesos a las obras, edificios y yacimientos que se indican en los dos epígrafes anteriores.

Todos los actos de aprovechamiento y uso del suelo realizados en lugares inmediatos o que formen parte de bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural y artístico deberán armonizar con ellos.

En todo caso deberán cumplirse las disposiciones de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el Decreto 93/1997, por el que se regula la Actividad Arqueológica en la Comunidad Autónoma de Extremadura y las protecciones que se indican en el apartado 7.4 del presente Plan General Municipal y en el Catálogo anexo al Plan General.

El Suelo No Urbanizable de Protección Cultural no deberá confundirse con el entorno de los monumentos al que hace referencia el art. 38 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. No obstante, se ha tenido en cuenta en la redacción del Plan, que los terrenos que estarían dentro del entorno de los monumentos a los que se refiere el citado art. 38, son Suelos No Urbanizables Protegidos y se ha delimitado un entorno de protección de 200 m.

Se define literalmente el SNU-PC como: Todos los terrenos ocupados por cada uno de los bienes que a continuación se relacionan:

• Todos los bienes inmuebles de carácter arqueológico relacionados en el Catálogo y todos aquellos hallazgos que pudieran aparecer; que cuentan con protección monumental (apartado 3.2).

• Todos los bienes inmuebles de valor etnológico que se relacionan en el Catálogo (apartado 4.2): Chozos o bóvedas y molinos, que cuentan con protección estructural.

Se define el entorno de protección como: todos los terrenos situados a menos de 200 m desde el vestigio más exterior de los bienes relacionados. Esta zona de protección se encuentra superpuesta con otras categorías de suelo: por ejemplo, el Puente sobre el Río Ambroz, en el Camino de Valdelamatanza (Lat. 40º 15' 38" N, long. 5º 55' 40" W), está situado en SNU-PI por estar en la carretera, pero cuenta también con todas las protecciones del SNU-PC en una distancia de 200 m contada desde cada uno de los puntos exteriores. En caso de contradicción, se estará a lo dispuesto en el apartado 1.7 (normas de interpretación) de las presentes Normas Urbanísticas. Véase también capítulo 7: Normas Generales de Protección.

9.9.11. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SNU-C).

Se trata de terrenos no adecuados para la urbanización y carentes de valores naturales que merezcan protecciones. Se ha clasificado así los suelos que limitan por el Oeste con el parque empresarial, en previsión de futuras ampliaciones.

9.9.12. OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

A los efectos de ordenar las posibles obras, construcciones e instalaciones para el desarrollo de usos y actividades en Suelo No Urbanizable, se establece la siguiente clasificación:

a) Realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

b) Extracción o explotación de recursos y primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

c) Depósito de materiales y residuos, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.

d) Actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

e) Servicios integrados en áreas de servicio de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

f) Implantación y funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objetos de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

g) Vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista peligro de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico. Siempre que con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelva satisfactoriamente los servicios con los que pudiera contar para su funcionamiento interno (abastecimiento por captaciones autónomas de agua, saneamiento autónomo y traídas de electricidad). En ningún caso producirá impacto ambiental ni podrá exigir al municipio conexión a las redes.

Las obras, construcciones e instalaciones permitidas en Suelo No Urbanizable protegido, son las que se indican en la siguiente tabla:

SUELO NO URBANIZABLE		OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PERMITIDAS						
Tipo de protección	Refer.	a)	b)	c)	d)	e)	f)	g)
Ambiental	SNU-PA							
De Vías Pecuarias.	SNU-VP				X			
De Infraestructuras.	SNU-PI				X	X		
Estructural.	SNU-PE	X		X	X		X	X
De bosques.	SNU-PB				X			
Paisajística.	SNU-PP				X			
Cultural.	SNU-PC							

Aclaraciones:

– ( ) En blanco, prohibido.

– (X) Permitido en las condiciones que se indican en las Normas Urbanísticas.

– Las actuaciones b), aunque estén previstas en la Ley 15/2001, están expresamente prohibidas en todo el ámbito territorial de Aldeanueva del Camino, por constituir usos y actividades incompatibles con su medio territorial municipal, según se justifica adecuadamente en la memoria de información territorial y urbanística.

Las edificaciones que actualmente se encuentran en los suelos no urbanizables protegidos antes descritos, que hayan sido construidas legalmente, quedarán fuera de ordenación si no están conformes con las condiciones de edificación y no podrán ser realizadas en ellas obras algunas más que las de mantenimiento, sin suponer aumentos de volumen.

CAPÍTULO 10
REGÍMENES DE LOS SUELOS URBANO Y URBANIZABLE

10.1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

10.1.1. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SIN PROGRAMA DE EJECUCIÓN APROBADO.

1. Mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para el Suelo Urbanizable 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 Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

2. Los Programas de Ejecución son instrumentos para la ejecución de actuaciones urbanizadoras que se rigen por lo dispuesto en los artículos 117 a 120 de la Ley 15/2001 y cuya aprobación determina la aplicación del régimen contenido en el artículo siguiente.

10.1.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE CON PROGRAMA DE EJECUCIÓN APROBADO.

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 Ley 15/2001, 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 de la Ley 15/2001, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 13 de la citada Ley.

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

Las cesiones de terrenos a la Administración comprenden:

– 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.

– La superficie de suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.

– La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo que corresponda, en su caso, al noventa por ciento de la diferencia entre el aprovechamiento 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.

3. Las cesiones a que se refieren las letras b) y c) del apartado anterior podrán sustituirse por el abono en metálico de su valor, en los supuestos y condiciones previstos en el artículo 38 de la Ley 15/2001.

4. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la ultimación de las obras de urbanización que los previstos en el apartado 1 del artículo anterior. 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 Ley 15/2001 para las actuaciones edificatorias.

10.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

10.2.1. SUELO URBANO INTEGRADO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

El régimen urbanístico del Suelo Urbano integrado en UAU, es el propio del Suelo Urbanizable. No obstante, a los efectos de su valoración, se tasará como Suelo Urbano aun antes de ser programado.

10.2.2. SUELO URBANO NO INTEGRADO EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.

El régimen del restante Suelo Urbano será el siguiente:

– Los terrenos estarán legalmente vinculados a la edificación y al uso previsto por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 14 de la Ley 15/2001.

– A los efectos del párrafo anterior, las cesiones de suelo serán las necesarias para obtener la condición de solar de entre las prescritas para el Suelo Urbanizable.

– Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico lucrativo de que sea susceptible su parcela o solar, minorado, en su caso, en la cuantía de la cesión. A dichos efectos 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 Plan General Municipal.

10.3. ÁREAS DE REPARTO.

10.3.1. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS MEDIOS.

En el presente Plan general Municipal, se han delimitado una serie de áreas de reparto y calculado el aprovechamiento medio.

1. Las áreas de reparto en Suelo Urbanizable comprenden varios sectores completos.

2. Las áreas de reparto en unidades de actuación urbanizadora en Suelo Urbano, se han delimitado de manera análoga a las correspondientes al Suelo Urbanizable, adscribiéndoles determinados sistemas generales.

3. En Suelo Urbano ya urbanizado, 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.

4. Los suelos urbanos con destino dotacional público, no incluidos en unidades de actuación y para los cuales el planeamiento no haya atribuido aprovechamiento objetivo diferente, tendrán el resultante de la media ponderada de los aprovechamientos referidos al uso predominante del polígono fiscal en el que resulten incluidos.

10.3.2. DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

1. El Plan General Municipal fija, mediante coeficientes unitarios de edificabilidad, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que explícitamente delimita.

2. Para calcular el aprovechamiento medio se ha dividido 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.

10.3.3. COEFICIENTES CORRECTORES DE USO Y TIPOLOGÍAS.

1. Cuando dentro de un área de reparto, existen usos tipológicamente diferenciados que pueden dar lugar, por unidad de edificación, a rendimientos económicos muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio se han utilizado coeficientes correctores de ponderación (coeficientes de homogeneización), a fin de compensar con más metros de aprovechamiento subjetivo la menor rentabilidad unitaria de aquél.

2. A falta de coeficientes diferenciados, se utilizarán los valores relativos de repercusión de los terrenos para lograr la finalidad equidistributiva que la fijación de coeficientes debe perseguir.

10.3.4. TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.

1. Los propietarios de suelo urbano calificado como dotacional público podrán transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponde a otras parcelas o solares que cuenten con excedentes de aprovechamiento objetivo. La transferencia determina la adquisición del correspondiente exceso de aprovechamiento objetivo y legitima su materialización.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el Municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Dicha transferencia, así como la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, deberá ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. La eficacia de toda transferencia dependerá de la cesión gratuita al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de los terrenos cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferido y la paridad, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el excedente de aprovechamiento objetivo que es objeto de adquisición mediante la transferencia.

4. Las reparcelaciones voluntarias, concertadas entre los afectados para la concreción del cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos en los términos más acordes con sus preferencias, se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores.

10.4. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

10.4.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por no reunir las condiciones precisas para su consideración como Urbano o No Urbanizable.

División en sectores.

El Suelo Urbanizable se divide en sectores para su ordenación y desarrollo mediante planes parciales independientes, cuyos ámbitos se definen en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes a cada sector incluidas en el Capítulo 13 de este Plan General Municipal, donde se establecen las condiciones específicas que, además de las de carácter general, regulan el desarrollo de cada sector.

La totalidad del Suelo Urbanizable planteado en el presente Plan General Municipal está sectorizado a los efectos de la aplicación de las reglas básicas para el ejercicio de los derechos de los propietarios de esta clase de suelo.

Agrupación en áreas de reparto.

A los efectos de fijar el ámbito de referencia para el cálculo del aprovechamiento que procede ceder a la administración actuante, el presente Plan General Municipal establecen dos Áreas de Reparto para el Suelo Urbanizable (cinco en total entre Suelo Urbano y Suelo Urbanizable), en las que se integran todos los sectores delimitados.

10.4.2. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

Sistema de actuación.

La ejecución de cada sector se efectuará por el sistema de actuación previsto en la ficha correspondiente del Capítulo 13.

La iniciación del expediente que corresponda al sistema de actuación asignado, se iniciará a instancia de los propietarios de terrenos incluidos en el Sector, o mediante expreso acuerdo municipal.

Programa de ejecución.

En correspondencia con el capítulo II de la Ley 15/2001, en la ejecución en unidades de actuación, deberá aprobarse el preceptivo programa de ejecución.

Planes parciales.

La parcelación, urbanización y edificación en Suelo Urbanizable, requiere la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación que abarcará la totalidad del ámbito de cada sector definido por el Plan General Municipal.

Unidades de actuación urbanizadora.

Para su ejecución, los Sectores de Suelo Urbanizable podrán dividirse en Unidades de Actuación Urbanizadora, que serán delimitadas por los Planes Parciales con observancia de las condiciones particulares detalladas en la presente normativa. En Suelo Urbanizable, podrán delimitarse, a propuesta de los propietarios afectados, Unidades de Actuación Urbanizadora que subdividan los sectores y que no estuvieran contempladas inicialmente en el Plan Parcial correspondiente, siempre que se justifique el cumplimiento de los criterios citados en el párrafo anterior y que la dimensión de la más pequeña de las unidades resultantes de la subdivisión sea mayor o igual que el 30% de la superficie del sector en que se incluya. En cualquier caso, aunque cada uno de los sectores de Suelo Urbanizable pueda ser subdividido a su vez en varias Unidades de Actuación Urbanizadora, deberá tramitarse un Plan Parcial que contemple la ordenación del conjunto del sector en su totalidad.

Ejecución de infraestructuras y sistemas.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, sólo podrán realizarse en Suelo Urbanizable obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales definidos en este Plan General Municipal, con la condición de que se formule y tramite un Plan Especial que establezca las condiciones de ejecución del correspondiente sistema o infraestructura.

Obras y proyectos de urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización requieren en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial, se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización. Los Proyectos de Urbanización abarcarán la totalidad de cada Sector y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollen. Para su contenido y tramitación se seguirán las especificaciones de estas normas urbanísticas.

Ejecución de sistemas generales.

La ejecución de los sistemas generales incluidos o asignados al sector, podrá llevarse a cabo mediante su inclusión en las previsiones del Plan Parcial del sector a que se asignen o directamente, mediante la aprobación de un Plan Especial, sin esperar al desarrollo del resto del sector. Tanto si se procede mediante Plan Parcial como mediante Plan Especial, la administración a la que corresponda la ejecución del sistema general podrá proceder a la ocupación de los suelos para la realización de las obras.

Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o Reparcelación.

10.4.3. CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO.

En el Capítulo 13 de la presente normativa, se recogen una serie de fichas en las que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para los sectores de Suelo Urbanizable establecidos por este Plan General Municipal. También se indican los sistemas generales asignados al sector a los efectos de obtención de suelo y/o ejecución, y las conexiones exteriores que deberán costear y, en su caso, ejecutar los propietarios del sector.

10.5. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO.

10.5.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación.

10.5.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

Derechos.

Los propietarios de suelo urbano tienen derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y edificar éstos en las condiciones que para cada caso se establecen en el presente Plan General Municipal.

Deberes.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano excluido de Unidades de Actuación Urbanizadora, deberán:

– Completar a su costa la urbanización necesaria para que alcancen la condición de solar, tal y como ésta se define en la presente normativa; cediendo, en su caso, los suelos correspondientes a viario que puedan preverse en la ordenación como ajustes de alineación o aperturas de calle.

– Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en la presente Normativa.

Los propietarios de terrenos en suelo urbano incluidos en Unidad de Actuación Urbanizadora, tendrán los siguientes deberes:

– Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo que la ordenación de el Plan General Municipal prevé para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local, incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación.

– Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales incluidos o adscritos a la Unidad de Actuación, indicados, en su caso, en la ficha correspondiente del capítulo 13 de la presente normativa.

– Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento de la Unidad de Actuación.

– Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

– Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización necesaria, conforme a la definición del contenido del deber de urbanizar que se detalla en la presente Normativa.

– Edificar los solares conforme a las reglas básicas detalladas en la presente Normativa.

10.5.3. TIPOS DE ACTUACIONES.

En general, cualquiera de los terrenos incluidos en suelo urbano podrán ser edificados cuando hayan adquirido la condición de solar y se cumplan el conjunto de reglas básicas detalladas en la presente Normativa, que desarrollan la legislación urbanística aplicable.

Suelo urbano de licencia directa.

Corresponde a aquellos terrenos en suelo urbano y excluidos de Unidad de Actuación donde es posible otorgar licencia sobre proyecto conforme con la ordenación urbanística, aplicando directamente las determinaciones de la Zona de Ordenanza en la que se encuentra incluido, por no encontrarse afectados por ajuste de alineación, apertura de calle o cesión de suelo.

En estos suelos, se condicionan las licencias de edificación al previo cumplimiento por parte de los propietarios del deber de urbanizar; esto es, de la previa o simultánea obtención, con cargo a los propietarios, de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación, no exigiéndose otro requisito en el caso de que los terrenos gocen ya de dicha condición.

Con carácter excepcional para estos suelos, el Ayuntamiento, tras resolución expresa debidamente motivada, podrá asumir la obligación de dotar a las parcelas de la condición de solar, pudiendo repercutir una parte del coste de las obras sobre los propietarios beneficiados por la actuación a través de contribuciones especiales.

Suelo urbano con actuación asistemática.

Se trata de parcelas en Suelo Urbano excluidas de unidad de Actuación, pero afectadas por la apertura de algún nuevo vial o por algún otro tipo de cesión de suelo. En estos suelos, también se condicionan las licencias de edificación a la previa

o simultánea obtención, con cargo a los propietarios, de la condición de solar para la parcela objeto de la actuación y a la previa cesión, debidamente urbanizado, del espacio marcado como público en la ordenación, debiendo cumplirse los siguientes requisitos:

– Que el proyecto presentado se adecue a la ordenación urbanística establecida, tanto en cuanto a alineaciones y volúmenes como a condiciones de edificación de la zona de ordenanza correspondiente.

– Tramitación y aprobación de un proyecto de obras de urbanización que contemple las obras de urbanización del vial a ceder, que deberán presentar los particulares interesados en desarrollar la actuación.

– Que el propietario haya costeado y, en su caso, ejecutado las obras de urbanización del vial de nueva apertura, o las que procedieren en cada caso, conforme a la regulación del deber de urbanización que se detalla en la presente Normativa.

– Que se hayan formalizado ante notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento, debidamente urbanizados, de los terrenos determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General Municipal o en los Planes que la desarrollen.

– Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

– En el caso de que el Ayuntamiento lo considere necesario, podrá exigir la presentación de un Estudio de Detalle para concretar las alineaciones y rasantes del nuevo vial. No obstante lo anterior, en estos casos podrá concederse licencia de edificación simultánea a la urbanización siempre que se cumplan los requisitos detallados en las presentes Normas Urbanísticas.

Suelo urbano con actuación diferida a través de los ámbitos de unidades de actuación.

Corresponde a aquellos terrenos donde se plantea una gestión unitaria, tanto para obtener las condiciones de solar, como para la distribución equitativa de los aprovechamientos y de las cargas de cesión y urbanización que corresponden al conjunto de los propietarios incluidos en dichos ámbitos. Se desarrollarán conforme a las determinaciones propias del sistema de actuación establecido para cada unidad de Actuación.

El presente Plan General Municipal establece una serie de Unidades de Actuación, que se delimitan en los planos de ordenación, cuyas condiciones específicas de desarrollo se recogen de forma individualizada en las fichas que se acompañan en el capítulo 13 de esta normativa. En función del sistema de actuación indicado los propietarios afectados estarán obligados a desarrollar los distintos ámbitos en las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística, costeando las obras y realizando las distribuciones de cargas y beneficios allí detalladas.

La delimitación de los terrenos incluidos en estas Unidades de Actuación, se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con el presente Plan General Municipal. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en la Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aun cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo del Ayuntamiento por el que se declare innecesaria la misma. La iniciación del expediente que corresponda al sistema de actuación asignado, se iniciará a instancia de los propietarios de terrenos incluidos en la Unidad de Actuación, o mediante expreso acuerdo municipal.

Programa de ejecución.

En correspondencia con el capítulo II de la Ley 15/2001, en la ejecución en unidades de actuación, deberá aprobarse el preceptivo programa de ejecución.

10.5.4. ZONAS DE ORDENANZA. NORMAS PARTICULARES DE ZONA.

A los efectos de establecer las distintas intensidades y niveles de uso del suelo y de edificación, el Plan General Municipal establece una división del Suelo Urbano en áreas homogéneas con regulación normativa diferenciada. En cada zona de ordenanza se establece un determinado tipo de condiciones de uso y edificación, adecuadas a las características de las áreas urbanas consolidadas y a las nuevas áreas de crecimiento o ensanche que se proponen, definiendo los parámetros de ordenación que les son propios a cada una de ellas. En Suelo Urbano, estas Normas Particulares de zona tienen rango de Ordenanzas. Las diferentes zonas que se proponen son las siguientes:

– Manzana cerrada tradicional compacta (MTC).

– Manzana cerrada con patios de parcela (MPP).

– Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas (VAP).

– Bloque abierto existente (BQE).

– Zonas verdes (ZV).

– Dotacional compacto (DC). Sistema general de equipamientos y servicios (administrativo, cultural, religioso, escolar, polideportivo, etc).

– Dotacional exento (DE). Sistema general de equipamientos y servicios (administrativo, cultural, religioso, escolar, polideportivo, etc).

– Servicios y hostelería (SH).

– Naves (NA).

10.5.5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Además de las ordenanzas de zona, deberán cumplirse las ordenanzas estéticas. Antes de consultar las ordenanzas estéticas, véase Catálogo de Protección del Centro Histórico por si la parcela contara con algún grado de protección.

En todos los casos, además de los apartados 5.6 (condiciones de volumen-conceptos) y 5.7 (condiciones estéticas generales), serán de aplicación las ordenanzas estéticas A, B, C, D o E, según se trate de:

– Parcelas con elementos catalogados que figuren con PROTECCIÓN MONUMENTAL en el Catálogo de Protección del Centro Histórico, que deberán cumplir la ordenanza –A–.

– Parcelas con elementos catalogados que figuren con PROTECCIÓN ESTRUCTURAL en el Catálogo de Protección del Centro Histórico, que deberán cumplir la ordenanza –B–.

– Parcelas que se incluyan en la zona de PROTECCIÓN AMBIENTAL grafiada en el plano de zonas de ordenanza (serie OU-6), que deberán cumplir la ordenanza –C–.

– Parcelas MTC, MPP y DC que, no cuenten con las protecciones A, B o C en el Catálogo, que deberán cumplir la ordenanza D.

– Resto de parcelas VAP, BQE, DE, SH, NA y ZV que, no cuenten con las protecciones A, B o C en el Catálogo, que deberán cumplir la ordenanza E.

10.5.6. ORDENANZA A.

Corresponde a las edificaciones que cuentan con protección monumental en el Catálogo de Protección del Centro Histórico. Véase este documento.

10.5.7. ORDENANZA B.

Corresponde a las edificaciones que cuentan con protección estructural en el Catálogo de Protección del Centro Histórico. Véase este documento.

10.5.8. ORDENANZA C.

Corresponde a todas las edificaciones integradas en la zona de protección ambiental grafiada en el plano de ordenación. Las condiciones se expresan en el citado Catálogo. Se trata de condiciones estéticas para todo tipo de intervenciones, incluidas edificaciones de nueva planta en las que se persigue que no se rompa la unidad de este Centro Histórico.

10.5.9. ORDENANZA D.

Fachadas y medianeras vistas (o temporalmente vistas). Materiales.

Se permiten:

– Mampostería tradicional granítica.

– Revocos y estucos tradicionales en color blanco u ocre claro.

– Pintura blanca u ocre claro sobre enfoscados o revocos, recomendándose el enjalbegado de cal blanca o morena.

– Entramado tradicional de escuadrías de madera de castaño o roble y adobe siempre que sean construidos a la manera tradicional.

Se prohíben expresamente todos los materiales no permitidos. Por ejemplo, no se permiten: Los morteros o revestimientos monocapa, los estucos con técnica reciente que no imiten al acabado de los revocos o estucos tradicionales, las pinturas brillantes, los aplacados, los chapados, los alicatados, así como todos los colores no indicados. Tampoco se permite el revestimiento de medianeras con soluciones de placas de fibrocemento, plástico o chapa, ni aunque se pinten con colores tradicionales.

Fachadas. Zócalos.

Podrán realizarse zócalos de hasta 1 m de altura de mampostería o de revoco de cemento "a la tirolesa" en su color o con pintura colorante tradicional en colores rojo carruajes o azulete.

Carpinterías.

Se permiten:

– Carpinterías de madera (no torneada) barnizada o pintada en colores tradicionales.

– Forja tradicional.

– Carpintería de acero tratada en su color, pintada en colores tradicionales o con pintura tipo Oxirón en color forja.

– Carpintería de aluminio lacado en colores tradicionales.

– Se consideran colores tradicionales: rojo carruajes, verde oliva, marrón oscuro y gris oscuro.

– Las puertas de entrada y portones de cochera (donde se permitan las cocheras) serán de madera o acabados en madera.

Se prohíben expresamente todos los materiales no permitidos. Por ejemplo, no se permiten: El PVC de cualquier color, ni el aluminio anodizado de cualquier color.

Huecos.

Huecos en los que predomine la altura frente a la anchura.

Rejas:

Las rejas y barandillas podrán ser:

– De escuadrías y tablas de madera recortada.

– De pletinas y barras macizas de acero laminado.

– Los colores, serán los indicados para las carpinterías.

Se prohíben los tubos huecos de acero laminado, los torneados de madera y el aluminio en cualquiera de sus formas. Se prohíben también las balaustradas de cualquier material.

Persianas:

Podrán ser:

– De lamas de aluminio lacado del mismo color que la carpintería.

– Enrollable de tablillas de madera de los mismos colores indicados para las carpinterías.

– Se recomienda no poner persianas y resolver la protección al soleamiento mediante cortinas interiores o carpinterías con postigos.

Cubiertas:

– Inclinadas a dos aguas. Se prohíben las cubiertas planas y las cubiertas con mayor número de faldones vertientes que los indicados.

– Faldones con pendiente uniforme del 33% ±3%. Se prohíben los volúmenes en cubierta tales como buhardillas o mansardas.

– Cobertura de teja cerámica roja, prohibiéndose el resto de las tejas y materiales de cobertura. En la zona de protección ambiental se colocará obligatoriamente teja tradicional cura árabe.

Canalones y bajantes.

– De chapa de cinc.

– De chapa de acero galvanizada.

– En las bajantes vistas, se protegerán los dos primeros metros del aplastamiento de los vehículos (donde esta circunstancia pueda producirse) mediante la solución tradicional de perfil de fundición, o bien tubo de acero laminado pintado en colores tradicionales.

Se prohíben cobre, PVC, fibrocemento y el resto de materiales.

Cuerpos y elementos volados.

– Se permiten los balcones, en las condiciones reguladas en 5.7.3, que deberán además tener las rejas anteriormente especificadas.

– Se prohíben los cuerpos volados cerrados, los miradores y las terrazas.

Se prohíben las marquesinas, los banderines y los toldos, permitiéndose tan sólo las muestras.

Las edificaciones construidas tendrán huecos en los que predomine la altura frente a la anchura. Los materiales de fachada serán enfoscados y revocos en colores claros o pintados en colores claros. Se prohíben morteros monocapa de cualquier variedad. Podrán realizarse fachadas de mampostería, pero se prohíben los chapados y alicatados. Las carpinterías podrán ser de madera, de aluminio lacado en blanco, o de PVC blanco. Se prohíbe el aluminio anodizado en cualquiera de sus variedades o los aluminios y PVC en otros colores.

Las cubiertas serán necesariamente inclinadas a dos aguas, con pendiente del 30%, con cobertura de teja roja cerámica (puede ser del tipo teja mixta). Queda totalmente prohibido sacar volúmenes en cubierta del tipo “buhardillas”.

Las edificaciones deberán tener la fachada en la alineación, prohibiéndose expresamente los retranqueos, a no ser que se disponga un cerramiento de parcela de altura 3,00 m, de las mismas características constructivas y estéticas que una fachada (huecos, materiales, colores, texturas, etc.). Los huecos deberán estar cerrados con rejas. En este caso, el espacio entre este cerramiento y la edificación deberá tener las dimensiones mínimas de un patio interior.

10.5.10. ORDENANZA E.

Las edificaciones no tendrán dimensiones que sobrepasen los 7 m, tanto en altura como en planta. Es decir, cuando exista un lado de más de 7 m, deberá realizarse un retranqueo.

Fachadas y medianeras vistas (o temporalmente vistas). Materiales.

Se permiten:

– Mampostería tradicional granítica.

– Revocos y estucos tradicionales en color blanco u ocre claro, recomendándose el enjalbegado de cal blanca o morena.

– Pintura blanca u ocre claro sobre enfoscados o revocos.

– Entramado tradicional de escuadrías de madera de castaño o roble y adobe siempre que sean construidos a la manera tradicional.

Se prohíben expresamente todos los materiales no permitidos. Por ejemplo, no se permiten: Los morteros o revestimientos monocapa, los estucos con técnica reciente que no imiten al acabado de los revocos o estucos tradicionales, las pinturas brillantes, los aplacados, los chapados, los alicatados, así como todos los colores no indicados. Tampoco se permite el revestimiento de medianeras con soluciones de placas de fibrocemento, plástico o chapa, ni aunque se pinten con colores tradicionales.

Fachadas. Zócalos.

Podrán realizarse zócalos de hasta 1 m de altura de mampostería o de revoco de cemento "a la tirolesa" en su color o con pintura colorante tradicional en colores rojo carruajes o azulete.

Cerramiento de parcela.

Todos los cerramientos de parcela en fachada serán iguales, para lograr unificar la zona:

– Contarán con un antepecho de 1,20 m de altura de albañilería (medido en el punto más alto), enfoscado y pintado en los colores permitidos para la fachada. El resto de la altura, hasta un total de 2,50 m, se resolverá con reja de acero (véase rejas).

– Para la estabilidad del cerramiento, se realizarán machones o pilastras de sección 50 x 50 cm en planta, de 2,50 m de altura, dispuestas a los comienzos del cerramiento, esquinas, jambas de puertas y cada 3,00 m como máximo, que tendrán el mismo acabado indicado para los antepechos.

– Las puertas peatonales o de vehículos, serán de perfiles y chapas de acero laminado, debiendo ser de reja a partir de 1,20 m.

– No se permiten tejadillos u otro tipo de estructuras que sobresalgan sobre las puertas del plano de fachada.

Carpinterías.

Se permiten:

– Carpinterías de madera (no torneada) barnizada o pintada en colores tradicionales.

– Forja tradicional.

– Carpintería de acero tratada en su color, pintada en colores tradicionales o con pintura tipo Oxirón en color forja.

– Carpintería de aluminio lacado en colores tradicionales.

– Se consideran colores tradicionales: rojo carruajes, verde oliva, marrón oscuro y gris oscuro.

– Las puertas de entrada y portones de cochera (donde se permitan las cocheras) serán de madera o acabados en madera.

Se prohíben expresamente todos los materiales no permitidos. Por ejemplo, no se permiten: El PVC de cualquier color, ni el aluminio anodizado de cualquier color.

Huecos.

Huecos en los que predomine la altura frente a la anchura.

Rejas:

Las rejas y barandillas podrán ser:

– De escuadrías y tablas de madera recortada.

– De pletinas y barras macizas de acero laminado.

– Los colores, serán los indicados para las carpinterías.

Se prohíben los tubos huecos de acero laminado, los torneados de madera y el aluminio en cualquiera de sus formas. Se prohíben también las balaustradas de cualquier material.

Persianas:

Podrán ser:

– De lamas de aluminio lacado del mismo color que la carpintería.

– Enrollable de tablillas de madera de los mismos colores indicados para las carpinterías.

– Se recomienda no poner persianas y resolver la protección al soleamiento mediante cortinas interiores o carpinterías con postigos.

Cubiertas:

– Inclinadas a dos aguas. Se prohíben las cubiertas planas y las cubiertas con mayor número de faldones vertientes que los indicados.

– Faldones con pendiente uniforme del 33% ±3%. Se prohíben los volúmenes en cubierta tales como buhardillas o mansardas.

– Cobertura de teja cerámica roja, prohibiéndose el resto de las tejas y materiales de cobertura. En la zona de protección ambiental se colocará obligatoriamente teja tradicional cura árabe.

Canalones y bajantes.

– De chapa de cinc.

– De chapa de acero galvanizada.

– En las bajantes vistas, se protegerán los dos primeros metros del aplastamiento de los vehículos (donde esta circunstancia pueda producirse) mediante la solución tradicional de perfil de fundición, o bien tubo de acero laminado pintado en colores tradicionales.

Se prohíben cobre, PVC, fibrocemento y el resto de materiales.

Cuerpos y elementos volados.

– Se permiten los balcones, en las condiciones reguladas en 5.7.3, que deberán además tener las rejas anteriormente especificadas.

– Se prohíben los cuerpos volados cerrados, los miradores y las terrazas.

– Se prohíben las marquesinas, los banderines y los toldos, permitiéndose tan sólo las muestras.

10.5.11. INSTALACIONES ESPECIALES.

En Suelo Urbano, se realizarán las cesiones necesarias para disponer una correcta red de centros de transformación.

En el Decreto 2414/1961, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, las antenas de telefonía se consideran PELIGROSAS por las radiaciones que producen y el consiguiente riesgo grave para las personas.

En este Plan General se prohíbe la instalación de este tipo de antenas a menos de 300 m del perímetro del Suelo Urbanizable. En cualquier caso, las antenas requerirán licencia para su instalación.

10.5.12. DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES.

En Suelo Urbano, las presentes Normas establecen una definición exhaustiva de las alineaciones mediante su representación gráfica en los planos del Suelo Urbano, a escala 1/1.000. Como criterio general, se respetan las alineaciones consolidadas por la edificación y/o por los cerramientos. En aquellos casos donde se establece algún retranqueo, o en viarios de nueva apertura, la definición gráfica de las alineaciones se apoya con una acotación referenciada a elementos existentes, para posibilitar la traslación sobre el terreno de la nueva línea planteada.

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

Para su establecimiento se ha seguido el criterio de mantener las alineaciones consolidadas por la edificación tradicional, respetando incluso su irregularidad de trazado como un valor urbanístico en sí mismo en la medida en que resulta un importante elemento caracterizador de la imagen formal del espacio urbano del núcleo.

Donde coinciden parcelas inedificadas con calles estrechas, se grafían nuevas alineaciones para corregir estos desequilibrios viarios. Otras veces, donde existen calles excesivamente estrechas a las que dan edificaciones de ínfima calidad y/o cercas de huertos, se produce también una nueva alineación que aumenta el ancho de la calle y corrige los estrechamientos del viario.

En las áreas de borde, donde no existen condicionamientos de edificaciones existentes que restrinjan los anchos de calle, se adopta un criterio de mayor intervención, buscando que las calles que van a albergar nuevas edificaciones tengan anchos mínimos.

10.5.13. DETERMINACIÓN DE RASANTES.

En Suelo Urbano, la determinación de rasantes en la red viaria queda establecida de manera diferenciada en función de a cuál de las situaciones siguientes sea asimilable cada caso:

1. Para el viario en Suelo Urbano consolidado, que en el momento de la aprobación definitiva de el presente Plan General Municipal se encuentra ya debidamente urbanizado, las rasantes oficiales serán aquéllas que estén materializadas.

2. Para aquellas calles carentes de urbanización, también en Suelo Urbano, el presente Plan General Municipal establece la definición de las rasantes mediante su señalamiento gráfico en los planos a escala 1/1.000.

CAPÍTULO 11

LAS GARANTÍAS Y LA PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

11.1. PRINCIPIOS GENERALES.

11.1.1. FUNCIONES DE GARANTÍA Y PROTECCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. Corresponde al Municipio velar por el cumplimiento de las disposiciones del presente Plan General Municipal y de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, así como de los demás instrumentos que la complementan.

2. El ejercicio de las potestades reguladas en este título es inexcusable. A tal efecto, las autoridades y los funcionarios están obligados a iniciar y tramitar, en los plazos previstos en cada caso, los procedimientos establecidos para el ejercicio de tales potestades. El incumplimiento de este deber podrá dar lugar a responsabilidades.

3. Siendo de interés regional las funciones de control, verificación, disciplina y sanción en su caso, la Junta de Extremadura, con el fin de garantizar el efectivo cumplimiento de la ordenación territorial y urbanística y el respeto a los fines, valores y bienes que la inspiran, puede:

a) Adoptar medidas de coordinación del desarrollo de dichas funciones, previa autorización de la Asamblea en los términos del artículo 59 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de la Bases del Régimen Local.

b) Sustituir a los Municipios en el ejercicio de las potestades atribuidas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y en los términos de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

11.1.2. COLABORACIÓN EN EL EJERCICIO DE LAS FUNCIONES DE CONTROL, PROTECCIÓN Y DISCIPLINA.

1. Todos tienen el deber de colaborar en desarrollo de las funciones de control, protección y disciplina en el ámbito del presente Plan general Municipal.

2. Los particulares facilitarán a la Administración la información veraz y suficiente que ésta les requiera.

3. Las Administraciones Públicas tienen la obligación de colaborar en el cumplimiento de estas funciones.

11.2. EL CONTROL DE LAS ACTIVIDADES OBJETO DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

11.2.1. RÉGIMEN DE CONTROL DE LAS ACTIVIDADES Y LOS ACTOS REGULADOS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

1. Sin perjuicio de cualesquiera otros requisitos administrativos impuestos expresamente por la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, las actividades y los actos de transformación y aprovechamiento del suelo objeto de ordenación territorial y urbanística quedan sujetos en todo caso a control de su legalidad a través de:

a) La inspección urbanística.

b) La comunicación previa, la calificación y la licencia o los informes sustitutivos de cualquiera de éstas.

2. El Ayuntamiento, respecto de cualesquiera actividades o actos de urbanización y edificación y además de las facultades legitimadas por actos consensuales o unilaterales, ostentará las siguientes potestades:

a) De inspección, verificación y control, incluso mediante la realización de pruebas o ensayos, de las actuaciones, obras o instalaciones para la comprobación del cumplimiento de normas o condiciones técnicas.

b) De imposición, en caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos en virtud de acto o convenio, de realización de operaciones o actividades urbanísticas.

c) De interpretación, modificación, resolución o rescate, en los términos previstos en la normativa de contratación de las Administraciones públicas, cuando sea aplicable.

Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal a las obras públicas de las Carreteras del Estado (carretera N-630 y autovía A-66), tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, caminos agrícolas o de servicio, reordenación de accesos, etc., por estar considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras y en aplicación del artículo 12 de la Ley 25/1988, de Carreteras. En cualquier caso, estas obras deben ser realizadas con sujeción a la Legislación Vigente.

11.2.2. LAS ACTIVIDADES SUJETAS A COMUNICACIÓN PREVIA.

Régimen de comunicación previa. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 180 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Procedimiento de comunicación previa.

1. El promotor de los actos, las operaciones y las actividades a los que sea aplicable el apartado anterior, deberá comunicar su realización al menos quince días naturales antes del comienzo de ésta. La comunicación deberá ir acompañada de una descripción suficiente del acto, la operación o la actividad y de fotocopia de las concesiones o autorizaciones que legalmente sean preceptivos de conformidad con la restante normativa que sea aplicable.

2. Transcurridos los quince días naturales a los que se refiere el apartado anterior sin que se haya practicado notificación de resolución alguna, el promotor podrá realizar el acto, ejecutar la

operación o desarrollar la actividad en los términos proyectados. La inactividad de la Administración no implicará la subsanación de los defectos o irregularidades que presente el acto, la operación o la actividad objeto de comunicación.

3. Dentro de los quince días naturales siguientes a la comunicación, el Ayuntamiento podrá:

a) Señalar al interesado la necesidad de solicitar una licencia o calificación urbanística en los términos que se regulan en este capítulo.

b) Requerir del interesado ampliación de la información facilitada, en cuyo caso, se interrumpirá el cómputo del plazo, reiniciándose una vez cumplimentado el requerimiento.

4. El Ayuntamiento informará a las Administraciones competentes, de las comunicaciones cuyo objeto les afecte.

Efectos del incumplimiento del régimen de comunicación previa.

Los actos, las operaciones y las actividades que se realicen sin comunicación previa al Municipio se considerarán clandestinos a los efectos de Ley 15/2001.

11.2.3. LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS. PRINCIPIOS GENERALES COMUNES A TODAS LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.

Competencia para el otorgamiento de la licencia urbanística.

1. Según la Ley 15/2001, el municipio controlará, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos, las operaciones y las actividades sometidos a licencia urbanística.

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

Procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística.

1. La iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regularán por las correspondientes Ordenanzas municipales, de acuerdo con lo dispuesto en los dos apartados siguientes.

2. 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, proyecto o proyectos técnicos correspondientes, según legalmente proceda.

c) La calificación 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.

3. 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 sometida 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.

Efectos de la licencia urbanística.

1. 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 aun por silencio administrativo positivo, facultades o derechos en contra del Plan General Municipal ni del planeamiento que lo desarrolle.

2. Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el Plan General Municipal, 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.

Integración del régimen urbanístico y el de actividades clasificadas o sujetas a evaluación de impacto ambiental.

1. 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.

2. 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.

3. Las licencias urbanísticas podrán denegarse por los motivos previstos en la legislación específica que regule las autorizaciones o licencias y quedarán sujetas al régimen de verificación, inspección y, en su caso, sanción previsto en dicha legislación.

Prestación de servicios por las compañías suministradoras.

1. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación provisional, en su caso, de los respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística, fijando como plazo máximo de duración del contrato el establecido en ella para la ejecución de las obras o la realización de los trabajos, transcurrido el cual no podrá continuar la prestación del servicio.

2. Las empresas citadas en el apartado anterior exigirán, para la contratación definitiva y para las modificaciones de contrato (aumentos de potencia contratada) de los suministros respectivos, la siguiente documentación:

a) La licencia de usos y actividades cuando la edificación fuera nueva o se hubieran realizado actos u operaciones sujetas a dicha licencia.

b) Calificación definitiva cuando se trate de viviendas de protección oficial y cédula de habitabilidad o la calificación urbanística autonómica en los demás supuestos.

c) En Suelo No Urbanizable, el acuerdo de aprobación del Proyecto de Interés Regional o el de calificación urbanística o, en su caso, certificación municipal acreditativa de no ser exigible ni uno ni otra.

11.2.4. LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS. LA LICENCIA DE OBRAS, EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN.

Actos sujetos a licencia de obras, edificación e instalación.

1. 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 división 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.

ñ) La colocación de carteles y vallas de propaganda de cualquier tipo y tamaño visibles desde la vía pública.

o) Las instalaciones que se ubiquen en/o afecten al subsuelo.

p) 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.

q) 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.

r) Los actos de construcción y edificación en estaciones destinadas al transporte terrestre, así como en sus zonas de servicio.

s) Los demás actos que señalen los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

2. 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.

3. Cuando los actos de construcción, edificación e instalación 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 15/2001, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación de régimen local.

Procedimiento específico de otorgamiento de la licencia.

1. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar:

a) Memoria indicativa de la finalidad y el destino de las obras proyectadas, con acreditación, en su caso, del aprovechamiento preexistente, justificando su realización lícita en ejecución de la ordenación urbanística vigente.

b) Proyecto técnico suscrito, en su caso, por facultativo competente, comprensivo de los planos y prescripciones necesarias para comprobar la adecuación de lo proyectado a la normativa que resulte aplicable y su suficiencia para la ejecución de las obras.

2. En los casos en que las obras cuya calificación se solicita tengan la consideración legal de obras de edificación, en la memoria deberá justificarse expresamente su adecuación al ambiente en que se ubiquen y a la ordenación territorial y urbanística y sectorial que sea de aplicación y, en el proyecto, que deberá ser precisamente de obras de edificación, incluirse plano de situación a escala mínima de 1:10.000 ó 1:2.000, según se trate, respectivamente, de terrenos de Suelo No Urbanizable o de otra clase, y demás soportes gráficos necesarios para facilitar la emisión de los pertinentes informes, con expresa indicación de la clasificación del suelo y de la ordenación que le es aplicable. En las restantes obras, el proyecto técnico aportado deberá ser el requerido por la legislación reguladora de la edificación, debiendo acompañarse de cuantos otros documentos sean legalmente exigibles.

3. La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación, sin que en ningún caso pueda ser superior a dos meses.

Contenido de las licencias.

1. Sin perjuicio de los demás extremos pertinentes conforme a lo dispuesto en el artículo 18 y siguientes para el Suelo No Urbanizable, las licencias 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.

2. 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 1 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.

3. 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.

4. 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.

Responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos y directores de las obras.

El profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de licencia responderá, a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

El profesional o los profesionales directores de las obras responderán, a los efectos que procedan legalmente, del ajuste de la obra a la documentación por la que se obtuvo la correspondiente licencia.

11.2.5. LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS. LAS LICENCIAS DE USOS Y ACTIVIDADES.

Licencia de usos y actividades.

1. Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos:

a) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general y la apertura de los establecimientos, así como, la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones.

b) La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.

c) Todos los demás actos o actividades señalados en el presente Plan General Municipal.

2. El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañar, sin perjuicio de los documentos legalmente exigibles para el desarrollo del uso o de la actividad sujeto a calificación:

a) La licencia de obras, edificación e instalación pertinente, en caso de tratarse de la primera ocupación de una edificación, construcción o instalación previamente autorizada.

b) La documentación necesaria según la legislación aplicable, caso de tratarse de un uso o actividad sujeto al régimen de actividades clasificadas o a evaluación de impacto ambiental.

3. Sin perjuicio de los trámites que se determinen en las Ordenanzas municipales reguladoras de este procedimiento, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de 15 días emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe o informes técnicos de los servicios municipales que se prevean en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística y al Plan General Municipal de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a reducción del impacto ambiental, conservación energética y promoción de la accesibilidad para las personas con movilidad reducida.

c) Informe jurídico de los servicios municipales.

d) Los demás trámites e informaciones que sean necesarios en función del emplazamiento, la naturaleza de los usos o actividades o de sus efectos.

e) Inspección para la verificación del cumplimiento de las medidas que se impongan en la licencia o correspondan en función del uso o la actividad de que se trate.

4. Será aplicable a las licencias de uso y actividad lo dispuesto en el apartado de las licencias de obras, edificaciones e instalaciones.

Contenido de las licencias.

Las licencias podrán contener en sus determinaciones las siguientes condiciones especiales:

a) Si se refieren a usos o actividades sujetos al régimen de actividades clasificadas, las medidas de corrección y procedimientos de verificación de la eficacia de tales medidas que puedan imponerse en virtud de dicha normativa.

b) Si se refieren a usos o actividades sujetos a evaluación de impacto ambiental, las medidas de minoración, corrección y seguimiento que se prevean en la declaración de impacto.

Responsabilidad de los técnicos redactores de proyectos.

El profesional autor de la documentación técnica en que se fundamente la solicitud de licencia responderá, a los efectos que procedan legalmente, de la exactitud y veracidad de los datos de carácter técnico consignados en ella.

11.2.6. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por la Ley 15/2001 y por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales. Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en este Plan General Municipal y en la legislación sectorial aplicable.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan General Municipal, de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud. A efectos de su tramitación, se distinguen tres tipos de licencias de actividades:

Actividades no clasificadas.

El procedimiento para la solicitud de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, autorizándose por el Ayuntamiento de acuerdo con la normativa vigente, salvo en los supuestos en los que sea precisa autorización previa de otros organismos de la administración pública.

Actividades clasificadas.

Se entenderán por tales las contempladas en el Anexo I del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Se someterán al procedimiento detallado en los artículos 29 a 33 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre).

Actividades sujetas a evaluación de impacto ambiental.

Con carácter previo a cualquier autorización o licencia municipal, será obligatorio que el expediente se tramite conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, y del Reglamento para su Ejecución (R.D. 1131/1988, de 30 de septiembre). Se someterán a este trámite todas aquellas obras, instalaciones y actividades enumeradas en el artículo 7.2.8 de la presente Normativa.

11.2.7. REQUISITOS DE LAS SOLICITUDES DE LICENCIAS.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias, la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente.

Licencias de parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con copia del plano catastral en que se delimiten las parcelas afectadas y su configuración previa a la parcelación, y con la inclusión de las cédulas urbanísticas y alineaciones oficiales correspondientes a cada parcela resultante, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

Licencias de urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyecto de Urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo a las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido art. 70.

Licencias de obra mayor.

Previamente a la solicitud de licencia, se habrá solicitado y obtenido del Ayuntamiento la correspondiente alineación oficial. La documentación que acompañará la solicitud de licencia será:

— Certificado acreditativo del señalamiento de línea.

— Instancia de solicitud.

— Proyecto firmado por Técnico Competente, que constará de Memoria, Planos, Presupuesto, Pliego de Condiciones y Plano de Emplazamiento. Deberá estar ajustado al presente Plan General Municipal, cumpliendo tanto las Normas Generales de Edificación como las condiciones particulares correspondientes a la Clase de Suelo y Zona de Ordenanza en que se encuentre la parcela objeto de la solicitud.

— Cuadro detallado de superficies de cada una de las fincas que vayan a constituir, en su caso, la división horizontal, con descripción completa de cada una de ellas (linderos, superficie, etc.).

— Direcciones facultativas de los técnicos competentes.

— Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

• Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan este Plan General Municipal para que pueda ser edificada.

• Que se haya concedido previamente la alineación oficial.

Licencias de obra menor.

A. Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto suscrito por técnico competente. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

– Plano de situación de la obra.

– Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de 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.

– Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

– Presupuesto real de la obra.

– Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

B. En cualquier caso, para otorgarse la licencia se deberá cumplir:

– Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en este Plan General Municipal, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

– Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

– No podrán considerarse obra menor las obras que afecten a la estructura o a la fachada de la edificación, ni aunque la afección sea leve.

– Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

a) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud.

b) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

Licencias de usos.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en las de las demás Disposiciones Reglamentarias que sean de aplicación. En función de la naturaleza de la licencia, se distinguen las siguientes:

– Primera ocupación de edificios e instalaciones.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado de fin de obra, firmado por los técnicos directores de la obra y visado por los Colegios Oficiales respectivos.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de este Plan General Municipal o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

La licencia de primera ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

– Cambio de uso de edificios e instalaciones.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

a) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

b) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

c) Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 noviembre) para aquellas actividades clasificadas en su Anexo I.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

– Actividades clasificadas.

Entendiendo por tales las contempladas en el Anexo I del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Licencia de actividad:

Toda persona física o jurídica que pretenda la instalación, ampliación o reforma de una actividad clasificada en el término municipal, deberá solicitar al Ayuntamiento una autorización previa que se denominará Licencia de Actividad.

La denegación o concesión de la licencia de actividad será competencia del Alcalde, si bien se someterá al procedimiento detallado en los artículos 29 a 33 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre).

En concreto, el informe de la Comisión Provincial será vinculante para el Alcalde en caso de que implique la denegación de la licencia o la imposición de medidas correctoras adicionales.

La documentación exigida para la concesión de la licencia de actividad se determina en el artículo 4.º de la Instrucción para la aplicación del RAMINP (Orden de 15 de marzo de 1963).

2. Licencia de apertura:

Con carácter previo al inicio de una actividad clasificada, deberá obtenerse del Alcalde la autorización de puesta en marcha correspondiente, que se denominará Licencia de Apertura.

a) La documentación exigida para la concesión de la Licencia de Apertura será la suficiente para garantizar que la instalación se ajusta al proyecto aprobado, así como a las medidas correctoras adicionales impuestas, en su caso, en la licencia de actividad.

b) En la solicitud de licencias de apertura se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

11.2.8. AUTORIZACIONES CONCURRENTES.

– El deber de solicitar y el derecho de obtener licencia del Ayuntamiento, no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas otras autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma.

– En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable el otorgamiento de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, están sujetas a régimen de calificación previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación Territorial de Extremadura, tal y como se indica en estas Normas Urbanísticas.

– La concesión de licencias de uso no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente. La concesión de la licencia de apertura o calificación de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras.

– En todo caso se cumplirá el régimen del Suelo No Urbanizable que se indica en la presentes Normas Urbanísticas y en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

11.2.9. OTROS INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA.

Cédula urbanística.

La cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud. El Ayuntamiento podrá exigir en la concesión de las licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto.

Alineación oficial.

Solicitud y tramitación.

– La alineación oficial se solicitará junto con las licencias de parcelación, reparcelación y obra mayor, a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

– La solicitud de alineación deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurran en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

– Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

– En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

– En ningún caso podrán comenzarse las obras para las que se ha solicitado licencia mientras no se haya concedido la alineación oficial.

Criterios para su determinación.

– El establecimiento de la alineación oficial supone la concreción sobre la realidad física de las alineaciones representadas gráficamente en los planos de ordenación de el Plan General Municipal y de los planes y proyectos que las desarrollan.

– Con la determinación de la alineación oficial, el Ayuntamiento, en ejercicio de sus facultades en materia de urbanismo, realiza la operación de interpretar aquellos planos para ajustar lo dibujado a la situación material de cada caso, solucionando los posibles desajustes derivados de la limitada definición de la cartografía base, o de circunstancias puntuales inapreciables en dicha cartografía pero relevantes a los efectos de determinar la alineación.

– No obstante, para la determinación de la alineación oficial se respetarán siempre los siguientes criterios:

1. Como norma general, la alineación se establecerá en paralelo al eje de la calle, a una distancia de éste igual a la mitad del ancho mínimo de calle indicado en los planos de ordenación.

2. Cuando la alineación determinada por el procedimiento anterior suponga la aparición de tramos de calle con anchos inferiores al existente, la alineación oficial se hará coincidir con el lindero de la parcela, conforme a lo reflejado en la cartografía catastral.

3. Como excepción a la regla general, cuando existan edificaciones de reciente construcción que condicionen el ancho de calle, el establecimiento de la alineación oficial en el lindero opuesto se realizará midiendo el ancho total desde el edificio ya construido.

4. Asimismo, en parcelas contiguas a construcciones recientes, la alineación se determinará con el criterio de eliminar quiebros en el frente de la calle, buscando la contigüidad de las nuevas alineaciones con las ya materializadas.

Replanteo de líneas.

Dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación del recibo de pago de los derechos correspondientes y de acuerdo con los servicios técnicos municipales, se fijará el día y la hora a la que haya de tener efecto el replanteo, notificándolo con cuarenta y ocho (48) horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el técnico de las obras en el terreno para el que se señala alineación el día y la hora señalados. De no ser necesario este acto, se comunicará directamente a la propiedad la línea que se señala.

11.2.10. LA AUTORIZACIÓN DE OBRAS Y USOS PROVISIONALES.

Régimen de autorización de obras y usos provisionales.

Cuando no dificultaren la ejecución de los planes de ordenación urbanística, podrán autorizarse en Suelo Urbanizable y en el no urbanizable común, usos u obras justificados de carácter provisional, que habrán de cesar y desmontarse o, en su caso, demolerse, sin indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento.

La autorización se tramitará de conformidad con lo previsto para las licencias de obras, edificaciones e instalaciones.

11.2.11. EL TRÁMITE DE CONSULTA.

Trámite de consulta sustitutivo de la licencia o autorización.

1. La licencia urbanística o, en su caso, la autorización de obras y usos provisionales podrá ser sustituida por el trámite de consulta en los siguientes casos:

a) Obras públicas promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y las Diputaciones siempre que:

– Tengan por objeto el mantenimiento, la conservación, la reparación o la reforma de infraestructuras básicas tales como carreteras, obras hidráulicas o instalaciones de producción o distribución de energías y de comunicaciones;

– El correspondiente proyecto esté incluido en planes sectoriales aprobados por la Comunidad Autónoma de Extremadura o en programas de inversiones de los Presupuestos Generales de la misma; y

– No impliquen un aumento de la superficie ocupada, ni se precise la realización de estudios de impacto ambiental o equivalentes.

b) Obras incluidas en Proyectos de Interés Regional o en Planes Especiales de desarrollo de los de ordenación territorial.

c) Actos de construcción, edificación y uso del suelo promovidos por la Administración del Estado o por la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, cuando razones de urgencia o excepcional interés público así lo exijan.

2. En los supuestos previstos en las letras a) y b) del apartado anterior, la procedencia de la consulta tiene como presupuesto el cumplimiento de la concertación interadministrativa prevista en la Ley 15/2001 en la aprobación de los planes o programas que sirvan de cobertura a los proyectos de obras concretas, así como de los Proyectos de Interés Regional que éstos ejecuten.

3. La consulta, que versará sobre la adecuación a la ordenación urbanística, se formulará ante el Ayuntamiento, que deberá evacuarla en el plazo máximo un mes a partir de la entrada en el Registro del Ayuntamiento de la documentación necesaria. El Municipio podrá solicitar una ampliación en el plazo hasta tres meses cuando se trate de obras sujetas al régimen de actividades clasificadas, sea necesaria la evaluación de impacto ambiental, o afecte a edificios declarados de interés cultural. En el caso de que las obras o actos hubiesen sido declarados de urgencia, el plazo será de diez días.

11.3. LA INSPECCIÓN URBANÍSTICA.

11.3.1. FUNCIÓN INSPECTORA.

1. La función de inspección de los actos, las operaciones y las actividades de transformación, utilización, aprovechamiento o uso del suelo corresponde al Municipio dentro de su término municipal.

2. En particular, la función inspectora:

a) Vela por el cumplimiento de los objetivos y bienes del presente Plan General Municipal y de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

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.

3. El ejercicio de la función inspectora comprende las siguientes potestades y facultades, según la Ley 15/2001:

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.

4. 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.

11.3.2. PERSONAL DE INSPECCIÓN.

1. El Ayuntamiento deberá procurar la creación de una Mancomunidad de Municipios con fines urbanísticos, que deberá contar con una unidad administrativa destinada a la función inspectora regulada en este Capítulo.

2. En su defecto, el Ayuntamiento deberá contar con una unidad administrativa destinada a la función inspectora regulada en este Capítulo.

3. Según la Ley 15/2001, los funcionarios de la Comunidad Autónoma de Extremadura que, en sustitución de los Municipios, realicen funciones de inspección tendrán la condición de Inspectores Territoriales.

El Inspector Territorial tiene, en el ejercicio de sus funciones, la consideración de agente de la autoridad y goza de autonomía en el desarrollo de las mismas, estando facultado para requerir y examinar toda clase de documentos relativos al planeamiento y su ejecución, comprobar la adecuación de los actos de edificación y uso del suelo a la normativa ambiental y urbanística aplicable y obtener la información necesaria para el cumplimiento de sus funciones, que están obligados a suministrarle los órganos competentes y los particulares. El Inspector Territorial estará provisto de un documento oficial que acredite su condición ante autoridades, organismos, entidades urbanísticas colaboradoras, promotores, empresarios de obras, técnicos directores de obras, trabajadores y particulares en general.

11.4. LAS ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

11.4.1. CONCEPTO Y RÉGIMEN DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN.

1. Los Municipios y la Administración de la Comunidad Autónoma podrán dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, órdenes de ejecución de actos, operaciones y actividades regulados por la ordenación urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos y proclamados en dicha ordenación.

2. 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 Procedimiento Administrativo Común.

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

– 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 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

– 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.

4. 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 Ley 15/2001 o la normativa que la desarrolla o complementa.

5. La Administración, apreciada la concurrencia de alguno de los supuestos previstos en el apartado 3 anterior, comunicará al particular la orden de ejecución que deberá reunir los siguientes requisitos:

– Identificación del motivo o motivos que justifican su adopción.

– Relación y determinación de los actos, operaciones y actividades cuya realización se ordene.

– 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 adecuado, no inferior nunca a quince días, 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.

6. 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, ponderados a la luz de los demás principios y valores consagrados en la Ley 15/2001 y teniendo en cuenta los intereses generales afectados por los hechos determinantes de la orden o por las consecuencias de su ejecución.

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

8. 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.

9. 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 Ley 15/2001 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.

10. El incumplimiento injustificado de la orden de ejecución habilita a la Administración actuante para expropiar el inmueble bajo cualquiera de las modalidades previstas en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Relativo a las órdenes de ejecución, son también de obligada aplicación las disposiciones del art. 23 y concordantes de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

11.4.2. EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES Y DEMÁS ACTUACIONES CLANDESTINAS E ILEGALES.

Actuaciones clandestinas e ilegales.

Las obras, edificaciones, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades, incluidos los usos, se consideran:

a) Clandestinos, cuando se realicen o hayan realizado sin contar con los correspondientes actos legitimadores previstos en el presente Plan General Municipal o al margen o en contravención de dichos actos.

b) Ilegales, cuando, aun contando con los actos legitimadores a que se refiere la letra anterior, se realicen o hayan realizado en disconformidad con el Plan General Municipal.

Régimen de legalización de las actuaciones clandestinas.

1. Cuando cualquiera de las Administraciones públicas, en el ejercicio de sus funciones, aprecie la existencia de actuaciones clandestinas deberá ponerlo en conocimiento del Municipio.

2. Apreciada por los correspondientes servicios municipales la existencia o realización de una actuación clandestina, bien sea a iniciativa propia o como consecuencia de denuncia, procederán a notificar tal circunstancia a quien figure como propietario del inmueble en el catastro, ordenando la suspensión de las obras y emplazando a aquél, en el caso de que la actuación fuera en principio legalizable, para que en un plazo de dos meses presente solicitud de legalización de la referida actuación acompañada de proyecto técnico para dicha legalización.

El proyecto de legalización deberá comprender los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. Deberán incluir en todo caso las obras, los trabajos e instalaciones precisos para la adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y la reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

3. La Administración municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá sobre el carácter legalizable o no de la actuación.

En el caso de proceder la legalización de la actuación se seguirán los procedimientos y observarán los plazos previstos en la Ley para la realización de los actos de control que en cada caso sean aplicables. Cuando no se presente la solicitud en el plazo establecido o a juicio del Municipio no proceda la legalización, se ordenará, si es el caso, la demolición del edificio, construcción o instalación sin más trámite.

Deberá comunicarse al denunciante la incoación del expediente, así como la resolución que ponga fin al mismo.

4. La Administración podrá acordar en cualquier momento las siguientes medidas cautelares para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización:

a) Cuando se refieran a actos o actuaciones en curso de ejecución, su suspensión, precinto de los inmuebles y maquinaria y materiales, o, cuando éstas fueran susceptible de ello, el depósito de los mismos bajo custodia del Municipio.

b) En todo caso, la suspensión del suministro de los servicios de gas, agua y electricidad, salvo que el inmueble o inmuebles tuvieran la condición legal de domicilio de personas físicas.

c) Desalojo y precinto del inmueble o inmuebles, con la misma salvedad de la letra anterior.

5. La legalización de actuaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad sancionadora en que por infracción urbanística hayan podido incurrir los propietarios, promotores, técnicos o funcionarios que hayan participado en las mismas.

6. La resolución que ponga fin al procedimiento de legalización indicará además las indemnizaciones que procedan derivadas de la realización de la actuación clandestina y de su legalización.

Actuaciones ilegales.

1. Las actuaciones ilegales estarán sujetas al procedimiento de legalización regulado en el artículo anterior, con las siguientes peculiaridades:

a) El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador.

b) En ningún caso podrán legalizarse:

– Las actuaciones ilegales realizadas en Suelo No Urbanizable de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes dominio público, servicio público o en bienes comunales.

– Las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos de Suelo No Urbanizable que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

2. La existencia de acto administrativo legitimador no será obstáculo para la adopción de las medidas previstas en el presente artículo. En este caso, también podrá la Administración urbanística competente adoptar las medidas cautelares previstas en el apartado 4 del artículo 193 de la Ley 15/2001.

Cuando el acto legitimador fuera una licencia o autorización urbanística, en el trámite de formulación del correspondiente proyecto de legalización, el particular podrá alegar las razones o motivos y aportar las pruebas que justifiquen la correspondiente licencia o calificación urbanística. Recibidas dichas alegaciones no podrá resolverse el procedimiento sino tras la emisión del informe

de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística. Recibido el correspondiente informe, la Administración actuante resolverá sobre las alegaciones relativas a la legalidad de la respectiva licencia o calificación urbanística, y la continuación, en su caso del expediente de legalización. La tramitación del incidente de revisión no suspende la tramitación del procedimiento de legalización.

Intervención de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Las actuaciones previstas en este Capítulo, están recogidas en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, tienen el carácter de obligaciones legales de cumplimiento inexcusable. La inactividad municipal podrá dar lugar a la sustitución de la Administración municipal por la de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en los términos dispuestos en el artículo 60 de la Ley general 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local.

Límites de la legalización y operaciones de ejecución.

1. La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas estando en vigor el planeamiento anterior.

2. En ningún caso, la legalización podrá significar la vulneración de los principios, valores y bienes constitucionales proclamados en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

3. La Administración actuante podrá:

a) Exigir hasta un quince por ciento del precio total de las obras legalizadas o realizadas para la legalización de obras clandestinas o ilegales.

b) Dictar las correspondientes órdenes de ejecución para la realización de las obras, los trabajos y las instalaciones que deriven de la legalización de actuaciones clandestinos o ilegales.

11.4.3. OPERACIONES DE RESTAURACIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Operaciones de restauración de la ordenación urbanística.

1. Las operaciones de restauración de la ordenación urbanística que se dispongan por razón de actuaciones clandestinas o ilegales serán determinadas en la resolución del procedimiento de legalización o en orden de ejecución adoptada al efecto.

2. En la determinación de las operaciones a que se refiere el apartado anterior deberán tenerse en cuenta los principios y valores consagrados en el presente Plan General Municipal.

3. Las operaciones de restauración de la ordenación urbanística derivadas de actuaciones clandestinas o ilegales correrán de cuenta de los propietarios de los terrenos, inmuebles, usos o actividades, responsables de los mismos. La Administración podrá ordenar la ejecución de tales obras.

4. Transcurridos cuatro años desde la terminación de las obras, los trabajos e instalaciones o el cese de los usos o las actividades clandestinos o ilegales, la Administración no podrá ordenar la demolición de las edificaciones, instalaciones o construcciones derivadas de las mismas.

No obstante, dichas edificaciones, instalaciones y construcciones quedarán sujetas al régimen de fuera de ordenación y cualquier acto que implique su reforma, ampliación o consolidación requerirá la previa aprobación de un proyecto de legalización. En este proyecto se contemplará el conjunto de medidas necesarias para la reducción o eliminación del impacto en los servicios urbanísticos, dotación de espacios públicos u otros análogos. La Administración podrá aprobar dichos proyectos de oficio.

5. El plazo de cuatro años a que se refiere el apartado anterior no rige para las parcelaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable Protegido ni para los actos de construcción, edificación o uso del suelo:

– Ejecutados sin calificación previa, cuando ésta fuera preceptiva, y comunicación previa, licencia o autorización o contraviniendo las determinaciones de cualquiera de ellas, sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales o clasificados como Suelo No Urbanizable Protegido.

– Ejecutados en dominio público o en las zonas de servidumbre del mismo.

– Que afecten a bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

6. La no ejecución de las órdenes de restablecimiento de la realidad física da lugar a sucesivas multas coercitivas por plazos de un mes e importe del diez por ciento del valor de la actuación clandestina o ilegal, así como el traslado del expediente de legalización al Ministerio Fiscal.

11.5. INFRACCIONES Y SANCIONES URBANÍSTICAS.

11.5.1. EL RÉGIMEN GENERAL.

Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones muy graves:

a) Las infracciones tipificadas como graves que afecten a suelos ordenados como sistemas generales o que estén calificados como Suelo No Urbanizable Protegido o tengan la consideración de dominio público conforme a la legislación sectorial correspondiente o se ubiquen en las zonas de servidumbre del mismo.

b) La destrucción de bienes catalogados o declarados de interés cultural en los términos de la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico y las parcelaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable Protegido.

c) La comisión de una o más infracciones graves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en este Capítulo.

2. Son infracciones graves:

a) Las que constituyen incumplimiento del Plan General Municipal sobre parcelación en categorías de suelo diversas de la mencionada en la letra b) del apartado anterior, o sobre uso del suelo, altura, superficie y volumen edificable, densidad residencial y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, salvo que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado en relación con los mismos, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

b) La realización de obras mayores no amparadas por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización correspondiente de la Administración autonómica, salvo que por la escasa alteración del paisaje urbano, rural o natural merezcan la consideración de leves.

c) Los usos no amparados por licencia e incompatibles con la ordenación aplicable.

d) Los incumplimientos en materia de gestión salvo que se subsanen tras el primer requerimiento de la Administración, en cuyo caso se consideran como infracciones leves.

e) En todo caso, los movimientos de tierra y extracciones en el subsuelo no amparados por licencia o, en su caso, calificación urbanística o autorización de la Administración competente cuando proceda.

f) La colocación de instrumentos fijos o móviles de publicidad, el vertido de escombros u otros residuos, así como el depósito de materiales que por ser ajenos al paisaje natural o rural deterioren el mismo, salvo que por su escaso impacto al paisaje merezcan la consideración de leves.

g) La omisión, en las obras de construcción, edificación y urbanización, de la publicidad estática exigida por el presente Plan General Municipal o de su información preceptiva, así como la inclusión en la misma de información falsa o disconforme con la ordenación territorial y urbanística.

h) La obstaculización de la labor inspectora.

i) La comisión de una o más infracciones leves por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en la Ley 15/2001.

3. Son infracciones leves las operaciones y actividades realizadas sin contar, o en disconformidad, con el preceptivo proyecto de urbanización, licencia, autorización o informe urbanístico y, en todo caso, cuantas infracciones tipificadas en la Ley 15/2001 no tengan la consideración de graves o muy graves.

4. Incurren en responsabilidad sancionadora urbanística los miembros de las Corporaciones Locales y las autoridades con competencia en materia de ordenación territorial y urbanismo cuando otorguen o voten favorablemente el otorgamiento de licencia urbanística, autorización u otro acto legitimador de actos, actuaciones o actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística, en contra de dicha ordenación, o cuando las toleren, o dejen de ejercer las potestades de inspección, legalización, reparación y sanción de las infracciones urbanísticas que se definen en la Ley. La condición de falta muy grave, grave o leve se determinará en función de la entidad de la infracción tolerada o consentida y de sus consecuencias para el interés general. No podrá eximir del cumplimiento de sus obligaciones la ignorancia del presente Plan General Municipal.

Sanciones urbanísticas.

1. Las infracciones definidas en el artículo anterior podrán sancionarse con:

– Multa.

– Inhabilitación para ser adjudicatario de actuaciones edificatorias o rehabilitadoras en sustitución del propietario o desarrollar actividades con relevancia urbanística.

– Publicidad de la infracción, sanción y medidas de legalización.

– Decomiso del beneficio.

– Expropiación de los terrenos, edificaciones, instalaciones o construcciones resultantes de la infracción.

2. Las infracciones anteriormente tipificadas están sancionadas con las siguientes multas:

– Infracciones leves: Multa de 600 a 6.000 euros.

– Infracciones graves: Multa de 6.001 a 150.000 euros.

– Infracciones muy graves: Multa desde 150.001 euros hasta el importe que sea superior de entre los siguientes: 600.000 euros, o el ciento cincuenta por ciento del valor de las obras, trabajos o instalaciones realizados o, en su caso, del coste de reposición de los bienes y situaciones en su primitivo estado.

3. En el caso de infracciones relacionadas con la ejecución de obras urbanizadoras podrá imponerse, además de la multa que corresponde, la sanción de inhabilitación por un período de hasta tres años para la realización de este tipo de obras.

4. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá ordenar la publicación en el Diario Oficial de Extremadura, en uno de los periódicos de mayor circulación de los de la Provincia y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, la sanción impuesta y las medidas de legalización y restauración del orden territorial y urbanístico. Los gastos derivados de la publicación del acuerdo sancionador serán por cuenta de aquéllos que hayan sido declarados responsables del mismo.

5. En ningún caso la infracción puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la multa impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de bienes y situaciones en su primitivo estado arroje una cifra inferior a dicho beneficio, la diferencia será objeto de decomiso.

6. Sin perjuicio de las medidas señaladas en los apartados anteriores, la Administración actuante podrá expropiar los terrenos con una reducción del veinticinco por ciento de su valor en los supuestos de reincidencia, incumplimiento de la sanción propuesta o insolvencia del responsable o responsables de la infracción, así como de las infracciones referidas a operaciones de reparcelación.

En este supuesto sólo podrán ser indemnizadas aquéllas obras útiles y que sean conformes con la ordenación territorial urbanística que resulte aplicable.

La propiedad del suelo pasará a ser de titularidad municipal. En el supuesto de que en la finca existan terceros adquirentes de viviendas, locales o titulares de derechos reales sobre cosa ajena, serán mantenidos en su derecho pero la Administración tendrá derecho de tanteo y retracto sobre dichas viviendas, locales o titulares de derechos, sobre la primera y sucesivas transmisiones que se den sobre dichos inmuebles. Los terrenos, locales y viviendas deberán dedicarse al patrimonio público del suelo para la promoción del alquiler en cualquiera de las modalidades de gestión previstas en la legislación general y específica de régimen jurídico y de contratación.

7. El personal dependiente de la Administración Pública que en el ejercicio de sus funciones realice o colabore en la ejecución de cualquiera de las infracciones a las que se refiere la Ley deberá ser sancionado de acuerdo con la legislación disciplinaria que le sea aplicable. La sanción disciplinaria se determinará de acuerdo con los criterios de graduación de la responsabilidad contenidos en la Ley.

Sujetos responsables de las infracciones urbanísticas.

1. En las obras o usos del suelo que se ejecutan sin calificación urbanística, sin licencia o con inobservancia de alguna de sus condiciones o, en su caso, sin comunicación previa o autorización preceptiva, es responsable el promotor, los empresarios de las obras (tanto el contratista principal como otros contratistas o subcontratistas intervinientes) y, en su caso, el técnico o técnicos directores de las mismas. También son responsables en esos casos las autoridades o funcionarios que hayan infringido el Plan General Municipal en vigor en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía.

2. En las obras amparadas en un acuerdo municipal legitimador de operaciones y actividades urbanísticas, cuyo contenido u otorgamiento constituye manifiestamente una vulneración del ordenamiento territorial y urbanístico, serán responsables, además de las personas señaladas en el apartado anterior, el facultativo que haya informado favorablemente el proyecto, el Secretario de la Corporación y los fedatarios y funcionarios públicos que no hubiese advertido de la omisión del preceptivo informe técnico, y los miembros de la corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin el informe técnico previo o, cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción.

3. A los efectos de responsabilidad por infracciones, se considera también como promotor el propietario del suelo en el cual se comete o se ha cometido la infracción, cuando el mismo ha tenido conocimiento de las obras infractoras. Se presume, salvo prueba en contrario, que el titular del suelo tiene conocimiento de las obras infractoras cuando por cualquier acto ha cedido el uso del mismo al sujeto responsable directo de la infracción, incluida la mera tolerancia.

4. Las personas jurídicas son responsables de las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumen el coste de las

medidas de reparación del orden vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

5. Si en el expediente aparecen como presuntos responsables, en el ejercicio de sus competencias en materia de policía, autoridades o funcionarios municipales, la competencia para su tramitación o resolución corresponde a la autoridad municipal correspondiente. Si los presuntos responsables son autoridades o funcionarios de la Comunidad Autónoma de Extremadura, la competencia corresponde al Consejero competente, salvo que se trate de autoridad de este rango, en cuyo caso lo es la Junta de Extremadura.

Sanciones al personal al servicio de las Administraciones urbanísticas.

En el supuesto en el que la infracción se realizara por personal al servicio de la Administración urbanística en el ejercicio de sus funciones, no se les impondrá la sanción de multa y les será de aplicación la sanción disciplinaria procedente en función de la gravedad de la infracción cometida.

Prescripción de las infracciones.

1. Las infracciones prescriben en los siguientes plazos:

– Las muy graves a los cinco años.
– Las graves en un plazo de tres años.
– Las leves en un año.

2. El plazo de prescripción empezará a contar, en el caso de infracciones referidas a operaciones clandestinas, desde el momento en que se den las condiciones para que puedan ser conocidas por la Administración competente. En el resto de los supuestos, el cómputo del plazo comenzará con la terminación o cese de la operación o actividad urbanística considerada como infracción. En el caso de infracciones continuadas, el plazo de prescripción comenzará a partir del cese efectivo de la misma. Se considera infracción continuada todas las infracciones reiteradas, que no hayan sido sancionadas, que respondan al mismo tipo y que se produzcan dentro del plazo de prescripción que en cada caso corresponda.

3. La prescripción de la infracción se interrumpe con la notificación de la incoación del correspondiente expediente sancionador.

Prescripción de la sanción.

Las sanciones impuestas por la comisión de infracciones muy graves prescriben a los cinco años, las de las graves a los tres años y las de las leves al año.

El cómputo del plazo se iniciará a partir de la fecha de la notificación de la resolución sancionadora a los responsables.

Graduación de la responsabilidad.

1. Son circunstancias que agravan la responsabilidad de los culpables de una infracción:

– Haberse prevalido, para cometerla, de la titularidad de un oficio o cargo público, salvo que el hecho constitutivo de la infracción haya sido realizado, precisamente, en el ejercicio del deber funcional propio del cargo u oficio.

– Utilizar violencia o cualquier otro tipo de coacción sobre la autoridad o funcionario público encargado del cumplimiento de la legalidad urbanística, o mediante soborno.

– Alterar los supuestos de hecho que presuntamente legitiman la actuación, o falsificar los documentos en que se acredita el fundamento legal de la actuación.

– Realizarla aprovechándose o explotando en su beneficio una grave necesidad pública o del particular o particulares que resultaron perjudicados.

– Resistirse a las órdenes emanadas de la autoridad relativas a la defensa de la legalidad urbanística o cumplirlas defectuosamente.

– Iniciación de las obras sin orden escrita del técnico director y las modificaciones que aquél introdujere en la ejecución del proyecto sin instrucciones expresas de dicho técnico cuando tales variaciones comporten una infracción urbanística, quedando exento de responsabilidad el empresario constructor en todos aquellos casos en que justifique suficientemente haberse atenido a las instrucciones recibidas de la dirección facultativa de obra.

– La comisión de una infracción muy grave por persona a la que se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por haber cometido alguna o algunas de las infracciones tipificadas en la Ley 15/2001.

– No haber procedido a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

2. Son circunstancias cuya concurrencia atenúa la responsabilidad de los culpables de una infracción urbanística:

– Demostrar la falta de intencionalidad en la gravedad del daño a los intereses públicos o privados afectados por la operación o actuación ilegal.

– Proceder a la reparación o adoptar medidas que disminuyan el daño causado, antes de la iniciación de las actuaciones sancionadoras.

– Proceder a la suspensión de las obras tras la inspección y pertinente advertencia del agente de la autoridad.

3. Son circunstancias que, según cada caso, atenúan o agravan la responsabilidad:

– El grado de conocimiento técnico de los pormenores de la actuación, de acuerdo con la profesión o actividad habitual del culpable.

– El beneficio obtenido de la infracción, o, en su caso, el haberla realizado sin consideración ninguna al posible beneficio económico que de la misma se derivare.

4. Cuando en el expediente se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante, la multa debe imponerse, respectivamente, en su mitad superior o inferior, estableciéndose la cuantía en función de la ponderación que la Administración municipal efectúe respecto a la incidencia de dichas circunstancias en la valoración global de la infracción. Las mismas reglas se observan según los casos cuando concurran alguna o ambas de las circunstancias mixtas establecidas en el apartado anterior.

Determinación de la sanción.

Cuando en aplicación de las determinaciones del presente Plan General Municipal se instruya expediente sancionador por dos o más infracciones tipificadas entre las que existe relación de causa efecto, se impondrá la sanción que corresponda a la más grave en su cuantía máxima. En los demás casos, se impondrán a los responsables de dos o más infracciones las multas correspondientes a cada una de las diversas infracciones cometidas.

Reglas especiales correspondientes a la determinación de la multa.

1. Las multas por infracciones se imponen con independencia de las demás medidas previstas en la Ley 15/2001.

2. Las multas que se imponen a los distintos responsables por una misma infracción tienen entre sí carácter independiente.

3. Si el promotor insta la legalización de la actuación antes de la resolución del expediente de expropiación, puede solicitar el archivo del expediente mediante el pago del veinticinco por ciento del importe de la multa propuesta en el expediente sancionador.

4. Si el restablecimiento de la realidad física alterada se ejecuta por el infractor dentro del plazo establecido al efecto, la multa se reduce en un setenta y cinco por ciento.

11.5.2. LAS INFRACCIONES ESPECÍFICAS EN MATERIA DE GESTIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y MEDIO AMBIENTE.

Infracciones en materia de gestión urbanística.

1. Las obras de urbanización e implantación de servicios de carácter clandestino que se realicen en Suelo No Urbanizable o urbanizable, se sancionarán con multa equivalente al importe de las mismas. La cuantía mínima de estas sanciones es, en todo caso, de 3.000 euros. En Suelo Urbano o el resto del urbanizable, la sanción será del veinte al veinticinco por ciento del valor de la obra ejecutada sin autorización o sin ajustarse a las condiciones de ésta, salvo que estas obras fueran susceptibles de legalización, en cuyo caso la sanción será del cinco por ciento del valor de la obra ejecutada.

2. El incumplimiento de los compromisos contraídos con relación al planeamiento, gestión y ejecución se sanciona con multa de 600 a 60.000 euros.

3. Las entidades de conservación legalmente constituidas que incumplan la obligación de conservar, mantener y entretener las obras de urbanización e instalaciones, serán sancionadas con multa de 600 a 60.000 euros. La cuantía de la multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de las obligaciones asumidas.

4. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en este artículo prescribirán a los dos años.

Infracciones en materia de parcelación.

1. La parcelación en Suelo Urbano o urbanizable que contravenga lo dispuesto en la ordenación territorial y urbanística aplicable se sancionará con multa del diez al quince por ciento del valor de los terrenos afectados.

Cuando la parcelación se realice en Suelo No Urbanizable, se sancionará con multa del veinte al veinticinco por ciento del valor de los terrenos afectados.

2. Las parcelaciones o división de parcelas consideradas como indivisibles o que den lugar a lotes inferiores a la parcela mínima se sancionarán con multa del diez al quince por ciento del valor de los terrenos afectados en las operaciones de parcelación o división.

3. La parcelación o división de parcelas clandestina será sancionada con multa del cinco por ciento del valor de los terrenos.

4. A los efectos de lo dispuesto en los apartados anteriores se aplicará a los terrenos su valor en venta o, en su defecto, el que resulte de la legislación aplicable.

5. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en este artículo prescriben a los cinco años.

Infracciones en materia de edificación.

1. Se impondrá multa del cincuenta por ciento del valor de la obra ejecutada a quienes realizan o han realizado obras de edificación en las siguientes condiciones:

a) Que no corresponden al uso del suelo en el que se ejecutan o han ejecutado.

b) Que superan la altura, superficie y volumen edificable, número de habitantes u ocupación permitidos por el Plan General Municipal o contravengan los retranqueos que prescriba.

d) Las que consisten en obras prohibidas por la ordenación territorial y urbanística de modernización, consolidación o aumento de volumen en edificios fuera de ordenación.

e) Cuando no han sido paralizadas las obras ilegales no obstante haberlo requerido la Administración actuante.

Para la imposición de multas a quienes realizan obras de edificación, ha de tenerse en cuenta el valor de la obra ejecutada, que se calcula en función del valor en venta del bien inmueble objeto de infracción, en relación con otros similares en características y emplazamiento, fijados por la Administración, previo informe técnico y audiencia del interesado.

2. Se sancionará con multa del cien al doscientos por cien del valor del suelo afectado o de las obras ejecutadas a quienes realizan, con independencia de su legalización o no, en terrenos destinados por el planeamiento a sistemas generales, espacios naturales protegidos y sus zonas periféricas de protección, obras, instalaciones o acciones que impiden o perturban dichos usos o condiciones.

Cuando la infracción se realice sobre bienes no susceptibles de valoración, por estar excluidos de modo permanente y total del tráfico jurídico, la multa podrá oscilar entre las 600 y los 60.000 euros.

3. La alteración del uso del edificio, planta, local o dependencia a que están destinados por los planes u ordenanzas será sancionada con el veinticinco al cincuenta por ciento del valor de lo alterado.

4. Se sancionará con multa de 120 a 300 euros a quienes coloquen carteles de propaganda sin licencia. La sanción se graduará en función de la localización, tamaño o incidencia en el medio físico y en el entorno. La sanción se aplicará en su grado máximo cuando se incumpla la resolución de la Administración requiriendo la retirada del cartel instalado sin la pertinente autorización.

5. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en los apartados 1 a 3 de este artículo prescriben a los cuatro años y las contenidas en el apartado 4, al año.

Infracciones en materia de medio ambiente cultural y natural.

1. Se sancionará con multa del doscientos al trescientos por cien del valor de lo destruido a quienes derriben o desmonten total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de protección especial por el planeamiento, por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional.

2. Se sancionará con multa del setenta y cinco por ciento del valor de la obra ejecutada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que forman parte de un grupo de edificios de carácter histórico-artístico, arqueológico, típico o tradicional que infrinjan las correspondientes normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordancia producida.

3. Asimismo se sancionará con multa del setenta y cinco por ciento del valor de la obra ejecutada, las que se realicen afectando a lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o a las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y a las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, cuando la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompan o desfiguren la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo e infrinjan el planeamiento vigente.

4. Las talas y los derribos de árboles que infrinjan las disposiciones de aplicación en terrenos que el Plan general Municipal haya calificado como Suelo Urbanizable de Protección de Bosques, espacio boscoso, bosque forestal, arboleda que deba conservarse, proteger o cerrar, estén o no sometidos al régimen forestal especial, serán sancionadas con una multa de 60 a 6.000 euros. La multa se graduará en función de la mayor o menor trascendencia que tenga la infracción en relación con el uso previsto. El propietario estará además obligado a restaurar la realidad física alterada. No podrá ser autorizada ninguna urbanización hasta que no se realice la correspondiente repoblación forestal, según el plan establecido por el órgano competente.

5. Las infracciones tipificadas y sanciones establecidas en este artículo prescriben a los tres años.

11.5.3. LA COMPETENCIA Y EL PROCEDIMIENTO.

Las competencias.

1. La competencia para la incoación e instrucción de los procedimientos sancionadores corresponde siempre al Ayuntamiento, salvo los supuestos de sustitución concreta de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura por inactividad municipal al amparo de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley general reguladora de las Bases del Régimen Local.

2. La competencia para imponer las sanciones corresponde, según la Ley 15/2001:

a) Para las infracciones a las que corresponda una multa de hasta 300.000 euros, al Municipio o, en su caso y por sustitución, la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

b) Para las infracciones a las que corresponda una multa de entre 300.001 y 600.000 euros, al Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

c) Para las infracciones en las que el importe de la multa exceda de 600.000 euros, a la Junta de Extremadura, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Procedimiento.

1. Se tramitarán simultáneamente los expedientes de legalización, restauración y de recuperación y el sancionador incoados o que proceda incoar por unos mismos hechos.

2. El importe de las multas impuestas se recauda en la forma que reglamentariamente se determine o, en su defecto, conforme al régimen jurídico general de la Administración recaudadora.

3. Los ingresos en concepto de sanciones se destinarán al patrimonio público de suelo y actuaciones de restauración del medioambiente y del territorio.

Prejudicialidad.

Cuando con ocasión de los expedientes administrativos que se instruyan por infracción urbanística se presuma que de los documentos aportados o de la propia infracción se desprenden indicios del carácter de delito o falta del hecho, el órgano competente para imponer la sanción, por sí o a propuesta del instructor del expediente, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, a los efectos de exigencia de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores, absteniéndose aquél de proseguir el procedimiento sancionador mientras la autoridad judicial no se haya pronunciado. La sanción penal excluirá la imposición de sanción administrativa sin perjuicio de la adopción de medidas de reposición a la situación anterior a la comisión de la infracción.

11.6. RÉGIMEN JURÍDICO.

11.6.1. APLICACIÓN DE LOS REGÍMENES GENERAL Y ESPECÍFICO.

Los plazos de prescripción y las sanciones aplicables a las infracciones específicas nunca podrán ser inferiores a los que resulten de la aplicación a las mismas del régimen general.

En lo no previsto para las infracciones específicas, se estará a lo dispuesto en el régimen general.

11.6.2. ANULACIÓN DEL ACTO ADMINISTRATIVO DE AUTORIZACIÓN.

Cuando las actividades constitutivas de infracción se realicen al amparo de una licencia u orden de ejecución y de acuerdo con sus determinaciones, no se podrá imponer sanción alguna en tanto no se proceda a la anulación del acto administrativo que las autoriza.

Si la anulación de la licencia u orden de ejecución es consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento del que traiga causa, no habrá lugar a la imposición de sanciones a quienes hayan actuado al amparo de dichas licencias u órdenes a no ser que fueran los promotores del plan de ordenación urbanística declarado nulo y dicha nulidad fuera consecuencia de actuaciones de los mismos.

11.7. LAS MEDIDAS DE GARANTÍA Y PUBLICIDAD DE LA OBSERVANCIA DE LA ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

11.7.1. PUBLICIDAD EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

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 apartado 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.

La restante publicidad estática que se haga en el propio lugar de la obra no podrá contener indicación alguna ni disconforme con la ordenación territorial y urbanística pertinente, ni, en cualquier caso, susceptible de inducir a error en los adquirentes de parcelas o solares sobre las cargas de urbanización y las restantes condiciones de aplicación.

CAPÍTULO 12
ZONAS DE ORDENANZA

12.1. GENERALIDADES.

Las Ordenanzas de Edificación incluidas en el presente capítulo, regulan las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las construcciones, instalaciones y actividades que pueden desarrollarse en el Suelo Urbano clasificado como tal por el presente Plan General Municipal.

A los efectos de esta regulación diferenciada, se establecen diferentes Zonas de Ordenanza, en las que las condiciones particulares tendrán distinto carácter, dependiendo de la clase de suelo en que se encuentren:

– En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas.

– En el Suelo Urbanizable tienen rango de Normas Urbanísticas, resultando determinaciones orientativas para los Planes Parciales que desarrollen esta clase de suelos.

12.2. DEFINICIÓN.

Las Zonas de Ordenanza diferenciada que este Plan General Municipal establecen son:

– MTC. Manzana cerrada tradicional compacta.

– MPP. Manzana cerrada con patios de parcela.

– VAP. Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.

– BQE. Bloque abierto existente.

– ZV. Zonas verdes.

– DC. Dotacional compacto.

– DE. Dotacional exento.

– SH. Servicios y hostelería.

– NA. Naves.

Además se establece una zona de protección ambiental en la que se encuentran incluidas:

– Todas las parcelas que se encuentren total o parcialmente en la zona grafiada.

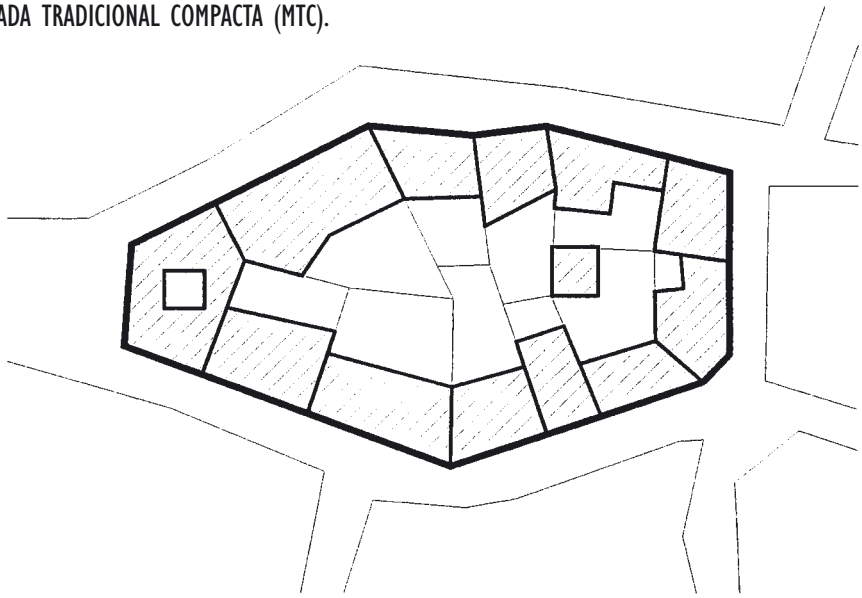
– Y todas aquellas parcelas íntegras que den fachada a la citada zona.

12.3. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN EN LAS ZONAS DE ORDENANZA.

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen las condiciones particulares de aprovechamiento y edificación para cada zona de ordenanza. Los parámetros y condiciones, hacen referencia a definiciones, condiciones y elementos recogidos en los Capítulos 4 y 5 de esta Normativa, sobre Usos y Edificación.

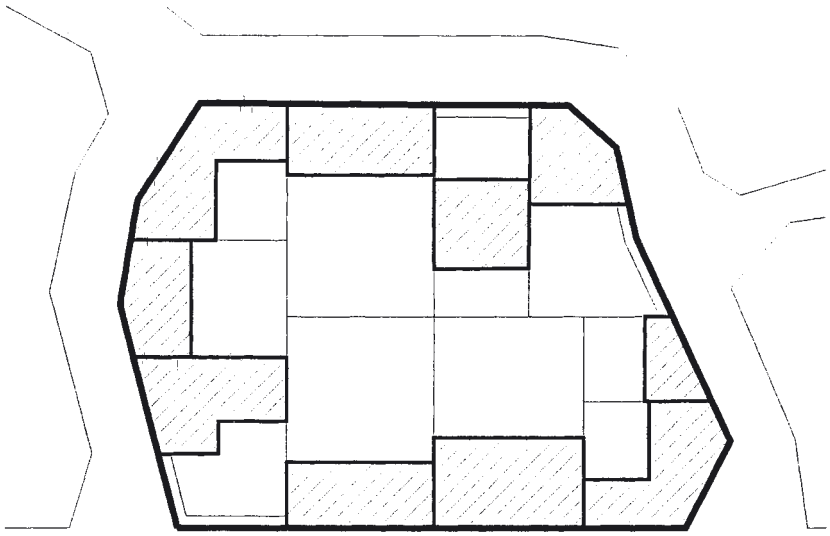
12.4. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL.

12.4.1. MANZANA CERRADA TRADICIONAL COMPACTA (MTC).



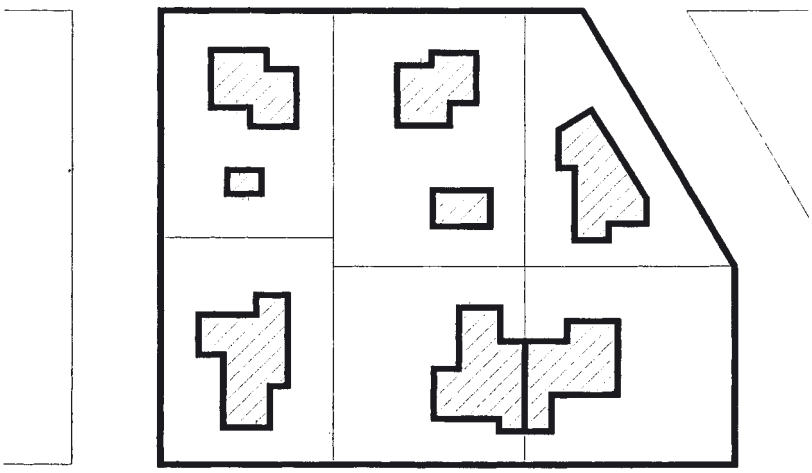
Dos plantas: baja + una.
Viviendas unifamiliares o plurifamiliares según ordenanza general, entre medianeras con patio de parcela.
Las fachadas estarán situadas sobre la alineación exterior (sin retranqueo) o bien, se realizará una "falsa fachada" en las condiciones de las Normas Urbanísticas.
Véase ordenanzas estéticas. Véase ficha MTC en capítulo 12.

12.4.2. MANZANA CERRADA CON PATIO DE PARCELA (MPP).



Dos plantas: baja + una.
Viviendas unifamiliares o plurifamiliares según ordenanza general, entre medianeras con patio de parcela.
Las fachadas estarán situadas sobre la alineación exterior (sin retranqueo) o bien, se realizará una "falsa fachada" en las condiciones de las Normas Urbanísticas.
Véase ordenanzas estéticas. Véase ficha MPP en capítulo 12.

12.4.3. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS O PAREADAS (VPP).



Dos plantas: baja + una.
Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.
Retranqueos a todas las alineaciones salvo pacto de adosamiento.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA MTC

NOMBRE:	Manzana tradicional compacta.
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en planos de Ordenación con el código MTC
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación en manzana tradicional cerrada y compacta.
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA:	120 m2
FRENTE MÍNIMO (a):	6 m
FONDO MÍNIMO (b):	15 m

Véase dibujo explicativo en 5.2.7.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	Parcelas < 120 m2: 100 %
	Parcelas > 120 y < 400 m2: 75 %
	Parcelas > 400 m2: 50 %
EDIFICABILIDAD NETA:	Determinada por las condiciones de ocupación, fondo y altura.
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (h):	2 plantas / 7 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS.		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1):	Sin retranqueos (d1=0)	Sin retranqueos (d1=0)
FONDO MÁXIMO (f):	12 m	12 m
LINDEROS LATERALES (d2):	Sin retranqueos (d2=0)	Sin retranqueos (d2=0)
LINDERO POSTERIOR (d3):	No se fija	No se fija
OTROS EDIFICIOS (d4):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h	

OBSERVACIONES
Las edificaciones deberán disponer la fachada en la alineación exterior, prohibiéndose los retranqueos en fachada, de no ser que se disponga un cerramiento de parcela de altura mínima 3 m o "falsa fachada", que cumpla todas las especificaciones indicadas para las fachadas en la ordenanza D. En este caso, el espacio entre esta falsa fachada y la edificación, deberá cumplir las especificaciones de los patios interiores.
Se permite una edificación auxiliar de 12 m2 de superficie y 1 planta / 3 m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
Deberá preverse una plaza de aparcamiento en planta baja por vivienda o cada 100 m2 construidos en el interior de la parcela, siempre que la configuración física de la misma lo permita.
Quedan prohibidos los sótanos y semisótanos en el ámbito de esta ordenanza.

CONDICIONES ESTÉTICAS
CONDICIONES ESTÉTICAS PARA MTC, MPP y DC Antes de consultar las ordenanzas estéticas, véase Catálogo de Protección del Centro Histórico por si la parcela contara con algún grado de protección. En todos los casos, además de los apartados 5.6 (condiciones de volúmen-conceptos) y 5.7 (condiciones estéticas generales), serán de aplicación las ordenanzas estéticas A, B, C o D, según se trate de: - Parcelas con elementos catalogados que figuren con PROTECCIÓN MONUMENTAL en el Catálogo de Protección del Centro Histórico, que deberán cumplir la ordenanza A - Parcelas con elementos catalogados que figuren con PROTECCIÓN ESTRUCTURAL en el Catálogo de Protección del Centro Histórico, que deberán cumplir la ordenanza B - Parcelas que se incluyan en la zona de PROTECCIÓN AMBIENTAL grafiada en el plano de zonas de ordenanza (serie OU-6), que deberán cumplir la ordenanza C - Resto de parcelas, que deberán cumplir la ordenanza D.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA MPP

NOMBRE:	Manzana cerrada con patios de parcela.
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en planos de Ordenanza con el código MPP.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación en manzana cerrada con patios de parcela.
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA:	120 m2
FRENTE MÍNIMO (a):	6 m
FONDO MÍNIMO (b):	15 m

Véase dibujo explicativo en 5.2.7.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	40%
EDIFICABILIDAD NETA:	0,8 m2/m2
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (h):	2 plantas / 7 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS.		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1):	Sin retranqueos (d1=0)	Sin retranqueos. (d1=0)
FONDO MÁXIMO (f):	12 m	12 m
LINDEROS LATERALES (d2):	Sin retranqueos (d2=0)	Sin retranqueos. (d2=0)
LINDERO POSTERIOR (d3):	No se fija	No se fija
OTROS EDIFICIOS (d4):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h	

OBSERVACIONES
Las edificaciones deberán disponer la fachada en la alineación exterior, prohibiéndose los retranqueos en fachada, de no ser que se disponga un cerramiento de parcela de altura mínima 3 m o "falsa fachada", que cumpla todas las especificaciones indicadas para las fachadas en la ordenanza D. En este caso, el espacio entre esta falsa fachada y la edificación, deberá cumplir las especificaciones de los patios interiores.
Deberá preverse una plaza de aparcamiento en planta baja por vivienda o cada 100 m2 construidos en el interior de la parcela, siempre que la configuración física de la misma lo permita.
Quedan prohibidos los sótanos en el ámbito de esta ordenanza. Se permiten los semisótanos.

CONDICIONES ESTÉTICAS
CONDICIONES ESTÉTICAS PARA MTC, MPP y DC Antes de consultar las ordenanzas estéticas, véase Catálogo de Protección del Centro Histórico por si la parcela contara con algún grado de protección. En todos los casos, además de los apartados 5.6 (condiciones de volúmen-conceptos) y 5.7 (condiciones estéticas generales), serán de aplicación las ordenanzas estéticas A, B, C o D, según se trate de: - Parcelas con elementos catalogados que figuren con PROTECCIÓN MONUMENTAL en el Catálogo de Protección del Centro Histórico, que deberán cumplir la ordenanza A - Parcelas con elementos catalogados que figuren con PROTECCIÓN ESTRUCTURAL en el Catálogo de Protección del Centro Histórico, que deberán cumplir la ordenanza B - Parcelas que se incluyan en la zona de PROTECCIÓN AMBIENTAL grafiada en el plano de zonas de ordenanza (serie OU-6), que deberán cumplir la ordenanza C - Resto de parcelas, que deberán cumplir la ordenanza D.

USOS	
USO PRINCIPAL	1. Uso Residencial, categorías 1ª y 2ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	1. Uso Residencial, categoría 3ª. 2. Uso Terciario: Oficinas, localizadas en cualquier planta sobre rasante de la edificación. Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación. Hostelería: en planta baja de la edificación. Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. 3. Uso de aparcamiento, en planta baja, siempre que el catálogo de protección no lo impida. 4. Uso Dotacional-Equipamiento: En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación. En categoría 2ª. En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo. En categoría 4ª. 5. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. 6. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. 7. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA VAP

NOMBRE:	Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en planos de Ordenación con el código VAP
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Vivienda unifamiliar o colectiva en tipologías abiertas o adosadas.
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA:	400 m2
FRENTE MÍNIMO (a):	10 m
FONDO MÍNIMO (b):	20 m

Véase dibujo explicativo en 5.2.7.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	40%
EDIFICABILIDAD NETA:	0,8 m2/m2
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (h):	2 plantas / 7 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS.	
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1):	Ninguno ó > 3 m
FONDO MÁXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2):	> 3 m ó 0 m (1)
LINDERO POSTERIOR (d3):	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h

OBSERVACIONES
Se permite una edificación auxiliar de 12 m2 de superficie y 1 planta / 3m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado.
Deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o 100 m2 construidos. (1) Sólo se permite el adosamiento cuando se presente en el Ayuntamiento, documento ante Notario de compromiso de adosamiento de los propietarios de las parcelas que se adosan. En caso de optarse por adosamiento, el volumen de la segunda planta solo podrá ocupar un fondo edificable de 12 m. desde la alineación de la calle.

CONDICIONES ESTÉTICAS
Si no está protegida en catálogo, se deberá cumplir la ORDENANZA E.

USOS	
USO PRINCIPAL	1. Uso residencial, categoría 1ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	1. Uso residencial, categoría 2ª y 3ª. 2. Uso terciario: Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificio exclusivo. Hostelería: en planta baja de la edificación. Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. 3. Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. 4. Uso Dotacional-Equipamiento: En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación. En categoría 2ª. En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo. En categoría 4ª. 5. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. 6. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA BQE

NOMBRE:	Edificación en bloque abierto existente.
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en planos de Ordenación con el código BQE.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Vivienda colectiva en tipología abierta.
USO CARACTERÍSTICO:	Residencial.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA:	Existente.
FRENTE MÍNIMO (a):	Existente.
FONDO MÍNIMO (b):	Existente.

Véase dibujo explicativo en 5.2.7.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	Existente.
EDIFICABILIDAD NETA:	La definida por ocupación y altura.
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (h):	Existente.

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS.	
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1):	Ninguno o > 3 m
FONDO MÁXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2):	> 3 m ó 0 m (1)
LINDERO POSTERIOR (d3):	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h

OBSERVACIONES
El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado.
Deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o 100 m2 construidos.
(1) Sólo se permite el adosamiento cuando se presente en el Ayuntamiento, documento ante Notario de compromiso de adosamiento de los propietarios de las parcelas que se adosan. En caso de optarse por adosamiento, el volumen de la segunda planta solo podrá ocupar un fondo edificable de 12 m. desde la alineación de la calle.

CONDICIONES ESTÉTICAS
Con carácter general, serán de obligado cumplimiento las condiciones generales indicadas en 5.6 y 5.7.
Si no está protegida en catálogo, se deberá cumplir la ORDENANZA E.

USOS	
USO PRINCIPAL	1. Uso residencial, categoría 2ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	1. Uso residencial, categoría 1ª y 3ª. 2. Uso terciario: Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificio exclusivo. Hostelería: en planta baja de la edificación. Hospedaje, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o en edificio exclusivo. 3. Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. 4. Uso Dotacional-Equipamiento: En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación. En categoría 2ª. En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo. En categoría 4ª. 5. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. 6. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA DC

NOMBRE:	Dotacional compacto
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en planos de zona de ordenanza (SERIE OU-6) con el código DC
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Edificación compacta.
USO CARACTERÍSTICO:	Equipamientos.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA:	120 m2
FRENTE MÍNIMO (a):	6 m
FONDO MÍNIMO (b):	No se fija.

Véase dibujo explicativo en 5.2.7.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	Parcelas < 150 m2: 100 %. Resto 80 %
EDIFICABILIDAD NETA:	Determinada por las condiciones de ocupación y altura.
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (h):	2 plantas / 7 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS.		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1):	0 m	
FONDO MÁXIMO (f):	0 m	
LINDEROS LATERALES (d2):	No se fija	
LINDERO POSTERIOR (d3):	No se fija	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h	

OBSERVACIONES
Se permite una edificación auxiliar de 30 m2 de superficie y 1 planta / 3m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 2 m2 construidos en el interior de la parcela, siempre que la configuración física de la misma lo permita.

CONDICIONES ESTÉTICAS

CONDICIONES ESTÉTICAS PARA MTC, MPP y DC

Antes de consultar las ordenanzas estéticas, véase Catálogo de Protección del Centro Histórico por si la parcela contara con algún grado de protección. En todos los casos, además de los apartados 5.6 (condiciones de volúmen-conceptos) y 5.7 (condiciones estéticas generales), serán de aplicación las ordenanzas estéticas A, B, C o D, según se trate de:

- Parcelas con elementos catalogados que figuren con PROTECCIÓN MONUMENTAL en el Catálogo de Protección del Centro Histórico, que deberán cumplir la ordenanza A
- Parcelas con elementos catalogados que figuren con PROTECCIÓN ESTRUCTURAL en el Catálogo de Protección del Centro Histórico, que deberán cumplir la ordenanza B
- Parcelas que se incluyan en la zona de PROTECCIÓN AMBIENTAL grafiada en el plano de zonas de ordenanza (serie OU-6), que deberán cumplir la ordenanza C
- Resto de parcelas, que deberán cumplir la ordenanza D.

USOS	
USO PRINCIPAL	1. Uso dotacional en todas sus categorías
USOS COMPLEMENTARIOS	1. Uso residencial, categoría 1ª, correspondiente a vivienda del personal o vigilante empleado en la instalación, con una superficie no superior a 90 m2. 2. Uso terciario: Oficinas relacionadas con el uso dotacional desarrollado. Hostelería: cafetería al servicio de la instalación. 3. Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. 4. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. 5. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA DE

NOMBRE:	Dotacional exento.
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en planos de zonas de ordenanza (SERIE OU-6) con el código DE
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Equipamiento en gran parcela con instalaciones al aire libre.
USO CARACTERÍSTICO:	Equipamientos.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA:	500 m2
FRENTE MÍNIMO (a):	15 m
FONDO MÍNIMO (b):	30 m

Véase dibujo explicativo en 5.2.7.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	50%
EDIFICABILIDAD NETA:	Determinada por las condiciones de ocupación y altura.
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (h):	2 plantas / 7 m (1)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS.		
	PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1):	0 m ó > 5 m	
FONDO MÁXIMO (f):	No se fija	
LINDEROS LATERALES (d2):	> 3 m	
LINDERO POSTERIOR (d3):	No se fija	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h	

CONDICIONES ESTÉTICAS
Si no está protegida en catálogo, se deberá cumplir la ORDENANZA E.

USOS	
USO PRINCIPAL	1. Uso dotacional en todas sus categorías
USOS COMPLEMENTARIOS	1. Uso residencial, categoría 1ª, correspondiente a vivienda del personal o vigilante empleado en la instalación, con una superficie no superior a 100 m2. 2. Uso terciario: Oficinas relacionadas con el uso dotacional desarrollado. Hostelería: cafetería al servicio de la instalación. 3. Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. 4. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. 5. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes.
USOS PROHIBIDOS	Todos los usos no permitidos expresamente.

OBSERVACIONES
Se permite una edificación auxiliar de 30 m2 de superficie y 1 planta / 3m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
Deberá preverse un 10 % de la superficie total para viales interiores y aparcamientos
(1) En caso de que sea necesario por la naturaleza concreta de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA SH

NOMBRE:	Zona de servicios y hostelería.
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en planos de zonas de ordenanza (SERIE OU-6) con el código SH
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Construcción en hilera, en tipologías abiertas o adosadas.
USO CARACTERÍSTICO:	Terciario: Comercial, oficinas, hostelería y hospedaje.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA:	200 m2
FRENTE MÍNIMO (a):	8 m
FONDO MÍNIMO (b):	20 m

Véase dibujo explicativo en 5.2.7.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	50%
EDIFICABILIDAD NETA:	1 m2/m2
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (h):	2 plantas / 7 m

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS.	
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1):	Ninguno ó > 5 m
FONDO MÁXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2):	> 3 m ó 0 m (1)
LINDERO POSTERIOR (d3):	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4):	Con hueco mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h

OBSERVACIONES
Se permite una edificación auxiliar de 12 m2 de superficie y 1 planta / 3 m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
El espacio libre de parcela deberá estar convenientemente ajardinado o pavimentado.
Deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada vivienda o 100 m2 construidos.
(1) En caso de optarse por adosamiento, el volumen de la segunda planta sólo podrá ocupar un fondo edificable de 12 m. desde la alineación de la calle.

CONDICIONES ESTÉTICAS
Si no está protegida en catálogo, se deberá cumplir la ORDENANZA E.

USOS	
USO PRINCIPAL	**Uso terciario:** **Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en planta baja de la edificación.** **Oficinas.** **Hostelería y hospedaje.** Uso residencial, categoría 3ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. Uso dotacional-Equipamiento: En categoría 1ª, situado en cualquier planta de la edificación. En categoría 2ª En categoría 3ª, en planta baja o edificio exclusivo. En categoría 4ª Uso de servicios urbanos e infraestructuras. Uso de espacios libres y zonas verdes.
USOS PROHIBIDOS	Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA NA

NOMBRE:	Naves.
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en planos de ordenación (Serie 3) con el código NA.
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Nave industrial, de almacenaje o agropecuaria.
USO CARACTERÍSTICO:	Industria-almacén.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA:	1.000 m2
FRENTE MÍNIMO (a):	15 m
FONDO MÍNIMO (b):	40 m

Véase dibujo explicativo en 5.2.7.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	60%
EDIFICABILIDAD NETA:	0,8 m2/m2
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (h):	2 plantas / 7 m (1)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS.	
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1):	> 3 m
FONDO MÁXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2):	> 3 m
LINDERO POSTERIOR (d3):	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h

OBSERVACIONES
Se permite una edificación auxiliar de 12 m2 de superficie y 1 planta / 3 m, que no computará a efectos de ocupación y edificabilidad.
Deberá preverse una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m2 construidos.
(1) Pueden agotarse los siete metros con una sola planta.

CONDICIONES ESTÉTICAS
Si no está protegida en catálogo, se deberá cumplir la ORDENANZA E.

USOS	
USO PRINCIPAL	1. Uso de industria-almacén, en categorías 1ª y 2ª. Prohibida la categoría 3ª.
USOS COMPLEMENTARIOS	1. Uso terciario: Oficinas. Comercio, en categorías 1ª y 2ª, en cualquier planta sobre rasante de la edificación o edificio exclusivo. Hostelería: cafetería al servicio de la instalación. 2. Uso de aparcamiento, en planta baja, bajo rasante de la edificación o en espacio libre de parcela. 3. Uso Dotacional-Equipamiento: En categoría 2ª. En categoría 4ª. 4. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. 5. Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. 6. Uso ganadero, en categoría 1ª (explotación familiar). 7. Uso residencial, categoría 1ª, limitado a vivienda de vigilante o propietario de la instalación.
USOS PROHIBIDOS	Todos los usos no permitidos expresamente.

NORMAS PARTICULARES DE ZONA ZV

NOMBRE:	Zonas verdes.
ÁMBITO DE APLICACIÓN:	Señalado en planos de zonas de Ordenanza (SERIE OU-6) con el código ZV
TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICA:	Parques Urbanos y Áreas ajardinadas.
USO CARACTERÍSTICO:	Zonas verdes.

CONDICIONES DE PARCELA PARA NUEVAS SEGREGACIONES	
SUPERFICIE MÍNIMA:	No se fija
FRENTE MÍNIMO (a):	No se fija
FONDO MÍNIMO (b):	No se fija

Véase dibujo explicativo en 5.2.7.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
OCUPACIÓN MÁXIMA:	15%
EDIFICABILIDAD NETA:	0,05 m2/m2
ALTURA MÁXIMA SOBRE RASANTE (h):	1 planta / 3,3 m (1)

POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN. RETRANQUEOS.	
ALINEACIÓN EXTERIOR (d1):	> 3 m
FONDO MÁXIMO (f):	No se fija
LINDEROS LATERALES (d2):	> 3 m
LINDERO POSTERIOR (d3):	> 3 m
OTROS EDIFICIOS (d4):	Con huecos mínimo 2/3 h; sin huecos mínimo 1/2 h

CONDICIONES ESTÉTICAS
Si no está protegida en catálogo, se deberá cumplir la ORDENANZA E.

USOS	
USO PRINCIPAL	1. Uso de Zonas Verdes y espacios libres.
USOS COMPLEMENTARIOS	1. Uso terciario: hostelería. (Cafetería, kiosko de bebidas, etc). 2. Uso dotacional: en categoría 3ª, en instalación al aire libre, con un máximo del 30 % de la superficie total 3. Uso de aparcamiento, en espacio libre de parcela, con un límite del 10 % de la superficie total. 4. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras. 5. Centros de transformación, protegidos según Normas Urbanísticas.
USOS PROHIBIDOS	Todos los usos no permitidos expresamente.

OBSERVACIONES
(1) En caso de que sea necesario por la naturaleza concreta de la instalación a realizar, podrá autorizarse una altura mayor, previa justificación razonada. Se permiten instalaciones para usos dotacionales al aire libre. El tratamiento de ajardinamiento se realizará conforme a los criterios de las Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO 13
CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

13.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Las fichas que se acompañan a continuación, recogen una serie de Condiciones de Desarrollo referentes a Gestión, Objetivos, Aprovechamientos, Reservas, Cesiones y Ordenación, que serán de aplicación en las Unidades de Actuación Urbanizadora en Suelo Urbano y en los Sectores de Suelo Urbanizable establecidos en presente Plan General Municipal.

DEFINICIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO.

Se definen en el P.G.M. de Aldeanueva del Camino cinco áreas de reparto. Véase también cuadros explicativos en la Memoria Justificativa y Descriptiva:

Nº	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
1	*Urbano – unifamiliar intensiva*	0,40 m^2c/m^2s
2	*Urbano – unifamiliar extensiva*	0,15 m^2c/m^2s
3	*Urbano – naves*	0,40 m^2c/m^2s
4	*Urbanizable – residencial*	0,40 m^2c/m^2s
5	*Urbanizable – industrial*	0,35 m^2c/m^2s

En cumplimiento del art. 33 de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (Áreas de Reparto y Aprovechamientos Medios):

1. Las áreas de reparto definidas en suelo urbanizable comprenden:

a) Uno o varios sectores completos.

b) Los sistemas generales no incluidos en ningún sector. La superficie de estos sistemas se ha adscrito al área de reparto 4 (Urbanizable - residencial) calculada debidamente, para que las áreas tengan un aprovechamiento medio proporcionado (0,40 m^2c/m^2s para el uso residencial y 0,35 m^2c/m^2s para el uso industrial). A este respecto se deja constancia que los sistemas generales no adscritos a ningún sector son:

SG-A	Plaza de Toros	9.580 m^2
SG-B	Parque de la Dehesa	3.980 m^2
SG-C	Ampliación de Cementerio	5.420 m^2
SG-D	Equipamientos Rurales	11.800 m^2
	TOTAL	30.780 m^2

2. Las áreas de reparto en unidades de actuación urbanizadora en suelo urbano clasificado en virtud de lo dispuesto en la letra b) del apartado 1 del art. 9 de la Ley 15/2001, se han delimitado de manera análoga a las correspondientes en suelo urbanizable, sin que en este caso haya sido obligatoria la adscripción de sistemas generales a aquéllas.

3. En suelo urbano ya urbanizado al que se refiere la letra a) del apartado 1 del art. 9 del la Ley 15/2001, 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.

Área 1:

Nombre: Urbano - unifamiliar intensiva.

• Área a la que pertenece todo el suelo urbano no consolidado (en UAU), a excepción de dos unidades, que tienen un aprovechamiento medio diferente por contar con condiciones especiales. Véase el plano OU-2 (Áreas de Reparto en Suelo Urbano y Urbanizable).

• A este área de reparto se le asigna un aprovechamiento medio de 0,40 m^2c/m^2s, una densidad de 20 viv/ha y una tipología VAP.

• Formada por las siguientes unidades: UAU-2 (Las Rolleras A, B, C y D), UAU-3 (Las Olivas A, B, C, D, E, F, G, H, I, J y K), UAU-4 (La Garganta A, B y C), UAU-5 (Ronda Norte A, B, C, D, E y F), UAU-6 (Cierre Sur), UAU-7 (Borde Sureste A y B) y UAU-8 (Expansión Norte A, B y C). Cada una de las UAU se ha subdividido para facilitar la ejecución (dada la escala de Aldeanueva del Camino) en varias sub-unidades, que mantienen, además de los mismos parámetros expresados, el mismo porcentaje de cesiones en la UAU para lograr un reparto más equitativo de beneficios y cargas.

• Objetivos del P.G.M.: Creación de la Ronda Norte; ensanchamiento del viario; legalización de las edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán fuera de ordenación; y recuperación del dominio público de Vías Pecuarias.

• Justificación del aprovechamiento medio del área de reparto 1:

$$A.M._{AR-1} = \frac{\sum \text{Aprovechamiento objetivo}}{\sum \text{Superficie total}} =$$

$$= A.M._{AR-1} = \frac{8.574 + 18.591 + 4.679 + 9.347 + 2.963 + 8.789 + 9.039\ m^2c}{21.433 + 46.472 + 11.699 + 23.368 + 7.408 + 21.974 + 22.596\ m^2s} =$$

$$= A.M._{AR-1} = \frac{61.982\ m^2c}{154.950\ m^2s} = \mathbf{0,40}\ m^2c/m^2s$$

Área 2:

Nombre: Urbano - unifamiliar extensiva.

• Pertenece a este área de reparto una única UAU, la UAU-I (Antiguo campo de fútbol). Véase el plano OU-2 (Áreas de Reparto en Suelo Urbano y Urbanizable).

• A este área de reparto se le asigna un aprovechamiento medio de 0,15 m^2c/m^2s, (más bajo que al resto del suelo urbano consolidado), una densidad de 8 viv/ha y una tipología VAP o MPP.

• Objetivos del P.G.M.: Ensanchamiento del viario existente, de borde de la UAU; creación de un vial transversal de conexión entre la carretera C-513 y la Avda. de Las Olivas; creación de verde deportivo (pistas polideportivas) de forma simultánea a la edificación y financiado con la construcción de viviendas. Hasta el desarrollo de esta unidad es obligatorio el mantenimieno del actual uso de campo de fútbol. Con anterioridad a su desarrollo, deberá garantizarse el traslado del campo de fútbol al S.G. en la carretera de Valdelamatanza.

• Justificación del aprovechamiento medio del área de reparto 2:

$$A.M._{AR-2} = \frac{\sum \text{Aprovechamiento objetivo}}{\sum \text{Superficie total}} =$$

$$= A.M._{AR-2} = \frac{1.462\ m^2c}{9.748\ m^2s} = \mathbf{0,15}\ m^2c/m^2s$$

Área 3:

Nombre: Urbano - naves.

• Pertenece a este área de reparto una única UAU, la UAU-I-9 (Naves). Véase el plano OU-2 (Áreas de Reparto en Suelo Urbano y Urbanizable).

• A este área de reparto se le asigna un aprovechamiento medio de 0,40 m^2c/m^2s y una tipología NA, DE, DC o SH.

• Sistemas generales adscritos: Ninguno.

• Objetivos del P.G.M.: Adecentamiento de una zona de naves preexistentes a ambos lados de la carretera en la entrada al núcleo desde del Norte por la carretera N-630; retranqueo establecido por la Ley y el Reglamento de Carreteras con la N-630 / C-513; creación de viario articulador a la espera de una futura conexión con la Ronda Norte; deslinde y recuperación del dominio público de Vías Pecuarias; y legalización de las edificaciones existentes, que hasta la aprobación de la UAU, se considerarán fuera de ordenación.

• Justificación del aprovechamiento medio del área de reparto 3:

$$A.M._{AR-3} = \frac{\sum \text{Aprovechamiento objetivo}}{\sum \text{Superficie total}} =$$

$$= A.M._{AR-3} = \frac{3.705\ m^2c}{9.263\ m^2s} = \mathbf{0,40}\ m^2c/m^2s$$

Área 4:

Nombre: Urbanizable - residencial.

• Área a la que pertenecen todos los sectores de suelo urbanizable de uso residencial.

• A este área de reparto se le asigna un aprovechamiento medio de 0,40 m^2c/m^2s, una densidad de 35 viv/ha y una tipología VAP, MPP y excepcionalmente NA para el sector R-3. El aprovechamiento medio definido es el mayor de todas las áreas de reparto, para compensar el elevado coste de las dotaciones,

infraestructuras, etc., en el suelo urbanizable, dada la escala de Aldeanueva del Camino.

• Sistemas generales adscritos: Ninguno.

• El área de reparto está formado por los siguientes sectores: R-1 (Borde Oeste), R-2 (Expansión Oeste A), R-3 (Expansión Oeste B), R-4 (Borde Sur) y R-5 (Arroyo de Los Linos). Véase el plano OU-2 (Áreas de Reparto en Suelo Urbano y Urbanizable).

• Objetivos del P.G.M.: Varios, para posibilitar la expansión ordenada del núcleo urbano.

• Justificación del aprovechamiento medio del área de reparto 4:

Fórmula del aprovechamiento medio considerando la superficie de S.G. no adscritos sectores:

$$A.M._{AR\text{-}4} = \frac{\sum \text{Aprovechamiento objetivo}}{\sum \text{Superficie total} + \sum \text{S.G. no adscritos}} =$$

Siendo, como se ha calculado anteriormente:

$$\sum \text{S.G. no adscritos} = 30.780 \text{ m}^2$$

$$A.M._{AR\text{-}4} = \frac{5.478 + 18.530 + 12.785 + 15.724 + 7.517 \text{ m}^2\text{c}}{10.955 + 37.059 + 25.570 + 31.447 + 15.034 \text{ m}^2\text{s} + 30.780 \text{ m}^2\text{s}} = \mathbf{0{,}40} \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s}$$

Área 5:

Nombre: Urbanizable - industrial.

• Área a la que pertenece el único sector de suelo urbanizable de uso no residencial. El uso global definido para este sector-área de reparto es el de industrial-terciario.

• A este área de reparto se le asigna un aprovechamiento medio de 0,35 m²c/m²s. El aprovechamiento medio definido busca hacer sostenible el uso industrial-terciario propuesto con las condiciones del entorno.

• Sistemas generales adscritos: Ninguno.

• Formada por el sector I-6, grafiado en el plano OU-2 (Áreas de Reparto en Suelo Urbano y Urbanizable).

• Objetivos del P.G.M.: Desarrollo de una zona empresarial que aproveche las excelentes condiciones de localización y contribuya al desarrollo económico y al mantenimiento de la pirámide de población.

• Justificación del aprovechamiento medio del área de reparto 5:

$$A.M._{AR\text{-}5} = \frac{\sum \text{Aprovechamiento objetivo}}{\sum \text{Superficie total}} =$$

$$= A.M._{AR\text{-}5} = \frac{14.510 \text{ m}^2\text{c}}{41.456 \text{ m}^2\text{s}} = \mathbf{0{,}35} \text{ m}^2\text{c/m}^2\text{s}$$

13.2. APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS Y PLANOS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA EN SUELO URBANO.

Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

– Las cuantificaciones numéricas referidas a las superficies de actuación contenidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.

– La delimitación de cada ámbito, en correspondencia con el art. 70.1.1.c de la Ley 15/2001, se considera "señalamiento indicativo del perímetro geométrico".

– En cuanto al carácter vinculante u orientativo de las determinaciones contenidas en las fichas, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Se considerarán determinaciones vinculantes todas aquéllas que figuran en las fichas correspondientes a las Unidades de actuación urbanizadora en Suelo Urbano.

2. En Suelo Urbanizable se considerarán determinaciones vinculantes también todas aquellas que figuran en las fichas, excepto las relativas a ordenanza zonal de aplicación e instrucciones de ordenación, que serán orientativas; pudiendo ser modificadas y mejoradas por el Plan Parcial correspondiente previa justificación motivada.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-1***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***ANTIGUO CAMPO DE FÚTBOL***
ÁREA DE REPARTO:	2. URBANO - UNIFAMILIAR EXTENSIVA. (A.M. = 0,15 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	9.748	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,15	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.462	m2c
DENSIDAD:	8	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	7	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario que bordea la U.A.U. Creación de un vial transversal de conexión entre C-513 y la Av de las Olivas. Creación de verde deportivo (pistas polideportivas) de forma simultánea a la edificación y financiado con la construcción de las viviendas. Hasta el desarrollo de esta unidad es obligatorio el mantenimiento del actual uso de campo de fútbol. Con anterioridad al desarrollo de esta U.A.U. deberá garantizarse el traslado del campo de fútbol al SG en la carretera de Valdelamatanza.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	2.372	-	2.372	24,3%
ZONA VERDE	975	-	975	10,0%
EQUIPAMIENTO	6.336	-	6.336	65,0%
TOTAL CESIONES	7.311	-	7.311	75,0%
	75,0%	0,0%	75,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	7.311	75,0%
S.G.	-	0,0%
LUCRATIVO	2.437	25,0%
TOTAL SUP.	9.748	100,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.462	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.316	90%
PÚBLICA	146	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	**VAP / MPP**	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DF y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

FICHA SUELO.MS

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-2.A***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS ROLLERAS - A***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	7.364	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	2.946	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	14	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Creación de la Ronda Norte. Ensanchamiento del viario. Y Legalización de las edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas. Recuperación del dominio público de Vías Pecuarias tras su deslinde.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	1.161	-	1.161	15,8%
ZONA VERDE	736	0	736	10,0%
EQUIPAMIENTO	533	-	533	7,2%
TOTAL CESIONES	2.430	0	2.430	33,0%
	33,0%	0,0%	33,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	2.430	33,0%
S.G.	0	0,0%
LUCRATIVO	4.934	67,0%
TOTAL SUP.	7.364	100,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	2.946	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	2.651	90%
PÚBLICA	295	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	VAP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-2.B***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS ROLLERAS - B***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	1.964	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	786	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	3	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Creación de la Ronda Norte. Legalización de las edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas. Recuperación del dominio público de Vías Pecuarias tras su deslinde.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	624	-	624	31,8%
ZONA VERDE	-	196	196	10,0%
EQUIPAMIENTO	24	55	79	4,0%
TOTAL CESIONES	648	251	899	45,8%
	33,0%	12,8%	45,8%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	648	33,0%
S.G.	251	12,8%
LUCRATIVO	1.316	67,0%
TOTAL SUP.	2.215	112,8%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	786	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	707	90%
PÚBLICA	79	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	VAP (Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

FICHA SUELO.XLS

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-2.C***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS ROLLERAS - C***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	5.299	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	2.120	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	10	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Creación de la Ronda Norte y de viario secundario (eje transversal del núcleo urbano). Recuperación del dominio público de Vías Pecuarias tras su deslinde.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	1.575	-	1.575	29,7%
ZONA VERDE	-	530	530	10,0%
EQUIPAMIENTO	173	39	212	4,0%
TOTAL CESIONES	1.748	569	2.317	43,7%
	33,0%	10,7%	43,7%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.748	33,0%
S.G.	569	10,7%
LUCRATIVO	3.551	67,0%
TOTAL SUP.	5.868	110,7%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	2.120	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.908	90%
PÚBLICA	212	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	VAP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-2.D***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS ROLLERAS - D***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	6.806	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	2.722	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	13	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Creación de la Ronda Norte y de viario secundario (eje transversal del núcleo urbano). Legalización de las edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas. Recuperación del dominio público de Vías Pecuarias tras su deslinde.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	2.245	-	2.245	33,0%
ZONA VERDE	-	681	681	10,0%
EQUIPAMIENTO	0	272	272	4,0%
TOTAL CESIONES	2.245	953	3.198	47,0%
	33,0%	14,0%	47,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	2.245	33,0%
S.G.	953	14,0%
LUCRATIVO	4.561	67,0%
TOTAL SUP.	7.759	114,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	2.722	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	2.450	90%
PÚBLICA	272	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

FICHA SUELO.XLS

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-3.A***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS OLIVAS - A***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	2.431	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	972	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	4	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario existente. Consolidación de intersticios. Y legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	417	-	417	17,2%
ZONA VERDE	288	-	288	11,8%
EQUIPAMIENTO	97	-	97	4,0%
TOTAL CESIONES	802	-	802	33,0%
	33,0%	0,0%	33,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	802	33,0%
S.G.	-	0,0%
LUCRATIVO	1.629	67,0%
TOTAL SUP.	2.431	100,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	972	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	875	90%
PÚBLICA	97	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	VAP (Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

FICHA SUELO.XLS

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-3.B***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS OLIVAS - B***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	5.515	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	2.206	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	11	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario existente. Consolidación de intersticios. Y legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	661	-	661	12,0%
ZONA VERDE	552	-	552	10,0%
EQUIPAMIENTO	607	-	607	11,0%
TOTAL CESIONES	1.820	-	1.820	33,0%
	33,0%	0,0%	33,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.820	33,0%
S.G.	-	0,0%
LUCRATIVO	3.695	67,0%
TOTAL SUP.	5.515	100,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	2.206	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.985	90%
PÚBLICA	221	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	VAP (Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

FICHA SUELO.XLS

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-3.C***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS OLIVAS - C***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	2.085	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	834	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	4	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario existente. Creación de viario de conexión entre la Av de las Olivas y la carretera C-513. Consolidación de intersticios. Y legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	219	-	219	10,5%
ZONA VERDE	209	-	209	10,0%
EQUIPAMIENTO	260	-	260	12,5%
TOTAL CESIONES	688	-	688	33,0%
	33,0%	0,0%	33,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	688	33,0%
S.G.	-	0,0%
LUCRATIVO	1.397	67,0%
TOTAL SUP.	2.085	100,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	834	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	751	90%
PÚBLICA	83	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	VAP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DF y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-3.D***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS OLIVAS - D***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	4.982	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.993	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	9	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario existente. Creación de viario de conexión entre la Av de las Olivas y la carretera C-513. Consolidación de intersticios. Y legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	1.422	-	1.422	28,5%
ZONA VERDE	23	475	498	10,0%
EQUIPAMIENTO	199	-	199	4,0%
TOTAL CESIONES	1.644	475	2.119	42,5%
	33,0%	9,5%	42,5%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.644	33,0%
S.G.	475	9,5%
LUCRATIVO	3.338	67,0%
TOTAL SUP.	5.457	109,5%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.993	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.794	90%
PÚBLICA	199	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	VAP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-3.E***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS OLIVAS - E***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	3.757	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.503	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	7	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario existente. Consolidación de intersticios. Y legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	617	-	617	16,4%
ZONA VERDE	376	-	376	10,0%
EQUIPAMIENTO	246	-	246	6,5%
TOTAL CESIONES	1.239	-	1.239	33,0%
	33,0%	0,0%	33,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.239	33,0%
S.G.	-	0,0%
LUCRATIVO	2.518	67,0%
TOTAL SUP.	3.757	100,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.503	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.353	90%
PÚBLICA	150	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	VAP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-3.F***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS OLIVAS - F***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	4.364	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.746	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	8	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario existente. Creación de viario secundario (eje transversal articulador del núcleo urbano a compensar entre UAU-3F, UAU-3G, UAU-3H y UAU-3I). Consolidación de intersticios. Y legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	1.224	-	1.224	28,0%
ZONA VERDE	41	395	436	10,0%
EQUIPAMIENTO	175	-	175	4,0%
TOTAL CESIONES	1.440	395	1.835	42,0%
	33,0%	9,1%	42,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.440	33,0%
S.G.	395	9,1%
LUCRATIVO	2.924	67,0%
TOTAL SUP.	4.759	109,1%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.746	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.571	90%
PÚBLICA	175	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	VAP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DF y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

FICHA SUELO.XLS

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-3.G***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS OLIVAS - G***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	3.864	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.546	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	7	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario existente. Creación de viario secundario (eje transversal articulador del núcleo urbano a compensar entre UAU-3F, UAU-3G, UAU-3H y UAU-3I). Consolidación de intersticios. Y legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	1.244	-	1.244	32,2%
ZONA VERDE	-	386	386	10,0%
EQUIPAMIENTO	31	124	155	4,0%
TOTAL CESIONES	1.275	510	1.785	46,2%
	33,0%	13,2%	46,2%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.275	33,0%
S.G.	510	13,2%
LUCRATIVO	2.589	67,0%
TOTAL SUP.	4.374	113,2%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.546	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.391	90%
PÚBLICA	155	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	VAP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-3.H***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS OLIVAS - H***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	4.844	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.938	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	9	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario existente. Creación de viario secundario (eje transversal articulador del núcleo urbano a compensar entre UAU-3F, UAU-3G, UAU-3H y UAU-3I). Consolidación de intersticios. Y legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	1.000	-	1.000	20,6%
ZONA VERDE	405	79	484	10,0%
EQUIPAMIENTO	194	-	194	4,0%
TOTAL CESIONES	1.599	79	1.678	34,6%
	33,0%	1,6%	34,6%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.599	33,0%
S.G.	79	1,6%
LUCRATIVO	3.245	67,0%
TOTAL SUP.	4.923	101,6%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.938	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.744	90%
PÚBLICA	194	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-3.1***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS OLIVAS - 1***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	3.934	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.574	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	7	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario existente. Creación de viario secundario (eje transversal articulador del núcleo urbano a compensar entre UAU-3F, UAU-3G, UAU-3H y UAU-3I). Consolidación de intersticios. Y legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	1.298	-	1.298	33,0%
ZONA VERDE	-	393	393	10,0%
EQUIPAMIENTO	0	157	157	4,0%
TOTAL CESIONES	1.298	550	1.849	47,0%
	33,0%	14,0%	47,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.298	33,0%
S.G.	550	14,0%
LUCRATIVO	2.636	67,0%
TOTAL SUP.	4.484	114,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.574	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.416	90%
PÚBLICA	157	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	**MPP** (Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-3.J***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS OLIVAS - J***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	5.759	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	2.304	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	11	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario existente. Creación de viario de conexión con la zona del Centro de Salud. Consolidación de intersticios. Y legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	945	-	945	16,4%
ZONA VERDE	725	-	725	12,6%
EQUIPAMIENTO	230	-	230	4,0%
TOTAL CESIONES	1.900	-	1.900	33,0%
	33,0%	0,0%	33,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.900	33,0%
S.G.	-	0,0%
LUCRATIVO	3.859	67,0%
TOTAL SUP.	5.759	100,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	2.304	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	2.073	90%
PÚBLICA	230	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-3.K***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LAS OLIVAS - K***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	4.937	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.975	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	9	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario existente. Creación de viario de conexión con la zona del Centro de Salud. Consolidación de intersticios. Y legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	818	-	818	16,6%
ZONA VERDE	494	-	494	10,0%
EQUIPAMIENTO	317	-	317	6,4%
TOTAL CESIONES	1.629	-	1.629	33,0%
	33,0%	0,0%	33,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.629	33,0%
S.G.	-	0,0%
LUCRATIVO	3.308	67,0%
TOTAL SUP.	4.937	100,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.975	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.777	90%
PÚBLICA	197	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-4.A***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LA GARGANTA - A***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	4.217	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.687	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	8	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario existente. Creación de viario secundario (Ronda Sur). Mejora de las conexiones viarias con el núcleo. Cierre del borde urbano actual. Y legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	1.137	-	1.137	27,0%
ZONA VERDE	86	336	422	10,0%
EQUIPAMIENTO	169	-	169	4,0%
TOTAL CESIONES	1.392	336	1.727	41,0%
	33,0%	8,0%	41,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.392	33,0%
S.G.	336	8,0%
LUCRATIVO	2.825	67,0%
TOTAL SUP.	4.553	108,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.687	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.518	90%
PÚBLICA	169	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP (Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

FICHA SUELO.XLS

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-4.B***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LA GARGANTA - B***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	2.866	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.146	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	5	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario existente. Creación de viario secundario (Ronda Sur). Mejora de las conexiones viarias con el núcleo. Cierre del borde urbano actual. Y legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	438	-	438	15,3%
ZONA VERDE	287	-	287	10,0%
EQUIPAMIENTO	221	-	221	7,7%
TOTAL CESIONES	946	-	946	33,0%
	33,0%	0,0%	33,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	946	33,0%
S.G.	-	0,0%
LUCRATIVO	1.920	67,0%
TOTAL SUP.	2.866	100,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.146	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.032	90%
PÚBLICA	115	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-4.C***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***LA GARGANTA - C***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	4.616	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.846	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	9	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Ensanchamiento del viario existente. Creación de viario secundario (Ronda Sur). Mejora de las conexiones viarias con el núcleo, con la creación de una plaza. Cierre del borde urbano actual. Legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas. Recuperación del dominio público de la garganta tras su deslinde (tramitación ante la Confederación Hidrográfica del Tajo).

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	1.258	-	1.258	27,3%
ZONA VERDE	80	382	462	10,0%
EQUIPAMIENTO	185	-	185	4,0%
TOTAL CESIONES	1.523	382	1.904	41,3%
	33,0%	8,3%	41,3%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.523	33,0%
S.G.	382	8,3%
LUCRATIVO	3.093	67,0%
TOTAL SUP.	4.998	108,3%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.846	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.662	90%
PÚBLICA	185	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-5.A***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***RONDA NORTE - A***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	5.499	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	2.200	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	10	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Creación de la Ronda Norte y de viario articulador de manzanas y de conexión con la carretera C-513. Adecentamiento del borde urbano actual. Legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas. Recuperación del dominio público de Vías Pecuarias tras su deslinde.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	1.524	-	1.524	27,7%
ZONA VERDE	70	480	550	10,0%
EQUIPAMIENTO	220	-	220	4,0%
TOTAL CESIONES	1.814	480	2.294	41,7%
	33,0%	8,7%	41,7%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.814	33,0%
S.G.	480	8,7%
LUCRATIVO	3.685	67,0%
TOTAL SUP.	5.979	108,7%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	2.200	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.980	90%
PÚBLICA	220	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-5.B***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***RONDA NORTE - B***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	2.810	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.124	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	5	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Creación de la Ronda Norte y de viario articulador de manzanas y de conexión con la carretera C-513. Adecentamiento del borde urbano actual. Legalización de edificaciones y actividades preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas. Recuperación del dominio público hidráulico (Confederación Hidrográfica del Tajo).

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	604	-	604	21,5%
ZONA VERDE	211	70	281	10,0%
EQUIPAMIENTO	112	-	112	4,0%
TOTAL CESIONES	927	70	997	35,5%
	33,0%	2,5%	35,5%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	927	33,0%
S.G.	70	2,5%
LUCRATIVO	1.883	67,0%
TOTAL SUP.	2.880	102,5%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.124	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.012	90%
PÚBLICA	112	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

FICHA SUELO.XLS

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-5.C***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***RONDA NORTE - C***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	2.816	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.126	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	5	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Creación de la Ronda Norte y de viario articulador de manzanas y de conexión con la carretera C-513 Mejora del viario de conexión con el Cementerio. Adecentamiento del borde urbano actual. Legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas. Recuperación del dominio público hidráulico (Confederación Hidrográfica del Tajo).

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	833	-	833	29,6%
ZONA VERDE	-	282	282	10,0%
EQUIPAMIENTO	96	17	113	4,0%
TOTAL CESIONES	929	299	1.227	43,6%
	33,0%	10,6%	43,6%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	929	33,0%
S.G.	299	10,6%
LUCRATIVO	1.887	67,0%
TOTAL SUP.	3.115	110,6%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.126	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.014	90%
PÚBLICA	113	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

FICHA SUELO.XLS

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-5.D***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***RONDA NORTE - D***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	5.688	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	2.275	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	11	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Creación de la Ronda Norte y de viario articulador de manzanas y de conexión con la carretera C-513. Ensanchamiento del viario de conexión con el Cementerio. Adecentamiento del borde urbano actual. Legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	1.553	-	1.553	27,3%
ZONA VERDE	96	473	569	10,0%
EQUIPAMIENTO	228	-	228	4,0%
TOTAL CESIONES	1.877	473	2.349	41,3%
	33,0%	8,3%	41,3%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.877	33,0%
S.G.	473	8,3%
LUCRATIVO	3.811	67,0%
TOTAL SUP.	6.161	108,3%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	2.275	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	2.048	90%
PÚBLICA	228	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-5.E***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***RONDA NORTE - E***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	3.933	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.573	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	7	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Creación de la Ronda Norte y de viario articulador de manzanas y de conexión con la carretera C-513. Adecentamiento del borde urbano actual. Legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	952	-	952	24,2%
ZONA VERDE	188	205	393	10,0%
EQUIPAMIENTO	157	-	157	4,0%
TOTAL CESIONES	1.297	205	1.503	38,2%
	33,0%	5,2%	38,2%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.297	33,0%
S.G.	205	5,2%
LUCRATIVO	2.636	67,0%
TOTAL SUP.	4.138	105,2%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.573	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.416	90%
PÚBLICA	157	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

FICHA SUELO.XLS

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-5.F***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***RONDA NORTE - F***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	2.622	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.049	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	5	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Creación de la Ronda Norte y de viario articulador de manzanas y de conexión con la carretera C-513. Ensanchamiento de la carretera de Valdelamatanza. Adecentamiento del borde urbano actual. Legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	796	-	796	30,4%
ZONA VERDE	-	262	262	10,0%
EQUIPAMIENTO	69	36	105	4,0%
TOTAL CESIONES	865	298	1.163	44,4%
	33,0%	11,4%	44,4%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	865	33,0%
S.G.	298	11,4%
LUCRATIVO	1.757	67,0%
TOTAL SUP.	2.920	111,4%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.049	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	944	90%
PÚBLICA	105	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-6***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***CIERRE SUR***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	7.408	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	2.963	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	14	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Creación de la Ronda Sur. Ensanchamiento del viario de conexión con el centro urbano. Cesión obligatoria para ampliación de equipamiento deportivo existente. Adecentamiento del borde urbano. Legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	2.313	-	2.313	31,2%
ZONA VERDE	-	741	741	10,0%
EQUIPAMIENTO	128	168	296	4,0%
TOTAL CESIONES	2.441	909	3.350	45,2%
	33,0%	12,3%	45,2%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	2.441	33,0%
S.G.	909	12,3%
LUCRATIVO	4.967	67,0%
TOTAL SUP.	8.317	112,3%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	2.963	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	2.667	90%
PÚBLICA	296	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	**MPP** (Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-7.A***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***BORDE SURESTE - A***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	4.788	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	1.915	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	9	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Creación de la Ronda Sur. Creación de nuevo viario de conexión con el centro urbano y ensanchamiento del existente. Adecentamiento del borde urbano. Legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	1.201	-	1.201	25,1%
ZONA VERDE	187	292	479	10,0%
EQUIPAMIENTO	192	-	192	4,0%
TOTAL CESIONES	1.580	292	1.871	39,1%
	33,0%	6,1%	39,1%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	1.580	33,0%
S.G.	292	6,1%
LUCRATIVO	3.208	67,0%
TOTAL SUP.	5.080	106,1%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	1.915	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	1.724	90%
PÚBLICA	192	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

FICHA SUELO.XLS

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-7.B***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***BORDE SURESTE - B***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	17.186	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	6.874	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	34	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Creación de la Ronda Sur. Creación de nuevo viario de conexión con el centro urbano y ensanchamiento del existente. Adecentamiento del borde urbano. Legalización de edificaciones preexistentes, que hasta la ejecución de la UAU se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	3.124	-	3.124	18,2%
ZONA VERDE	1.860	-	1.860	10,8%
EQUIPAMIENTO	687	-	687	4,0%
TOTAL CESIONES	5.671	-	5.671	33,0%
	33,0%	0,0%	33,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	5.671	33,0%
S.G.	-	0,0%
LUCRATIVO	11.515	67,0%
TOTAL SUP.	17.186	100,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	6.874	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	6.187	90%
PÚBLICA	687	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-8.A***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***EXPANSIÓN NORTE - A***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	7.747	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	3.099	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	15	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Retranqueos establecidos por la Ley y el Reglamento de Carreteras con la C-513 y con la carretera de Valdelamatanza. Creación de la Ronda Norte. Recuperación del dominio público hidráulico (tramitación ante la Confederación Hidrográfica del Tajo). Legalización de las edificaciones existentes, que hasta la aprobación de la UAU, se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y/o licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	1.276	-	1.276	16,5%
ZONA VERDE	971	-	971	12,5%
EQUIPAMIENTO	310	-	310	4,0%
TOTAL CESIONES	2.557	-	2.557	33,0%
	33,0%	0,0%	33,0%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	2.557	33,0%
S.G.	-	0,0%
LUCRATIVO	5.190	67,0%
TOTAL SUP.	7.747	100,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	3.099	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	2.789	90%
PÚBLICA	310	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-8.B***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***EXPANSIÓN NORTE - B***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	8.577	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	3.431	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	17	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Retranqueo establecido por la Ley y el Reglamento de Carreteras con la C-513. Creación de la Ronda Norte. Recuperación del dominio público hidráulico (tramitación ante la Confederación Hidrográfica del Tajo). Legalización de las edificaciones existentes, que hasta la aprobación de la UAU, se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y/o licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	2.079	-	2.079	24,2%
ZONA VERDE	408	450	858	10,0%
EQUIPAMIENTO	343	-	343	4,0%
TOTAL CESIONES	2.830	450	3.280	38,2%
	33,0%	5,2%	38,2%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	2.830	33,0%
S.G.	450	5,2%
LUCRATIVO	5.747	67,0%
TOTAL SUP.	9.027	105,2%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	3.431	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	3.088	90%
PÚBLICA	343	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	**MPP** (Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-8.C***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***EXPANSIÓN NORTE - C***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - UNIFAMILIAR INTENSIVA. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	RESIDENCIAL	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	6.272	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	2.509	m2c
DENSIDAD:	20	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	12	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Retranqueo establecido por la Ley y el Reglamento de Carreteras con la C-513. Creación de la Ronda Norte y conexión con la carretera C-513. Legalización de las edificaciones existentes, que hasta la aprobación de la UAU, se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y/o licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	2.049	-	2.049	32,7%
ZONA VERDE	-	627	627	10,0%
EQUIPAMIENTO	21	230	251	4,0%
TOTAL CESIONES	2.070	857	2.927	46,7%
	33,0%	13,7%	46,7%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	2.070	33,0%
S.G.	857	13,7%
LUCRATIVO	4.202	67,0%
TOTAL SUP.	7.129	113,7%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
RESIDENCIAL	2.509	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	2.258	90%
PÚBLICA	251	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	MPP	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

FICHA SUELO.XLS

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

CLASE DE SUELO:	URBANO	***UAU-I-9***
CATEGORÍA:	URBANO NO CONSOLIDADO	***NAVES***
ÁREA DE REPARTO:	1. URBANO - NAVES. (A.M. = 0,40 m2c/m2s)	
USO GLOBAL:	TERCIARIO	Véase usos en cap. 4 de las Normas Urbanísticas.

SUPERFICIE TOTAL:	9.263	m2			
EDIFICABILIDAD:	0,40	m2c/m2s	**EDIFICABILIDAD TOTAL (APROVECH. OBJETIVO):**	3.705	m2c
DENSIDAD:	-	viv/Ha	**NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS:**	-	

Véase justificación del cálculo del aprovechamiento medio del Área de Reparto en el apartado 13.1 de las Normas Urbanísticas.

GESTIÓN DE SUELO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
GASTOS DE URBANIZACIÓN:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura
INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	Según ley 15/2001 del Suelo y O. T. de Extremadura

DIRECTRICES ESTRUCTURALES PARA SU DESARROLLO:

Retranqueo establecido por la Ley y el Reglamento de Carreteras con la C-513. Creación de viario articulador a la espera de una futura conexión con la Ronda Norte. Deslinde y recuperación del dominio público de Vías Pecuarias. Legalización de las edificaciones existentes, que hasta la aprobación de la UAU, se considerarán FUERA DE ORDENACIÓN si no cuentan con cédula de habitabilidad y/o licencias urbanísticas.

CESIÓN DE RESERVAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS

USO	EN U.A.U.	EN S.G.	TOTAL	% SUP.
VIARIO	3.165	-	3.165	34,2%
ZONA VERDE	926	-	926	10,0%
EQUIPAMIENTO	463	-	463	5,0%
TOTAL CESIONES	4.554	-	4.554	49,2%
	49,2%	0,0%	49,2%	

ASIGNACIÓN DE SUELOS (INCLUIDOS S.G.)

SUELO	M2 SUELO	% SUP.
CESIONES U.A.U.	4.554	49,2%
S.G.	-	0,0%
LUCRATIVO	4.709	50,8%
TOTAL SUP.	9.263	100,0%

LAS CESIONES DE SUELO PARA RESERVAS DE DOTACIONES PÚBLICAS (ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO) DEBERÁN REALIZARSE EN LOS PORCENTAJES QUE SE INDICAN Y EN LA ZONA QUE SE INDICA (DENTRO DE LA U.A.U. O EN SISTEMAS GENERALES)

APROVECHAMIENTO OBJETIVO POR USOS

USO	M2 CONSTR.	% SUP.
TERCIARIO	3.705	100,0%
	-	0,0%

TITULARIDAD DEL APROVECHAMIENTO OBJETIVO

TITULARIDAD	M2 CONSTR.	% APROV.
PRIVADA	3.335	90%
PÚBLICA	371	10%

VIVIENDAS PROTECCIÓN PÚBLICA: Según art. 74 L.15/01

NORMAS URBANÍSTICAS:

Con carácter previo a la ejecución de la U.A.U., se redactará y aprobará el planeamiento de desarrollo que corresponda, que incorporará la ordenación detallada, en cumplimiento del art. 117 de la Ley 15/2001.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	NA,DE, DC,SH.	(Véase ficha de Zonas de Ordenanza en cap. 12)
CONDICIONES DE USO	Según cap. 4 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES DE VOLUMEN	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES ESTÉTICAS	Según cap. 5 de las Normas Urbanísticas y ficha de Zonas de Ordenanza (cap. 12)	
CONDICIONES PROTECCIÓN PATRIMONIO	Según capítulo 11 de las Normas Urbanísticas.	

OBSERVACIONES:

En equipamientos y zonas verdes, véase ficha correspondiente de Zonas de Ordenanza (ZV, DE y DC) en cap. 12.

Todas las determinaciones de la presente ficha son estructurales, a los efectos de la Ley 15/2001.

La SUPERFICIE TOTAL indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo de esta U.A.U. Podrán variarse los M2 DE SUELO indicados, manteniendo en todo caso los coeficientes y porcentajes indicados en esta ficha.

El perímetro de la U.A.U. Se considera orientativo y podrá ser detallado por el Municipio.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

ÁREA:	**SECTOR R-1. BORDE OESTE**
SUPERFICIE:	10.955 m2
DEFINICIÓN:	Superficie de terreno limitada entre la carretera C-513 y la Av de las Olivas en el extremo Oeste del núcleo, donde actualmente existen usos industriales de localización inadecuada e impacto ambiental.
USO:	RESIDENCIAL. Prohibidos todos los que no sean compatibles con él.

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

Densidad:	35	vivi/Ha, que suponen:	38	viviendas
Edificabilidad:	0,50	m2c/m2s, que suponen:	5.478	m2c
Tipo de edificación:	VAP O MPP. Véase cap. 12 de las Normas Urbanísticas.			
Reserva para dotaciones				
En total:	1.917	m2s para dotaciones públicas, excluido el viario.		
de ellos:	1.096	m2s para zonas verdes.		
Aparcamiento: 1,5 plazas públicas por cada 100 m2 de edificación residencial.				
Viviendas de protección pública: Según Art. 74 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.				

OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:

Retranqueo a la C-513. Ensanchamiento de la Av de las Olivas. Conexión mediante glorieta con el Sector R-2- Adecentamiento del borde urbano.

La SUPERFICIE indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo del sector. No podrán variarse ni la DENSIDAD ni la EDIFICABILIDAD indicadas.

ÁREA:	**SECTOR R-2. EXPANSIÓN OESTE A.**
SUPERFICIE:	37.059 m2
DEFINICIÓN:	Superficie de terreno limitada entre la carretera C-513 y la carretera de Abadía en el extremo Oeste del núcleo, donde actualmente existen algunos talleres y viviendas sin control urbanístico y la necesidad de reordenar el enlace entre la carretera de Abadía-Gargantilla con la C-513.
USO:	RESIDENCIAL. Prohibidos todos los que no sean compatibles con él.

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

Densidad:	35	vivi/Ha, que suponen:	130	viviendas
Edificabilidad:	0,50	m2c/m2s, que suponen:	18.530	m2c
Tipo de edificación:	VAP O MPP. Véase cap. 12 de las Normas Urbanísticas.			
Reserva para dotaciones				
En total:	10.191	m2s para dotaciones públicas, excluido el viario.		
de ellos:	7.412	m2s son para zonas verdes.		
Aparcamiento: 1,5 plazas públicas por cada 100 m2 de edificación residencial.				
Viviendas de protección pública: Según Art. 74 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.				

OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:

Retranqueo con la C-513 y con la carretera de Abadía. Realización de un nudo tipo glorieta en el enlace de estas carreteras.
La superficie de zonas verdes indicadas, se localizará en el alcornocal existente, de gran valor ecológico, junto a la C-513.
Este robledal, hasta la ejecución del Sector, deberá ser conservado en su integridad.

La SUPERFICIE indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo del sector. No podrán variarse ni la DENSIDAD ni la EDIFICABILIDAD indicadas.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

ÁREA:	**SECTOR R-3. EXPANSIÓN OESTE B**
SUPERFICIE:	25.570 m2
DEFINICIÓN:	Superficie de terreno limitada por la carretera de Abadía, la C-513 y la Ronda Norte, donde actualmente existen algunas edificaciones diversas, algunas de uso industrial (industria del pimentón).
USO:	RESIDENCIAL. Se permite como compatible el uso TERCIARIO. Véase cap. 4.

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

Densidad:	35	vivi/Ha, que suponen:	89	viviendas
Edificabilidad:	0,50	m2c/m2s, que suponen:	12.785	m2c
Tipo de edificación:	VAP, MPP o NA. Véase cap. 12 de las Normas Urbanísticas.			
Reserva para dotaciones				
En total:	4.475	m2s para dotaciones públicas, excluido el viario.		
de ellos:	2.557	m2s para zonas verdes.		
Aparcamiento: 1,5 plazas públicas por cada 100 m2 de edificación residencial.				
Viviendas de protección pública: Según Art. 74 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.				

OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:

Retranqueo a la C-513. Ensanchamiento de la Av de las Olivas. Conexión mediante glorieta con el Sector R-2- Adecentamiento del borde urbano.

Se permite como compatible el uso industrial de categorías 1ª y 2ª sólo para las construcciones actualmente existentes legalmente destinadas a este uso. No se permite la implantación de nuevas industrias. No se permiten otras categorías de uso industrial.
Se deslindará y recuperará el dominio público de Vías Pecuarias.
La SUPERFICIE indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo del sector. No podrán variarse ni la DENSIDAD ni la EDIFICABILIDAD indicadas.

ÁREA:	**SECTOR R-4. BORDE SUR.**
SUPERFICIE:	31.447 m2
DEFINICIÓN:	Superficie de terreno entre el borde Sur del núcleo urbano actual y la autovía A-66. Se plantea la consolidación de este intersticio para mejorar el viario y adecentar el borde urbano.
USO:	RESIDENCIAL. Prohibidos todos los que no sean compatibles con él.

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

Densidad:	35	vivi/Ha, que suponen:	110	viviendas
Edificabilidad:	0,50	m2c/m2s, que suponen:	15.724	m2c
Tipo de edificación:	VAP O MPP. Véase cap. 12 de las Normas Urbanísticas.			
Reserva para dotaciones				
En total:	5.503	m2s para dotaciones públicas, excluido el viario.		
de ellos:	3.145	m2s para zonas verdes.		
Aparcamiento: 1,5 plazas públicas por cada 100 m2 de edificación residencial.				
Viviendas de protección pública: Según Art. 74 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.				

OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:

Retranqueo obligatorio a la autovía A-66. El borde del sector no podrá sobrepasar la línea marcada al Sur, de separación prudencial con la A-66.
Deslinde y recuperación del dominio público hidráulico.
Adecentamiento de las traseras de las edificaciones para configurar el nuevo borde urbano.
Mejora del viario de conexión con el centro urbano. Se dará continuidad a todas las calles actuales que se adentran en el sector.
Creación de la Ronda Sur y su conexión con la Av de las Olivas.
La SUPERFICIE indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo del sector. No podrán variarse ni la DENSIDAD ni la EDIFICABILIDAD indicadas.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

ÁREA:	**SECTOR R-5. ARROYO DE LOS LINOS.**
SUPERFICIE:	15.034 m2
DEFINICIÓN:	Superficie de terreno al Este del núcleo urbano, para poder realizar la Ronda Sur y adecentar el borde urbano.
USO:	RESIDENCIAL. Prohibidos todos los que no sean compatibles con él.

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

Densidad:	35	vivi/Ha, que suponen:	53	viviendas
Edificabilidad:	0,50	m2c/m2s, que suponen:	7.517	m2c
Tipo de edificación:	VAP O MPP. Véase cap. 12 de las Normas Urbanísticas.			
Reserva para dotaciones				
En total:	2.631	m2s para dotaciones públicas, excluido el viario.		
de ellos:	1.503	m2s para zonas verdes.		
Aparcamiento: 1,5 plazas públicas por cada 100 m2 de edificación residencial.				
Viviendas de protección pública: Según Art. 74 de la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.				

OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:

Creación de la Ronda Sur.
Adecentamiento de las traseras de las edificaciones para configurar el nuevo borde urbano.
Mejora del viario de conexión con el centro urbano. Se dará continuidad a todas las calles actuales que se adentran en el sector.
Creación de espacios libres de calidad urbana en la conexión con el viario actual al Norte del sector (zona del Humilladero).
Deslinde y recuperación del dominio público hidráulico.
La SUPERFICIE indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo del sector. No podrán variarse ni la DENSIDAD ni la EDIFICABILIDAD indicadas.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

ÁREA:	**SECTOR I-6. PARQUE EMPRESARIAL "ROMANILLOS".**
SUPERFICIE:	41.456 m2
DEFINICIÓN:	Superficie de terreno entre el cauce del Río Ambroz, la carretera C-530 y su enlace con la autovía A-66, con buenas posibilidades para el desarrollo de un núcleo terciario y de pequeña industria limpia, que contribuya al desarrollo económico de Aldeanueva y al mantenimiento de la pirámide de población. Se aprovecha su excelente accesibilidad a nivel territorial y su buena localización a nivel comarcal (accesos a Hervás).
USO:	INDUSTRIAL Y TERCIARIO

CONDICIONES ESPECÍFICAS:

Edificabilidad: 0,35 m2c/m2s, que suponen: 14.510 m2c
(En la edificabilidad, sólo computa la planta baja, por lo que la planta alta puede forjarse).
Tipo de edificación: Según plan parcial del sector.
Reserva para dotaciones
En total: 6.218 m2s para dotaciones públicas, excluido el viario.
de ellos: 4.146 m2s para zonas verdes.
Aparcamiento: 1,5 plazas públicas por cada 100 m2 de construcción de cualquier uso.

OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES:
Prohibido el uso industrial de 4ª categoría (contaminante).
Dentro del uso terciario se permiten comercial y oficinas. Usos prohibidos: hostelería y hospedaje.
Además de lo especificado en esta ficha para los USOS, es de aplicación el cap. 4 de las Normas Urbanísticas.
Se deslindará el dominio público hidráulico con el Río Ambroz y no podrán ser realizados vertidos al cauce en ningún caso.
Las zonas verdes se dispondrán en la franja de protección con las carreteras, junto al cauce del Río Ambroz y en las zonas de topografía más desfavorable.
Además de las determinaciones establecidas por la Ley, el Plan Parcial estudiará la imagen del polígono, adoptando condiciones estéticas uniformes para las naves, que potencien la idea de industria limpia. Realizará un estudio de mercado para conocer la demanda de los diferentes tamaños de parcela. Salvo estudio pormenorizado más detallado, el Plan Parcial deberá prever parcelas para NAVE ADOSADA, EXENTA, MINIPARQUE EMPRESARIAL y PARCELA EN ESQUINA, según las especificaciones indicadas en la página siguiente.
En el diseño del viario, se preverá un vial de conexión con el lado Oeste del sector, paralelo a la C-513, en previsión de futuras ampliaciones del polígono en esta dirección.
Los radios de curvatura de los carriles del viario se adaptarán a los camiones con remolque y en ningún caso podrán ser inferiores a 25 m.
Se realizará un estudio de aparcamientos, especialmente de camiones, respetando en todo caso el número de aparcamientos indicado en la presente ficha.
Deberán obtenerse todos los permisos de la Demarcación de Carreteras del Estado.
Debe resolverse el alcantarillado mediante la conexión al núcleo urbano. No se permiten fosas sépticas en ningún caso.
La SUPERFICIE indicada en la ficha, deberá precisarse con un levantamiento planimétrico a escala mínima E. 1/200 en la documentación de desarrollo del sector. No podrá variarse la EDIFICABILIDAD indicada.

DETERMINACIONES DETALLADAS PARA EL PARQUE EMPRESARIAL

QUE PODRÁN SER MODIFICADAS POR EL PLAN PARCIAL SI SE REALIZA UN ESTUDIO MÁS PRECISO

NAVE ADOSADA

DEFINICIÓN: Naves adosadas de pequeño tamaño y ocupación intensiva. Válidas para semilleros de empresa.
ALINEACIONES Y RASANTES: A definir por el Plan Parcial.
RETRANQUEOS: Prohibidos a la alineación exterior y a los laterales. Permitido en el fondo de parcela (acceso a través de la nave).
PARCELA MÍNIMA: 200 m2.
FRENTE MÍNIMO: 12 m.
ALTURA MÁXIMA: 8 m hasta arista de coronación de cubierta.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 6 m3/m2 de parcela neta.
OCUPACIÓN MÁXIMA: 100 %
CONDICIONES ESTÉTICAS:
Paneles de fachada de placas prefabricadas de hormigón visto color gris.
Bloque visto rugoso color gris.
Chapas de fachada o de cubierta con acero galvanizado.
Partes vistas de la estructura en acero galvanizado, acero pintado en color gris o estructura de hormigón en su color.
Obligatorio cubrir los hastiales de cubierta con petos.
Carpinterías de puertas y ventanas de aluminio anodizado en su color, chapa de acero galvanizado o pintado en gris.
Carteles: deberán estar adosados a la fachada. Su superficie no podrá superar el 5 % de la fachada. Se prohíben los banderines.

Ayuntamiento de Aldeanueva del Camino. Plan General Municipal.
NORMAS URBANÍSTICAS. CONDICIONES DE DESARROLLO DE ÁREA

NAVE EXENTA

DEFINICIÓN: Naves de tamaño medio con ocupación parcial del solar y retranqueos obligatorios a todos los linderos.
ALINEACIONES Y RASANTES: A definir por el Plan Parcial.
RETRANQUEOS: 8 m exactos al frente de parcela y 5 m mínimos al resto de linderos.
PARCELA MÍNIMA: 800 m2.
FRENTE MÍNIMO: 25 m.
ALTURA MÁXIMA: 12 m hasta arista de coronación de cubierta.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 5 m3/m2 de parcela neta.
OCUPACIÓN MÁXIMA: 50 %
CONDICIONES ESTÉTICAS:
Paneles de fachada de placas prefabricadas de hormigón visto color gris.
Bloque visto rugoso color gris.
Chapas de fachada o de cubierta con acero galvanizado.
Partes vistas de la estructura en acero galvanizado, acero pintado en color gris o estructura de hormigón en su color.
Obligatorio cubrir los hastiales de cubierta con petos.
Carpinterías de puertas y ventanas de aluminio anodizado en su color, chapa de acero galvanizado o pintado en gris.
Carteles: deberán estar adosados a la fachada. Su superficie no podrá superar el 5 % de la fachada. Se prohíben los banderines.
Deberá disponerse obligatoriamente un cerramiento de bloque visto de hormigón rugoso gris de 1 m de altura, que sólo podrá superarse con seto vivo o reja hasta los 2,00 m de altura.

MINIPARQUES EMPRESARIALES

DEFINICIÓN: Actuación conjunta y unitaria de varias naves de los tipos anteriores (NAVE ADOSADA / NAVE EXENTA), dejando en el interior un espacio no edificado como patio de maniobras.
ALINEACIONES Y RASANTES: A definir por el Plan Parcial.
RETRANQUEOS: Los correspondientes a la tipología elegida (NAVE EXENTA / NAVE ADOSADA)
PARCELA MÍNIMA: No se define.
FRENTE MÍNIMO: No se define.
ALTURA MÁXIMA: 12 m / 8 m hasta arista de coronación de cubierta, según la tipología elegida.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 5 m3/m2 de parcela neta.
OCUPACIÓN MÁXIMA: 50 %
CONDICIONES ESTÉTICAS:
Paneles de fachada de placas prefabricadas de hormigón visto color gris.
Bloque visto rugoso color gris.
Chapas de fachada o de cubierta con acero galvanizado.
Partes vistas de la estructura en acero galvanizado, acero pintado en color gris o estructura de hormigón en su color.
Obligatorio cubrir los hastiales de cubierta con petos.
Carpinterías de puertas y ventanas de aluminio anodizado en su color, chapa de acero galvanizado o pintado en gris.
Carteles: deberán estar adosados a la fachada. Su superficie no podrá superar el 5 % de la fachada. Se prohíben los banderines.
Si hay retranqueo de fachada, deberá disponerse obligatoriamente un cerramiento de bloque visto de hormigón rugoso gris de 1 m de altura máxima, que sólo podrá superarse con seto vivo o reja hasta los 2,00 m de altura.

PARCELAS EN ESQUINA

DEFINICIÓN: Parcelas en las esquinas de las manzanas (con dos fachadas), donde la alineación marcada por el Plan Parcial se retranqueará, de forma que se faciliten los radios de curvatura de las calles y se proporcione un espacio de dominio público en las intersecciones.
ALINEACIONES Y RASANTES: A definir por el Plan Parcial.
RETRANQUEOS: Prohibidos a las dos alineaciones exteriores y a las dos laterales.
PARCELA MÍNIMA: 140 m2.
FRENTE MÍNIMO: 12 m.
ALTURA MÁXIMA: 8 m hasta arista de coronación de cubierta.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 6 m3/m2 de parcela neta.
OCUPACIÓN MÁXIMA: 100 %
USOS: equipamiento y terciario.
CONDICIONES ESTÉTICAS:
Bloque visto rugoso color blanco.
Chapas de fachada o de cubierta con acero galvanizado o lacadas en blanco.
Partes vistas de la estructura en acero pintado en color blanco o estructura de hormigón pintada en blanco.
Obligatorio cubrir los hastiales de cubierta con petos.
Carpinterías de puertas y ventanas de aluminio anodizado en su color, chapa de acero galvanizado o pintado en gris.
Carteles: deberán estar adosados a la fachada. Su superficie no podrá superar el 5 % de la fachada. Se prohíben los banderines.

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2006

1. 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 Almendralejo, 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 1 (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

Imprime: tecnigraf Badajoz.

Franqueo Concertado 07/8

PAPEL RECICLADO

Precio ejemplar: 9,96 euros