CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 24 de junio de 2010, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Castilblanco. (2010062772)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en sesión de 24 de junio de 2010, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección de Urbanismo y Ordenación del Territorio y debatido el asunto.

De conformidad con lo previsto en el art. 76.2.2.a de la LSOTEX, el art. 7.2.h del Decreto 314/2007, de 26 de octubre, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio, en el artículo único.2 del Decreto del Presidente 29/2007, de 28 de septiembre, y el art. 3, séptimo del Decreto 299/2007, de 28 de septiembre, por el que se extingue la Agencia Extremeña de la Vivienda el Urbanismo y el Territorio, y se modifica el Decreto 186/2007, de 20 de julio, corresponde el conocimiento del asunto, al objeto de su acuerdo, a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

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 (art. 80 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre —LSOTEX—).

Respecto del asunto epigrafiado, se ha seguido el procedimiento para su aprobación previsto en los arts. 77 y ss. de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Su contenido documental mínimo se encuentra previsto en el art. 75 de la LSOTEX y arts. 37 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del art. 70 de la LSOTEX, conforme a las limitaciones y estándares establecidos en el art. 74 de este mismo cuerpo legal, y sin perjuicio de la aplicación para los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en el plan, y en los términos de sus disposiciones transitorias, de las nuevas exigencias documentales y actualizaciones de obligada observancia, derivadas del régimen básico del suelo previsto en el Título II del Texto Refundido de la Ley del Suelo Estatal (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de julio).

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

A C U E R D A :

1.º) Aprobar definitivamente el Plan General Municipal epigrafiado.

2.º) Publicar, como Anexo a este acuerdo, sus Normas Urbanísticas.

A los efectos previstos en el art. 79.2.b de la LSOTEX, el municipio deberá disponer, en su caso y si procede, la publicación del contenido del planeamiento aprobado en el Boletín Oficial de la Provincia.

Contra este acuerdo que tiene carácter normativo no cabe recurso en vía administrativa (art. 107.3 de la LRJAP y PAC), y solo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su publicación (art. 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa).

V.º B.º
El Presidente,
MIGUEL ÁNGEL CAMPOS RODAS

El Secretario,
JUAN IGNACIO RODRÍGUEZ ROLDÁN

A N E X O

Como consecuencia de la aprobación definitiva del asunto arriba señalado por Resolución de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de 24 de junio de 2010, el Plan General Municipal de Castilblanco queda como sigue:

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

EPÍGRAFE 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

Artículo 1. Objeto y fundamento (E).
Artículo 2. Marco legal (E).
Artículo 3. Características (E).

EPÍGRAFE 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 4. Ámbito de aplicación (E).

EPÍGRAFE 1.3. VIGENCIA.

Artículo 5. Vigencia (E).

EPÍGRAFE 1.4. EFECTOS.

Artículo 6. Efectos publicidad y ejecutividad (E).
Artículo 7. Revisión a causa de pto. Superior (E).

Artículo 8. Supuestos de revisión (E).
Artículo 9. Iniciación de la revisión (E).

EPÍGRAFE 1.5. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.

Artículo 10. Modificaciones puntuales (E).
Artículo 11. Tramitación de las Revisiones de Planeamiento (E).

EPÍGRAFE 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

Artículo 12. Afecciones (E).
Artículo 13. Normativa básica (E).

EPÍGRAFE 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Artículo 14. Contenido documental (E).

EPÍGRAFE 1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Artículo 15. Normas de interpretación (E).

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

EPÍGRAFE 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Artículo 16. Clasificación del suelo (E).
Artículo 17. Clases de suelo (E).
Artículo 18. La ordenación urbanística (E).
Artículo 19. Ordenación estructural y detallada (E).
Artículo 20. Determinaciones de ordenación estructural (E).
Artículo 21. Determinaciones de ordenación detallada (E).

EPÍGRAFE 2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Artículo 22. Los Sistemas Generales Estructurantes y los Sistemas Locales (E).
Artículo 23. Delimitación de los Sistemas Generales y Sistemas Locales (E).
Artículo 24. Los Sistemas Generales: Definición (E).
Artículo 25. Los Sistemas Generales: Clasificación (E).
Artículo 26. Ejecución de Sistemas Generales (E).
Artículo 27. Ejecución de Sistemas Generales mediante expropiación (E).
Artículo 28. Ejecución de Sistemas Generales mediante ocupación directa (E).
Artículo 29. Sistema General de Viario (E).
Artículo 30. Sistemas Generales de Espacios Libres (E).
Artículo 31. Sistema General de Equipamientos (E).
Artículo 32. Sistema General de Infraestructura y Servicios Básicos (E).

EPÍGRAFE 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Artículo 33. Construcciones e instalaciones de carácter provisional (E).

EPÍGRAFE 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

Artículo 34. Incidencia de las Normas sobre las edificaciones existentes (E).

Artículo 35. Edificios o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa (D).

Artículo 36. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de Elementos Protegidos (D).

Artículo 37. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación (D).

Artículo 38. Edificaciones o instalaciones clandestinas o ilegales (E).

EPÍGRAFE 2.5. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 39. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo (E).

CAPÍTULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

EPÍGRAFE 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

Artículo 40. Condiciones generales para su desarrollo (E).

EPÍGRAFE 3.2. PLANES DE ORDENACION URBANÍSTICA Y PROYECTOS QUE DESARROLLAN EL PLAN.

Artículo 41. Objetos (E).

Artículo 42. Tipos de Instrumentos de ordenación urbanística y otros proyectos (E).

Artículo 43. Planes Parciales de Ordenación (E).

Artículo 44. Planes Especiales de ordenación (E).

Artículo 45. Estudios de Detalle (E).

Artículo 46. Proyecto de Urbanización (D).

Artículo 47. Régimen de Obras Públicas Ordinarias (D).

Artículo 48. Proyecto de Reparcelación (E).

Artículo 49. Programas de ejecución (E).

Artículo 50. Proyectos de Expropiación (E).

Artículo 51. Proyectos de Parcelación (D).

Artículo 52. Proyectos de Edificación (D).

EPÍGRAFE 3.3. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 53. Ámbitos de Actuación (E).

Artículo 54. Determinación del Sistema de Ejecución (E).

Artículo 55. Sistema de Compensación (E).

Artículo 56. Sistema de Concertación (E).

Artículo 57. Sistema de Cooperación (E).

Artículo 58. Sistema de Expropiación (E).

Artículo 59. Cesiones Obligatorias (E).

Artículo 60. Costes de la Urbanización (E).

Artículo 61. Derecho a edificar (E).
Artículo 62. Ejecución mediante obras públicas ordinarias (D).

EPÍGRAFE 3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Artículo 63. Actos sujetos a licencia (E).
Artículo 64. Procedimiento (D).
Artículo 65. Plazos máximos de tramitación de las licencias (D).
Artículo 66. Autorizaciones concurrentes (E).
Artículo 67. Vigencia, Caducidad y Prórroga (D).
Artículo 68. Licencia de primera ocupación y cambio de uso. La cédula de habitabilidad (D).
Artículo 69. Cédula Urbanística y Alineación Oficial (D).
Artículo 70. Órdenes de Ejecución (D).
Artículo 71. Declaración del estado ruinoso (D).
Artículo 72. Obra menor (D).

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE USO.

EPÍGRAFE 4.1. REGULACIÓN DE USOS.

Artículo 73. Regulación de usos (E).

EPÍGRAFE 4.2. TIPOS DE USOS.

Artículo 74. Clasificación de los usos (E).
Artículo 75. Uso global. Pormenorizado. Mayoritario (E).
Artículo 76. Uso compatible (E).
Artículo 77. Uso Prohibido (E).

EPÍGRAFE 4.3. CLASES DE USOS.

Artículo 78. Clases de usos (E).
Artículo 79. Uso residencial (E).
Artículo 80. Uso Terciario (E).
Artículo 81. Uso Industrial (E).
Artículo 82. Uso dotacional (E).
Artículo 83. Uso agropecuario (E).

EPÍGRAFE 4.4. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

Artículo 84. Uso Residencial (D).
Artículo 85. Uso Terciario (D).
Artículo 86. Uso dotacional (E).
Artículo 87. Uso Industrial (D).
Artículo 88. Uso dotacional pormenorizado de espacios libres (E).
Artículo 89. Uso Agropecuario (D).

CAPÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

EPÍGRAFE 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Artículo 90. Objeto (E).
Artículo 91. Contenido (E).

EPÍGRAFE 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS UNIDADES DEL SUELO.

Artículo 92. Alineaciones Oficiales (E).
Artículo 93. Parcela (E).
Artículo 94. Parcela edificable (E).
Artículo 95. Condiciones para que una parcela sea edificable (E).
Artículo 96. Frente de Parcela (D).
Artículo 97. Fondo de parcela (D).
Artículo 98. Ancho de calle (D).
Artículo 99. Finca fuera de alineación (D).
Artículo 100. Espacios libres privados (D).
Artículo 101. Espacios libres públicos (D).
Artículo 102. Solar (E).
Artículo 103. Unidad rústica (E).
Artículo 104. Unidad final de aprovechamiento (E).
Artículo 105. Finca (E).

EPÍGRAFE 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Artículo 106. Condiciones que afectan a las construcciones (D).

EPÍGRAFE 5.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS UNIDADES DEL SUELO.

Artículo 107. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las unidades del suelo (D).
Artículo 108. Retranqueo de fachada (D).
Artículo 109. Retranqueo a lindero (D).
Artículo 110. Rasante oficial (D).
Artículo 111. Área de movimiento (D).
Artículo 112. Fachada de la construcción. Línea de fachada (D).
Artículo 113. Alineación fija a fachada (D).

EPÍGRAFE 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS UNIDADES DE SUELO.

Artículo 114. Aprovechamiento objetivo (E).
Artículo 115. Edificabilidad de parcela edificable o Edificabilidad Neta (E).

Artículo 116. Superficie máxima construible (E).
Artículo 117. Superficie ocupable de parcela edificable (D).
Artículo 118. Fondo máximo edificable (D).

EPÍGRAFE 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.

Artículo 119. Tipos Edificatorios (E).
Artículo 120. Altura de la edificación (D).
Artículo 121. Altura máxima de la edificación (D).
Artículo 122. Máximo número de plantas (D).
Artículo 123. Altura máxima de la edificación con fachadas a dos calles con distintas cotas (D).
Artículo 124. Altura libre de pisos (D).
Artículo 125. Cubierta de la edificación (D).
Artículo 126. Construcciones por encima de la cubierta (D).
Artículo 127. Pared medianera, línea medianera (D).
Artículo 128. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada (D).
Artículo 129. Elementos salientes (D).
Artículo 130. Entrantes de la línea de fachada (D).
Artículo 131. Patios de luces y ventilación (D).
Artículo 132. Acceso (D).
Artículo 133. Escaleras (D).
Artículo 134. Cerramientos exteriores (D).
Artículo 135. Humedades e impermeabilización (D).
Artículo 136. Normativa de rango superior (E).

CAPÍTULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

EPÍGRAFE 6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 137. Ámbito de aplicación (E).

EPÍGRAFE 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO.

Artículo 138. Red viaria en Suelo Urbano (E).
Artículo 139. Alineaciones y rasantes (E).
Artículo 140. Materiales y tratamiento de la urbanización (D).
Artículo 141. Vados Permanentes (D).
Artículo 142. Canalizaciones de infraestructuras (D).
Artículo 143. Alumbrado público (D).
Artículo 144. Alcorques (D).

EPÍGRAFE 6.3. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 145. Carreteras (E).
Artículo 146. Caminos (E).

EPÍGRAFE 6.4. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Artículo 147. Zonas verdes y espacios libres (E).
Artículo 148. Alineaciones (D).
Artículo 149. Topografía (D).
Artículo 150. Materiales y texturas (D).
Artículo 151. Arbolado (D).
Artículo 152. Dotaciones y servicios (D).
Artículo 153. Infraestructuras (D).
Artículo 154. Protección (D).

EPÍGRAFE 6.5. EQUIPAMIENTOS.

Artículo 155. Equipamientos (E).

EPÍGRAFE 6.6. OTRAS CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTO.

Artículo 156. Otras condiciones de los Equipamientos (D).
Artículo 157. Aparcamientos (D).
Artículo 158. Seguridad (D).
Artículo 159. Vegetaciones (D).

EPÍGRAFE 6.7. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES.

Artículo 160. Alumbrado (D).
Artículo 161. Suministro de energía (D).
Artículo 162. Abastecimiento de agua potable (D).
Artículo 163. Red de agua (D).
Artículo 164. Red de evacuación (D).

CAPÍTULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

EPÍGRAFE 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Artículo 165. Alcance y contenido (E).
Artículo 166. Responsabilidades (E).

EPÍGRAFE 7.2. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.

Artículo 167. Protección y medio ambiental (D).
Artículo 168. Vertidos sólidos (basuras) (D).
Artículo 169. Vertidos líquidos (aguas residuales) (D).
Artículo 170. Vertidos Gaseosos (D).
Artículo 171. Contaminación acústica y vibratoria (D).
Artículo 172. Protección contra incendio (D).
Artículo 173. Desarrollo de actividades diversas (D).

EPÍGRAFE 7.3. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

Artículo 174. Protección del Perfil del núcleo (E).
Artículo 175. Protección del Paisaje (E).
Artículo 176. Conservación del trazado y características del viario (D).
Artículo 177. Protección de visualización (D).
Artículo 178. Conservación de los espacios (D).
Artículo 179. Cierres de parcela, cercas y vallados (D).
Artículo 180. Supresión de barreras físicas (D).
Artículo 181. Mobiliario Urbano (D).
Artículo 182. Elementos de Servicio Público (D).
Artículo 183. Anuncios (D).
Artículo 184. Señalización del tráfico (D).
Artículo 185. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios (D).
Artículo 186. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos (D).
Artículo 187. Servidumbres urbanas (D).

EPÍGRAFE 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Artículo 188. Ordenanza de conservación periódica de fachadas (D).
Artículo 189. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos (D).
Artículo 190. Protección del patrimonio catalogado (E).

EPÍGRAFE 7.5. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN DE FACHADA.

Artículo 191. Cierre de parcela (D).
Artículo 192. Fachadas (D).
Artículo 193. Cubiertas (D).
Artículo 194. Balcones (D).
Artículo 195. Huecos de fachada (D).
Artículo 196. Carpintería (D).
Artículo 197. Persianas (D).
Artículo 198. Rejas (D).
Artículo 199. Toldos (D).
Artículo 200. Rótulos (D).

CAPÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

EPÍGRAFE 8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 201. Ámbito de aplicación (E).

EPÍGRAFE 8.2. UNIDADES DE GESTIÓN.

Artículo 202. Las diferentes unidades de gestión (E).

EPÍGRAFE 8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

Artículo 203. Desarrollo del Suelo Urbano (E).
Artículo 204. Condiciones pormenorizadas de desarrollo de las Unidades de Actuación (E).
Artículo 205. De los Planes de Ordenación Urbanística y Otros Proyectos (E).
Artículo 206. Derecho a edificar (E).
Artículo 207. Actuación simultánea de urbanización y edificación (E).

EPÍGRAFE 8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 208. Obligaciones de los propietarios (E).
Artículo 209. Terrenos no incluidos en Unidades de Actuación (E).

CAPÍTULO 9. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU).

EPÍGRAFE 9.1. GENERALIDADES.

Artículo 210. Generalidades (E).

EPÍGRAFE 9.2. ZOU 1. RESIDENCIAL EN CASCO.

Artículo 211. Definición (E).
Artículo 212. Condiciones de parcela (D).
Artículo 213. Condiciones de volumen (E).
Artículo 214. Tolerancia de usos (E).
Artículo 215. Condiciones de composición de fachadas y cubiertas (D).

EPÍGRAFE 9.3. ZOU 2. RESIDENCIAL EN ENSANCHE.

Artículo 216. Definición (E).
Artículo 217. Condiciones de parcela (D).
Artículo 218. Condiciones de volumen (E).
Artículo 219. Tolerancia de usos (E).
Artículo 220. Condiciones de composición de fachadas y cubiertas (D).

EPÍGRAFE 9.4. ZOU 3. RESIDENCIAL SUBURBANA.

Artículo 221. Definición (E).
Artículo 222. Condiciones de parcela (D).
Artículo 223. Condiciones de volumen (E).
Artículo 224. Tolerancia de usos (E).

EPÍGRAFE 9.5. ZOU 4. INDUSTRIAL.

Artículo 225. Definición (E).
Artículo 226. Condiciones de volumen (E).
Artículo 227. Tolerancia de usos (E).

EPÍGRAFE 9.6. ZOU 5. EQUIPAMIENTOS.

Artículo 228. Definición (E).
Artículo 229. Condiciones de volumen (E).
Artículo 230. Condiciones de composición de fachadas y cubiertas.
Artículo 231. Tolerancia de usos (E).

EPÍGRAFE 9.7. ZOU 6. TERCIARIA.

Artículo 232. Definición (E).
Artículo 233. Condiciones de volumen (E).
Artículo 234. Tolerancia de usos (E).

EPÍGRAFE 9.6. ZOU 7. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Artículo 235. Definición (E).
Artículo 236. Condiciones de volumen (E).
Artículo 237. Tolerancia de usos (E).

EPÍGRAFE 9.7. ZOU 8. VIARIO.

Artículo 238. Definición (E).
Artículo 239. Condiciones del viario (D).

CAPÍTULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

EPÍGRAFE 10.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

Artículo 240. Definición y ámbito (E).
Artículo 241. Categorías (E).
Artículo 242. Infraestructuras y sistemas generales (E).

EPÍGRAFE 10.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 243. Criterios de utilización (E).
Artículo 244. Usos admitidos y prohibidos (E).
Artículo 245. Carácter de las limitaciones (E).
Artículo 246. Actos sujetos a licencia (E).
Artículo 247. Normas concurrentes (E).

EPÍGRAFE 10.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 248. Desarrollo por Planes Especiales (E).

Artículo 249. Determinaciones (E).

EPÍGRAFE 10.4. PARCELACIONES RÚSTICAS.

Artículo 250. Concepto de Parcelación (E).

Artículo 251. Carácter rústico (E).

Artículo 252. Licencia Municipal (D).

Artículo 253. Documentación de la solicitud de autorización (D).

Artículo 254. Edificaciones existentes (D).

Artículo 255. Licencias anteriores (D).

Artículo 256. Protección de dominio público (E).

EPÍGRAFE 10.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Artículo 257. Obras, Instalaciones y Edificaciones permitidas (E).

Artículo 258. Edific. e Instalaciones de Explotaciones Agrarias, forestal, ganadera y cinegética (E).

Artículo 259. Explotaciones ganaderas sin tierra (E).

Artículo 260. Instalaciones de obras públicas (E).

Artículo 261. Implantación de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario (E).

Artículo 262. Edificios aislados destinados a vivienda familiar (E).

Artículo 263. Actuaciones sobre edificaciones existentes (D).

Artículo 264. Tramitación y documentación de los expedientes de calificación urbanística previa (D).

Artículo 265. Condiciones comunes de la edificación (D).

Artículo 266. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios (D).

Artículo 267. Condiciones estéticas (D).

EPÍGRAFE 10.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.

Artículo 268. Oportunidad (D).

Artículo 269. Fines (D).

Artículo 270. Método (D).

Artículo 271. Resolución (D).

EPÍGRAFE 10.7. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN.

Artículo 272. Concepto de núcleo de población (E).

Artículo 273. Riesgo de formación de núcleo de población (E).

EPÍGRAFE 10.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO (TIPO A).

Artículo 274. Concepto, tipos y ámbito (E).

Artículo 275. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección (E).

Artículo 276. Superposición de protecciones (E).

Artículo 277. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido de dehesa y encinares (E).

Artículo 278. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable protegido Tipo A por afección de cauces, riberas y embalses (E).

Artículo 279. Licencia y calificación urbanística previa (E).

EPÍGRAFE 10.9. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL TIPO A POR AFECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS

Artículo 280. Vías pecuarias (E).

Artículo 281. Deslinde de las vías pecuarias (D).

Artículo 282. Cerramientos (D).

Artículo 283. Autorización previa (D).

EPÍGRAFE 10.10 SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL TIPO A POR AFECCIÓN DE CURSOS FLUVIALES.

Artículo 284. Servidumbres (E).

Artículo 285. Autorización previa (D).

EPÍGRAFE 10.11. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL TIPO A POR AFECCIÓN DE EMBALSES SUPERFICIALES EN CAUCES PÚBLICOS.

Artículo 286. Servidumbres (E).

Artículo 287. Autorización previa (D).

EPÍGRAFE 10.12. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL TIPO A POR AFECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS.

Artículo 288. Servidumbre (E).

EPÍGRAFE 10.13. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL GANADERA Y FORESTAL (TIPO B).

Artículo 289. Definición y delimitación (E).

Artículo 290. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección (E).

Artículo 291. Superposición de protecciones (E).

Artículo 292. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable Tipo B (E).
Artículo 293. Licencia y calificación urbanística previa (E).

EPÍGRAFE 10.14. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (TIPO C).

Artículo 294. Definición y delimitación (E).
Artículo 295. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección (E).
Artículo 296. Superposición de protecciones (E).
Artículo 297. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable Común (E).
Artículo 298. Licencia y calificación urbanística previa (E).

EPÍGRAFE 10.15. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS (TIPO D).

Artículo 299. Carreteras (E).
Artículo 300. Bandas de protección (E).
Artículo 301. Otras especificaciones (E).
Artículo 302. Energía eléctrica, alta tensión (E).
Artículo 303. Servidumbres (E).
Artículo 304. Servidumbres redes de abastecimiento y saneamiento (E).
Artículo 305. Regadíos (E).

EPÍGRAFE 10.16. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL (TIPO E)

Artículo 306. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural (E).

CAPÍTULO 11. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.

EPÍGRAFE 11.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 307. Ámbito de aplicación (E).
Artículo 308. Condiciones particulares de desarrollo (E).

ANEXO 1: ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (E).

ANEXO 2: FICHAS INDIVIDUALIZADAS ZONAS DE ORDENACION URBANÍSTICA (E).

ANEXO 3: FICHAS INDIVIDUALIZADAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO (E).

ANEXO 4: FICHAS INDIVIDUALIZADAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE (E).

ANEXO 5: FICHAS INDIVIDUALIZADAS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE (E).

ANEXO 6: FICHAS INDIVIDUALIZADAS UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO (E).

NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

EPÍGRAFE 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

Artículo 1. Objeto y fundamento.

El objeto del presente Plan General Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término de Castilblanco (Badajoz), estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Artículo 2. Marco legal.

El Presente Plan General Municipal constituye una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente:

1. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

2. Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura. (LESOTEX).

3. Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

4. Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Preceptos vigentes del Real Decreto 21/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 3. Características.

Este Plan General Municipal tiene las siguientes características:

— Es una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

— Es originario, no derivado o dependiente. Solo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, este Plan deberán acomodarse a sus determinaciones.

— Es inmediatamente ejecutivo.

— Es el instrumento de planeamiento más adecuado a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.

EPÍGRAFE 1.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 4. Ámbito de aplicación.

El Presente Plan General Municipal es de aplicación en la totalidad del término municipal.

EPÍGRAFE 1.3. VIGENCIA.

Artículo 5. Vigencia.

La vigencia del presente Plan General Municipal 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.

De acuerdo con el punto 2 del artículo 79 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura, se publicará para su entrada en vigor, con indicación de haberse procedido al depósito del Plan en el registro administrativo de instrumentos de planeamiento de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística de:

— El acuerdo de la aprobación para la eficacia del Plan en el Diario Oficial de Extremadura por disposición de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

— El contenido del Plan, determinado por la legislación sobre régimen local, en el Boletín Oficial de la Provincia por disposición del Ayuntamiento de Castilblanco.

EPÍGRAFE 1.4. EFECTOS.

Artículo 6. Efectos publicidad y ejecutividad.

En este Plan General, los Planes de Ordenación Urbanística que lo desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 79 de la LESOTEX. Según el citado artículo la aprobación del Plan General Municipal y los Planes de Ordenación Urbanística que lo desarrollan o, en su caso, la resolución que ponga fin al pertinente procedimiento producirá, de conformidad con su contenido:

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

— La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación en los términos del plan de que se trate.

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

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

— La declaración de la utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, cuando prevean obras

públicas ordinarias o delimiten unidades de actuación para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los precisos para las conexiones exteriores con las redes, sistemas de infraestructuras y servicios generales.

— La publicidad de su entero contenido, teniendo derecho cualquier persona a consultar su documentación. Se cumplirá con lo establecido en el punto 6 del artículo 137 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura en cuanto a las consultas de los ciudadanos sobre la documentación del Plan General Municipal, así como los preceptos del artículo 7 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura.

La aprobación de los Planes de Ordenación Urbanística que desarrollan al Plan General se publicará, con indicación de haberse procedido al depósito correspondiente en el registro de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, íntegramente:

— En el Diario Oficial de Extremadura y por disposición del órgano que los haya adoptado, los acuerdos de aprobación para la eficacia y la producción por los correspondientes planes de ordenación urbanística.

— En el Boletín Oficial de la Provincia y por disposición del municipio correspondiente, el contenido de los planes de ordenación urbanística que se determine por la legislación sobre régimen local, para su entrada en vigor.

Los proyectos de urbanización que definan cualquier obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la Provincia.

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 Ayuntamiento de Castilblanco 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.

EPÍGRAFE 1.5. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SUSPENSIÓN.

Artículo 7. Revisión a causa de planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley Autonómica que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de este Plan para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

Artículo 8. Supuestos de Revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión del Plan General siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

— Elección de un modelo territorial o estructura general distinta del previsto en este Plan.

— Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en este Plan.

— Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en este Plan.

— Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Antiguo que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.

— Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales del Plan General amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

Artículo 9. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para iniciar los trámites de la revisión de este Plan General Municipal en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, de acuerdo con la legislación de régimen local.

De acuerdo con el artículo 81 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura, cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de los planes de ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación del territorio, la Junta de Extremadura, mediante Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística y audiencia del municipio afectado, podrá disponer el deber de proceder a la revisión, bien del Plan General Municipal, bien de otros concretos planes de ordenación urbanística, según proceda en atención a las circunstancias, fijando a las entidades municipales plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas medidas sean pertinentes.

Artículo 10. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales del presente Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en el artículo 8 procederá la revisión anticipada.

Artículo 11. Tramitación de la Revisiones del Planeamiento y las Modificaciones puntuales.

Para la tramitación de las revisiones y modificaciones puntales se estará a lo dispuesto en los artículos 76 a 83 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura, y en los artículos 102 a 107 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

EPÍGRAFE 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

Artículo 12. Afecciones.

En todo lo no regulado por este Plan Urbanístico, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, con arreglo al principio de jerarquía normativa del ordenamiento jurídico.

Artículo 13. Normativa básica.

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

1. Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

2. Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (LESOTEX).

3. Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

4. Reglamento de Gestión Urbanística.

5. Real Decreto 21/1978, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

EPÍGRAFE 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Artículo 14. Contenido documental.

El presente Plan consta de los siguientes documentos:

1. Memoria informativa y justificativa.

2. Planos de Información.

3. Normas Urbanísticas y fichas de planeamiento, desarrollo y gestión.

4. Catalogo de Bienes Protegidos.

5. Planos de Ordenación.

EPÍGRAFE 1.8. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

Artículo 15. Normas de interpretación.

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

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si 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.

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.

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.

CAPÍTULO 2
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

EPÍGRAFE 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.

Artículo 16. Clasificación del suelo.

En virtud de la legislación vigente, el Plan General Municipal regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que la misma establece para los predios.

Artículo 17. Clases de suelo.

El Plan clasifica el suelo del término municipal, de acuerdo con los artículos 8, 9, 10 y 11 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura, y los artículos 1 a 7 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les corresponda (Capítulos 8, 9 y 10).

En el presente Plan General Municipal se distinguen las siguientes clases de suelo:

— El Suelo Urbano, en relación con lo determinado en el artículo 9 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura, comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano, consolidadas o no consolidadas. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en los Capítulos 8 y 9 de este Plan.

— El Suelo No Urbanizable es aquel que el Plan mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal, natural o que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano. Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 10 de este Plan.

— El Suelo Urbanizable está constituido por aquellos terrenos que pueden ser objeto de transformación urbanística en los términos y condiciones establecidas en las respectivas

fichas. Su delimitación queda recogida en los planos de clasificación de suelo. Su régimen particular queda fijado en el Capítulo 12 de las presentes Normas.

Artículo 18. La ordenación urbanística.

Se define la ordenación urbanística como aquella que tiene como objeto la disposición de los usos concretos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para la idónea configuración de los espacios urbanos, rústicos y natural y el eficaz y funcional desarrollo en ellos de las actividades públicas y privadas conforme con el destino del suelo, previendo, organizando y programando, cuando proceda, los procesos pertinentes de transformación del suelo mediante la urbanización y la edificación.

Artículo 19. Ordenación estructural y ordenación detallada.

La ordenación urbanística se integra por determinaciones de ordenación estructural y ordenación detallada. Son determinaciones de ordenación estructural las referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el planeamiento municipal.

Son determinaciones de ordenación detallada las que, desarrollando y, en su caso, complementando las de ordenación estructural, completan las previsiones de la ordenación urbanística.

Artículo 20. Determinaciones de ordenación estructural.

Tienen la condición de determinaciones de ordenación estructural las siguientes:

1. La fijación de las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, en especial para la reserva de suelo con destino a dotaciones e infraestructuras públicas sobre la base de criterios explícitos de sostenibilidad que garanticen su equilibrio y calidad, y justificando su adecuación a los instrumentos de ordenación del territorio.

2. La clasificación del suelo, con delimitación de las superficies adscritas a cada una de las clases y las categorías de suelo adoptadas.

3. Señalamiento indicativo del perímetro geométrico de sectores y unidades de actuación urbanizadora en áreas de reforma interior y de desarrollo en el suelo urbano no consolidado, así como de desarrollo en el suelo urbanizable de acuerdo con la documentación gráfica del Plan General Municipal.

4. Establecimiento de usos globales y compatibles y definición de las intensidades edificatorias y densidades residenciales máximas para las parcelas localizadas en cada zona de ordenación territorial y urbanística, así como la delimitación de las áreas de reparto y fijación del aprovechamiento medio que les corresponda en el suelo urbanizable y en el suelo urbano conforme a lo recogido en las fichas urbanísticas de los distintos sectores de suelo urbanizable y unidades de actuación del suelo urbano no consolidado.

5. Tratamiento conforme a la legislación reguladora correspondiente y para su protección y funcionalidad de los bienes de dominio público no municipal.

8. Determinación de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que asegure la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Esta red de reservas debe comprender como mínimo las precisas para:

   a) Parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles futuras, que en los Municipios de más de 5.000 habitantes de derecho, nunca será inferior a cinco mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes y potenciales previstos por el planeamiento, y en los municipios comprendidos entre 3.000 y 5.000 habitantes nunca será inferior a dos mil metros cuadrados por cada 1.000 o fracción de 500 o más habitantes, existentes o potenciales previstos por el planeamiento. En los municipios con población inferior a los 3.000 habitantes de derecho este tipo de reserva no estará sujeto a mínimo alguno.

   b) Equipamientos y redes de transporte, comunicaciones y servicios de titularidad o carácter supramunicipal, con esquema indicativo de su funcionamiento.

   c) Señalamiento de los sistemas generales de infraestructuras, espacios libres, jardines y otras dotaciones de cualquier índole y titularidad que, por su función o destino específico, sus dimensiones o su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura del desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes.

   d) Terrenos dotacionales, cuya ubicación y configuración convenga definir en tanto que condicionante de la forma de las parcelas y los edificios que puedan ejecutarse en su entorno.

   e) Vías públicas y demás infraestructuras que presten servicio y comuniquen entre sí las dotaciones previstas en las letras precedentes para su integración en una red coherente.

9. La delimitación, categorización y ordenación del suelo no urbanizable (SNU).

10. Los objetivos a considerar en la formulación de los instrumentos de desarrollo del plan, con señalamiento de usos dominantes, incompatibles e intensidades globales para el suelo urbano (SU) sujeto a operaciones de reforma interior y las unidades de actuación delimitadas para el desarrollo del suelo urbano no consolidado (SUNC) y el suelo urbanizable (SUB), así como la determinación del aprovechamiento medio de los distintos sectores.

11. Las previsiones precisas para garantizar el destino final de parte de los terrenos de suelo urbano (SU) o suelo urbanizable (SUB) sujetos al régimen de actuaciones urbanizadoras a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública que, cuando menos, habilite a la Administración para tasar su precio.

Artículo 21. Determinaciones de ordenación detallada.

Tienen la condición de determinaciones de ordenación detallada las siguientes:

1. El diseño de la red secundaria de reservas de suelo dotacional público no integrado en la red básica de reservas. Esta red comprende, para la totalidad del suelo urbano, urbanizable

(SUB) y, en su caso, no urbanizable (SNU), las reservas de espacios públicos y el trazado de las vías de comunicación propias de cada sector o unidad de actuación, debiendo quedar precisados los siguientes elementos: delimitación perimetral, alineaciones, cotas de rasantes principales y características del enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General Municipal, de acuerdo con la secuencia lógica del desarrollo prevista en el número 3 del artículo anterior.

2. La definición, en cada una de las zonas de ordenación urbanística, de los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas expresivas de la altura, el número de plantas sobre y bajo rasante, retranqueos, volúmenes y otras previsiones análogas establecidas por las presentes Normas.

3. La fijación de reservas para dotaciones públicas de sistema local de acuerdo con las fichas de planeamiento de las unidades de actuación en suelo urbano y en suelo urbanizable.

4. La delimitación de las unidades de actuación urbanizadora.

5. La precisión, para cada uno de los sectores o de las unidades de actuación, de las características y el trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

6. La parcelación de los terrenos o el régimen al que deba ajustarse su parcelación en función de las tipologías edificatorias previstas para cada zona de ordenación urbanística de acuerdo con las fichas de planeamiento.

EPÍGRAFE 2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Artículo 22. Los Sistemas Generales y los Sistemas Locales.

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por el Plan General.

Constituyen los Sistemas Generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales aquellos al servicio de ámbitos más reducidos, o bien Unidades de Actuación a las que se vinculan. De acuerdo con la disposición preliminar de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura, los sistemas generales tendrán siempre la condición de bienes de dominio público.

Artículo 23. Delimitación de los Sistemas Generales y los Sistemas Locales.

Los Sistemas Generales y Locales definidos por el Plan General se delimitan en los planos de ordenación del suelo o se describen en la presente normativa, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

Artículo 24. Los Sistemas Generales: Definición.

Los sistemas Generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general. Por ello, los terrenos ordenados como sistemas presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano. Tendrán siempre la condición de bien de dominio público.

Artículo 25. Los Sistemas Generales: Clasificación.

Los Sistemas Generales previstos y regulados por el Plan General Municipal, son los siguientes:

— Sistema general viario.

— Sistema general de espacios libres.

— Sistema general de equipamiento comunitario.

— Sistema general de infraestructuras y servicios básicos.

Artículo 26. Ejecución de Sistemas Generales.

El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos.

Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación urbanística como obras públicas ordinarias.

Artículo 27. Ejecución de Sistemas Generales mediante expropiación.

La expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución.

Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por Ministerio de Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurre un año desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

Desde que se entienda legalmente incoado el procedimiento expropiatorio, el propietario interesado podrá formular hoja de aprecio, así como, transcurridos dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse al Jurado Autonómico de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio. La valoración deberá referirse al momento de la incoación del procedimiento por Ministerio de Ley y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de hoja de aprecio.

En el supuesto de suelo destinado a sistemas generales incluidos o adscritos a sectores o unidades de actuación, cuya adquisición se haya tenido que anticipar mediante su expropiación, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas en la unidad de actuación que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

Artículo 28. Ejecución de Sistemas Generales mediante ocupación directa.

Los terrenos destinados a sistemas generales podrán obtenerse mediante su ocupación directa y permuta forzosa con terrenos de un patrimonio público de suelo de dimensiones suficientes y características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado. La ocupación directa requerirá la determinación:

a) Del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado.

b) De los terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo a permutar con los ocupados y en los que pueda ser materializado el aprovechamiento a que se refiere la letra anterior, así como, en su caso, de la indemnización a satisfacer en metálico por la parte de aprovechamiento no materializable en ellos.

El procedimiento de ocupación directa podrá terminarse por convenio y deberá respetar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de los terrenos pertenecientes a patrimonios públicos de suelo a permutar con cada uno de ellos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurran.

b) Contra la relación a que se refiere la letra anterior podrán los propietarios afectados formular reclamación ante el Jurado Autonómico de Valoraciones, sin cuyo acuerdo no podrá procederse a acto alguno de ocupación.

c) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada, el o los aprovechamientos urbanísticos que le correspondan y los terrenos pertenecientes a un patrimonio público de suelo que se permutan, así como, en su caso, la indemnización complementaria de la permuta forzosa.

d) Las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal en cuanto hace a propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación y propiedades litigiosas.

e) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

f) La certificación administrativa del acta de ocupación directa producirá los efectos propios de la reparcelación y servirá de reconocimiento del derecho a la indemnización complementaria de la permuta, la cual deberá abonarse dentro de los tres meses siguientes al acto de ocupación.

g) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la práctica de las inscripciones procedentes.

Artículo 29. Sistema General de Viario.

A. Definición: El sistema general de viario se estructura de acuerdo con los elementos que lo componen en:

— Red de carreteras: Corresponden a aquellas que están calificadas como tales, dependiendo su implantación y conservación de los departamentos correspondientes a la Administración Central o Autonómica o de la Diputación. En el presente Plan General se contempla la carretera Nacional 501.

— Red arterial Urbana: Corresponden a aquellas vías que tienen por misión conectar las diferentes áreas de la trama urbana entre sí. En el presente Plan tienen consideración de Sistema Generales los detallados en la documentación gráfica.

B. Regulación: En su implantación y uso deberán cumplir las Normas de tipo específico que le sean de aplicación, para la red arterial urbana se cumplirá lo establecido en los Epígrafes 6.2, 6.3 y 9.9 de la presente Normativa, debiendo ejecutarse con cargo a la Administración la construcción y mantenimiento del servicio.

Artículo 30. Sistemas Generales de Espacios Libres.

A. Definición: Comprende los suelos destinados a parques urbanos que se recogen en los Planos de Ordenación del presente Plan General. De acuerdo con el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura se clasifican en las siguientes categorías:

— Área de juego: deben tener una superficie mínima de 200 m^2 y permitir la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.

— Jardines: su superficie mínima será de 1.000 m^2 y deberán permitir la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

— Zonas de acompañamiento al viario: las zonas complementarias a los jardines que establezca el planeamiento siempre que cuenten con una superficie mínima de 1.000 m^2 y una anchura no inferior a 12 metros.

— Parques: deben tener una superficie mínima de una hectárea y permitirán la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro.

B. Regulación: Su uso viene regulado por los Epígrafes 6.4 y 9.8 de la presente Normativa. Cuando no estén realizadas se ejecutarán por la Administración.

Artículo 31. Sistema General de Equipamiento Comunitario.

A. Definición: Comprende todos aquellos usos y espacios públicos destinados al servicio de toda la población e integrados por los equipamientos públicos:

— Equipamiento de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básica y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

— Equipamiento Educativo (DE-ED): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas.

— Equipamiento Cultural-Deportivo (DE-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas.

— Equipamiento Administrativo-Institucional (DE-AI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirá en este uso dotacional los destinados a

la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

— Equipamiento Sanitario-Asistencial (DE-SA): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales, como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general.

También tendrán esta consideración aquellos otros que teniendo el carácter descrito puedan crearse con posterioridad a la aprobación de este Plan.

B. Regulación: Su uso viene regulado por los Epígrafes 6.5, 9.6 y 9.7 de la presente Normativa, dependiendo de su uso.

Artículo 32. Sistema General de Infraestructuras y Servicios Básicos.

A. Definición: Se incluyen bajo esta denominación aquellas instalaciones que completan las infraestructuras y sistemas al servicio del municipio.

El sistema general estará integrado por las siguientes instalaciones:

— Abastecimiento de aguas y depósitos.

— Saneamiento y depuración.

— Telecomunicaciones.

— Energía.

B. Regulación: En su implantación y usos, deberán cumplir, además de lo especificado en el Epígrafe 6.7, las normas de tipo específico que les fueran de aplicación.

EPÍGRAFE 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARÁCTER PROVISIONAL.

Artículo 33. Construcciones e instalaciones de carácter provisional.

En el suelo que el Plan General clasifica como no urbanizable común, podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 187 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

EPÍGRAFE 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

Artículo 34. Incidencia de las Normas sobre las edificaciones existentes.

En cualquier clase de suelo, por comparación entre las condiciones normativas y la realidad existente, se observan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del Plan.

Las construcciones e instalaciones existentes en cualquier clase de suelo con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de régimen según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

Artículo 35. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada Zona de Ordenación Urbanística en el Suelo Urbano, a las señaladas en los artículos 257 y 258 y artículos 260 y siguientes para los situados en el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en el artículo 259, en el curso del cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en este Plan.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

— La seguridad de las personas y bienes.

— La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.

— La integridad del dominio público.

— Las que tanto el Ayuntamiento como las que los Órganos Urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

Artículo 36. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de Elementos Protegidos.

Las actuaciones sobre los elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Elementos Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el citado Capítulo 7, de esta normativa y las establecidas en el Catálogo que las complementa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en el artículo 260, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

Artículo 37. Edificaciones e instalaciones fuera de ordenación.

Las edificaciones o instalaciones existentes que no se ajusten a las determinaciones del presente documento de planeamiento quedan definidas en el apartado b) del artículo 79 de

la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, que dice: "...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 solo se podrán autorizar obras de mera conservación; y las que sean solo 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 y deberán ser identificadas en el plan las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público e impidan la efectividad de su destino".

Estas edificaciones e instalaciones quedarán asimiladas a las construcciones clandestinas o ilegales, según lo establecido en el Capítulo V del Título V de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

No podrán realizarse sobre las construcciones existentes obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial. Sin embargo, en casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de ocho años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de ocho años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de este Plan. Las obras que pudieran realizarse en este tipo de edificaciones o instalaciones, estarán condicionadas a la adopción previa o simultánea de las medidas exigidas para garantizar:

1. La seguridad de las personas y bienes.

2. La salubridad, ornato y conservación del inmueble.

3. La corrección, en su caso, del impacto negativo del edificio o de la actividad en el medio.

4. La integridad del dominio público.

Artículo 38. Edificaciones e instalaciones clandestinas e ilegales.

Las edificaciones o instalaciones existentes previamente a la aprobación del presente planeamiento y que se hayan realizado de manera clandestina o ilegal quedarán reguladas por los artículos 192, 193, 194 y siguientes de la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

EPÍGRAFE 2.5. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Artículo 39. Regulación de derechos y cargas de la propiedad del suelo.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por el Plan General. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en los artículos 7 y siguientes de la Ley 2/2008, y artículos correspondientes al Capítulo II del Título I de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión.

CAPÍTULO 3

DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

EPÍGRAFE 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

Artículo 40. Condiciones generales para su desarrollo.

La aplicación de este Plan se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares (Capítulos 9 y 10) para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

En desarrollo de lo establecido por el presente Plan General y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los Planes y Proyectos que se detallan en este Plan General.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de este Plan así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

EPÍGRAFE 3.2. PLANES Y PROYECTOS QUE DESARROLLAN EL PLAN.

Artículo 41. Objeto.

La aplicación de los siguientes instrumentos de ordenación urbanística y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones Urbanístico concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares (Capítulos 8, 9 y 10) o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento del Plan General, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por el mismo.

Artículo 42. Tipos de instrumentos de ordenación urbanística y otros proyectos.

Los Instrumentos de Planeamiento son los que establecen la ordenación urbanística que desarrolla este Plan. Los Instrumentos de Planeamiento recogidos por este Plan son: Planes Especiales de ordenación, Planes Parciales de ordenación y Estudios de Detalle.

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.

Los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias organizan la actividad de ejecución de la ordenación detallada en suelo urbano en aquellos ámbitos en los que no esté prevista por el Planeamiento, ni sea previa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora.

Los proyectos que definen los detalles técnicos de las obras para llevar a cabo las determinaciones recogidas en los instrumentos de planeamiento, son los siguientes:

— Proyectos de Urbanización.

— Proyectos de Edificación.

Los Proyectos de Reparcelación tienen por objeto la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas, parcelas o solares existentes para su nueva división ajustada a los planes de ordenación urbanística, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Los Proyectos de Parcelación tienen por objeto la división simultánea o sucesiva de solares, parcelas, unidades rústicas aptas para la edificación, terrenos o fincas en dos o más lotes o fincas independientes.

Artículo 43. Planes Parciales de Ordenación.

Los Planes Parciales de Ordenación definen y, en su caso, complementan o mejoran la ordenación detallada correspondiente a sectores completos de suelo urbanizable. La formulación y tramitación de los Planes Parciales de Ordenación requiere la vigencia previa del Plan General Municipal que deban desarrollar y, en su caso, complementar o mejorar.

Los Planes Parciales de Ordenación se diferencian en las siguientes clases:

1. Por su objeto, los Planes Parciales de Ordenación podrán ser de desarrollo del Plan General Municipal o de mejora de la ordenación detallada de éste.

2. Los Planes Parciales de Ordenación de Desarrollo precisan la previa ordenación estructural del correspondiente Plan General Municipal, estableciendo la ordenación detallada del concreto ámbito al que se refieran.

3. Con las limitaciones previstas en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, los Planes Parciales de Ordenación de Mejora modifican, cuando así lo justifiquen circunstancias socio-urbanísticas sobrevenidas, la ordenación detallada establecida en el correspondiente Plan General Municipal para optimizar la calidad ambiental del espacio urbano o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas.

Los Planes Parciales de Ordenación abarcarán uno o varios sectores delimitados según los criterios establecidos en el artículo 33 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

En el marco de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y de sus normas reglamentarias de desarrollo, los Planes Parciales de ordenación establecen las siguientes determinaciones:

1. Las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación de Desarrollo serán las que integran la ordenación detallada conforme a lo dispuesto en el artículo 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

2. Cuando el Plan Parcial de Ordenación de Desarrollo forme parte de un Programa de Ejecución, podrá prescindir de las determinaciones a que se refiere el número 5 del artículo 26 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura, siempre que éstas se incluyan en el Anteproyecto o, en su caso, Proyecto de Urbanización correspondiente.

3. Las determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación de Mejora pueden modificar la ordenación detallada que, para su ámbito concreto, defina el Plan General Municipal.

Los Planes Parciales de Ordenación se formalizarán en los siguientes documentos, elaborados en soporte escrito, gráfico y, en su caso, informático:

a) Memoria Informativa y Justificativa.

b) Planos de Información.

c) Normas Urbanísticas.

d) Catálogo de Bienes Protegidos, en su caso.

e) Planos de Ordenación.

La Memoria Informativa y Justificativa de los Planes Parciales de Ordenación tendrá valor interpretativo de todas las restantes determinaciones de éste, incluidas las gráficas, y deberá establecerse en los siguientes términos:

1. Información: Se analizarán en esta parte las características básicas y generales del ámbito ordenado. A tal efecto y sobre la base del estudio de impacto ambiental, exigido por el artículo 75.3.ª de la Ley 15/2001, que deberá formar parte de la Memoria, hará especial referencia a los siguientes aspectos:

   a) Características geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y análogas.

   b) Usos actuales del suelo, estructura de la propiedad y edificaciones e infraestructuras existentes.

   c) Aptitud de los terrenos para su utilización urbana, analizando la incidencia de la implantación en ellos de usos urbanos.

   d) Condicionantes urbanísticos establecidos por el Plan General Municipal.

   e) En su caso, obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación o que sean objeto de planificación o programación sectorial por las Administraciones públicas.

   d) Afecciones impuestas por la legislación sectorial en el ámbito territorial.

   e) Estudio económico que garantice la viabilidad del plan, salvo cuando se tramite conjuntamente con un Programa de Ejecución.

2. Fundamentación: Sobre la base del estudio de las características y las condiciones de carácter general de los terrenos objeto de ordenación, en esta parte se consignarán, como mínimo, los siguientes extremos:

   a) Justificación de la adecuación a la ordenación estructural.

   b) Argumentación de la producción por la solución adoptada de una unidad funcional bien integrada y conectada con las áreas colindantes.

   c) Descripción y justificación de la ordenación detallada prevista con precisión en todo caso del cumplimiento del porcentaje de uso residencial que deba dedicarse a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

   d) Definición y cómputo de los elementos propios de la red secundaria y, en su caso, básica de dotaciones, con justificación del respeto de los mínimos legales exigibles y de las reglas establecidas en el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

   e) Delimitación, en su caso, de las unidades de actuación, con justificación de la observancia de las condiciones legales y reglamentarias.

   f) Delimitación de las áreas que puedan ser objeto de ordenación mediante Estudio de Detalle, definiendo el propósito específico de los mismos.

   g) Ficha-resumen del ámbito de ordenación, con cuadros de características que cuantifiquen superficies, densidades, usos, edificabilidades, volúmenes y demás aspectos relevantes de la ordenación prevista, que deberá figurar como Anexo de la Memoria.

   h) Secuencia lógica de desarrollo en los términos establecidos en el artículo 71 de la Ley 15/2001.

Los Planos de información, de los Planes Parciales de Ordenación, que se elaborarán a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido y se formalizarán en soporte gráfico e informático, deberán representar como mínimo:

1. La situación de los terrenos en el contexto de la ordenación urbanística.

2. La estructura catastral de los terrenos vigente en el momento de la elaboración del Plan Parcial de Ordenación.

3. La topografía del terreno.

4. Los usos, aprovechamientos, vegetación y edificaciones existentes.

5. La ordenación estructural del sector o sectores y de su entorno, definida en el Plan General Municipal.

6. Las afecciones tanto físicas como jurídicas que influyan en la ordenación establecida, tales como áreas de servidumbre del dominio público, infraestructuras de toda índole existentes en el territorio y construcciones más relevantes que existan en él u otros factores análogos.

Las Normas Urbanísticas de los Planes Parciales de Ordenación regularán las determinaciones de la ordenación detallada de su ámbito, incluyendo como mínimo todos los aspectos referidos en el artículo 49 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

En cualquier caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán modificar las determinaciones de la ordenación detallada establecidas por el Plan General Municipal, por no ser específicas y acordes con las tipologías innovadoras propuestas.

Cuando proceda la formación del Catálogo de Bienes Protegidos por existir en el sector algún bien merecedor de protección, aquél se confeccionará de conformidad con lo establecido en los artículos 87, 88 y 89 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura y demás normativa de aplicación.

Los Planos de Ordenación del Plan Parcial de Ordenación deberán redactarse, en soporte gráfico e informático, a escala adecuada para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido estableciéndose, como mínimo, la 1:2.000, y reflejar tanto las determinaciones propias de la ordenación detallada como los términos en que éstas se integran con las de la ordenación estructural que afecte a su ámbito propio. Los Planos de Ordenación deberán expresar, como mínimo, los siguientes extremos:

a) Calificación de la totalidad de los terrenos ordenados, que exprese el destino urbanístico preciso de éstos y, en particular, de los calificados para viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

b) Definición de la red secundaria y, en su caso, de la red básica de reservas de suelo dotacional público, con determinación, para la red viaria, de sus anchos y características geométricas, así como de sus perfiles, señalando, al menos, las rasantes en los puntos de cruce y en los cambios de dirección.

c) Trazado y características de las galerías y redes de servicios públicos previstos por el Plan General Municipal o dispuestos por el Plan Parcial de Ordenación, que, en caso de integración de éste en un Programa de Ejecución, podrán remitirse al Anteproyecto o Proyecto de Urbanización correspondiente.

d) Delimitación, en su caso, de unidades de actuación.

e) Parcelación, en su caso, con carácter orientativo que permita definir las posibles tipologías parcelarias y la aplicación de los coeficientes de edificabilidad en función de los diferentes usos y tipologías edificatorias previstos en la ordenación. Se procurará acomodar la dimensión de la parcela mínima edificable a los derechos derivados de las dimensiones de las parcelas originarias con la finalidad de evitar, en lo posible, los pro indivisos o las indemnizaciones, en su caso.

f) Señalamiento de las afecciones reseñadas en el apartado 6 del artículo 58 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

g) Cualquier otro extremo cuya representación se considere necesaria para la mejor definición de la ordenación detallada, como gráficos prospectivos, imágenes virtuales o cualesquiera otros que permitan alcanzar su perfecto conocimiento.

Cuando los Planes Parciales de Ordenación de Mejora modifiquen la ordenación prevista en los correspondientes Planes Generales Municipales su documentación, además de lo dispuesto en los artículos 58 a 61, ambos inclusive, del Reglamento de Planeamiento de Extremadura deberá desarrollar los siguientes extremos:

1. La Memoria informativa y justificativa:

   a) Justificación detallada de la mejora, en relación no solo con los terrenos comprendidos en el ámbito ordenado, sino con los integrantes del entorno inmediato de éste, haciendo especial referencia a la red básica o estructural de dotaciones.

   b) Justificación de que la mejora respeta, complementa y perfecciona las directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

   c) Análisis comparativo en el que se contraste con la anterior la nueva ordenación del ámbito, a los efectos de justificar la mejora.

2. Los Planos de ordenación:

   a) Ordenación detallada conjunta del ámbito correspondiente y de sus inmediaciones, a escala 1:2000 como mínimo, y los relativos a alineaciones y rasantes a 1:1000 como mínimo por reflejar la mejora de la ordenación en su contexto espacial inmediato.

   b) Cuando proceda, redelimitación del sector o sectores o delimitación del sector o sectores nuevos, así como de los colindantes que resulten afectados por consecuencia de las operaciones anteriores, ajustándose a los criterios del apartado 2 del artículo 33 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

   c) Refundición de la nueva ordenación y de la prevista por el Plan General Municipal para el entorno en el que se ubique aquélla, que permita la valoración de la mejora desde la perspectiva de su entorno, así como representación de la ordenación estructural subsistente tras la modificación, que posibilite apreciar el grado de coherencia, continuidad y conexión con el modelo territorial definido por el planeamiento general.

Artículo 44. Planes Especiales de ordenación.

1. En desarrollo, complemento o mejora del Plan General Municipal, podrán formularse Planes Especiales.

   A. Contenido: Los planes especiales que se redactan en desarrollo del Plan 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. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 75 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

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

         — Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo del artículo 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 del ámbito o, en su caso, remisión a las generales del Plan General.

— Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Solo 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 especies 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 Urbanístico y sistemas de actuación para cada uno de ellos.

— Evaluación de costes de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversos públicos y privados competentes.

2. Asimismo y en todo caso en el ámbito del Suelo No Urbanizable los Planes Especiales contendrán necesariamente:

— Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en el Plan General o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura.

— Descripción de las características del sistema general.

— Ajuste a las determinaciones del Plan General.

— Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:

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

• 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.

B. Formulación: La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en el artículo 72 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y los artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

C. Redacción de Planes Especiales: Se recomienda la redacción de los siguientes planes:

— Plan Especial de Infraestructuras de Castilblanco: El Plan especial se extenderá a la totalidad del Suelo Urbano y Urbanizable de Castilblanco, definido gráficamente en los Planos de Ordenación, así como a aquellas áreas que en el mismo Plan se definan como soporte físico de las actuaciones en él incluidas.

La finalidad de este Plan es estudiar globalmente las redes de saneamiento y distribución de agua potable de Castilblanco, y proponer las actuaciones necesarias para dotar al núcleo urbano de las infraestructuras adecuadas a las necesidades presentes y futuras. Las redes actuales son el resultado de actuaciones puntuales de ampliación de las iniciales, no integradas en una solución general, lo que ocasiona problemas de insuficiencia o inadecuación de los conductos y sobre todo de graves problemas de vertidos directos sin depuración previa. También debe incluirse en este Plan la solución más adecuada para la depuración de las aguas residuales del municipio.

Artículo 45. Estudios de Detalle.

A. Contenido: Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 73 y 75 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y 91 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Los Estudios de Detalle tienen por objeto, en el marco de los Planes Generales Municipales, y los Parciales o Especiales de Ordenación, establecer o, en su caso, reajustar para manzanas o unidades urbanas equivalentes:

— Las alineaciones y las rasantes.

— Los volúmenes.

— El viario o suelo dotacional público nuevo que demanden las anteriores determinaciones.

Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden: modificar el destino urbanístico del suelo, incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo y suprimir, reducir o afectar negativamente la funcionalidad de las dotaciones públicas.

Los Estudios de Detalle establecen o reajustan, para manzanas o unidades urbanas equivalentes completas, las siguientes determinaciones:

— Las alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estuvieren señaladas en el Plan General Municipal, en el Plan Parcial de Ordenación o en el Plan Especial de Reforma Interior.

— Los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones y determinaciones del Plan correspondiente.

— El viario o cualquier otro suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones.

No podrán aprobarse Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos para los que su formulación haya sido prevista, con regulación expresa, por el Plan General Municipal, el Plan Parcial de Ordenación o el Plan Especial de Reforma Interior correspondiente.

Los Estudios de Detalle deberán respetar las normas que para su formulación haya establecido el Plan correspondiente y no podrán:

— Alterar el destino del suelo, salvo que se atribuya a uso dotacional público de conformidad con lo dispuesto en el párrafo siguiente del presente artículo.

— Aumentar su aprovechamiento urbanístico.

— Prever o autorizar el trasvase de edificabilidades entre manzanas.

Los Estudios de Detalle no podrán suprimir ni reducir los viales previstos por el Plan correspondiente, aunque sí podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado.

Las determinaciones de los Estudios de Detalle en ningún caso podrán ocasionar perjuicio a terceros, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

A los efectos de determinación del ámbito de los Estudios de Detalle, se entiende por:

— Manzana: la superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por vías públicas o, en su caso, por espacios libres públicos por todos sus lados.

— Unidad urbana equivalente: la superficie de suelo delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos, que deberán ser elaborados en soporte tanto escrito, gráfico, como informático:

1. Información gráfica:

— Planos de la ordenación detallada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.

— Plano representativo de la integración de la ordenación de volúmenes del Estudio de Detalle en su entorno.

— La perspectiva visual de la manzana y su entorno.

2. Memoria justificativa, que deberá desarrollar los siguientes extremos:

— Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan correspondiente.

— En caso de modificación de la disposición de volúmenes, estudio comparativo de la morfología arquitectónica derivada de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.

3. Planos de ordenación, elaborados a escala 1:500 mínima, para la correcta medición e identificación de sus determinaciones y contenido, relativos a:

— Las determinaciones del planeamiento que se completan, adaptan o reajustan.

— La ordenación de volúmenes.

B. Tramitación: 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 afecto en el artículo 73 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y los artículos 76 y 77 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y 94 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Artículo 46. Proyecto de Urbanización.

A. Contenido: Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 121.2 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, además de las siguientes:

— Ámbito de actuación.

— Determinaciones del Plan General para el ámbito del proyecto.

— Calificación pormenorizada del suelo de acuerdo con el Instrumento de Ordenación Urbanística que le sea aplicable.

— Definición de alineaciones y rasantes.

— Características específicas establecidas por las Normas 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 tipográficas.

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

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

B. Tramitación: La competencia para su formulación está regulada en el artículo 121.2 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 47. Régimen de Obras Públicas Ordinarias.

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

El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:

— Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.

— Cesión en virtud de convenio urbanístico.

— Expropiación.

El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a la Ley 15/2001, se sufragarán por los propietarios mediante el pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación económica 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 periodo 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.

Artículo 48. Proyecto de Reparcelación.

A. Contenido: Los Proyectos de Reparcelación se regirán por lo establecido en el artículo 42 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B. Tramitación y formulación: Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en los artículos 43 a 46 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determina en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

Artículo 49. Programas de Ejecución.

A. Contenido: Los Programas de Ejecución contendrán las determinaciones de los artículos 118 y 119 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

B. Tramitación y formulación: Serán formulados de acuerdo con lo establecido en el artículo 120 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 120 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura en el caso de que sean promovidos por la Administración y los artículos 134 y 135 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, en el caso de iniciativa particular o en el Régimen de Gestión Indirecta.

Artículo 50. Proyectos de Expropiación.

A. Contenido, Tramitación y Formulación: Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atendrán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, artículos 144 a 154 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y a la disposición transitoria octava de la citada ley.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una Unidad de Actuación por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el artículo 199 y siguientes de dicho Reglamento.

Si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000.

Artículo 51. Proyectos de Parcelación.

A. 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. Su contenido será el siguiente:

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

— Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

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

— Plano Castastral actual con identificación de las fincas o fincas sobre las que se actúa.

— Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500 o más detallada de forma que en todo caso permita acotar claramente todas sus dimensiones.

— 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.

B. Tramitación y Formulación: Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el artículo 64.

Artículo 52. Proyectos de Edificación.

A. Finalidad y Competencia: Los proyectos de edificación tendrán por finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de la obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo del presente Plan General Municipal, y legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten a solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

Los proyectos deberán ir suscritos por técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Ayuntamiento su aprobación, como requisito previo a su realización.

B. Contenido y Documentación: El proyecto técnico, adecuado a la operación, obra o instalación constará como mínimo de los siguientes documentos:

— Proyecto básico, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

— Planos de situación y emplazamiento a escalas, respectivamente, 1:2.000 y 1:500, o, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigiere.

— Si se trata de un inmueble destinado específicamente a un uso determinado, autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de Servicio de las Entidades Locales.

— En cualquier caso, y para aquellos usos conocidos distintos del residencial, explicación clara de su índole de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

— Cuando la licencia se refiera a alguno de los edificios comprendidos en el Catálogo de Bienes Protegidos se presentará la documentación específica, recogida en él mismo, para el tipo de obra a realizar.

C. Tramitación y Formulación: Los Proyectos de Edificación, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el artículo 64 de las presentes Normas Urbanísticas.

En todo caso su aprobación no supondrá el permiso para el inicio de las obras hasta que no sea presentado y aprobado el Proyecto Técnico de Ejecución de las obras.

EPÍGRAFE 3.3. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 53. Ámbitos de Actuación.

A. Tipos de ámbitos: Las unidades de actuación delimitan el ámbito espacial de una actuación urbanizadora o de una de sus fases. Deberán incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que como consecuencia se transformen en solares.

En suelo urbano las unidades de actuación podrán ser discontínuas y su delimitación voluntaria. 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.

En la delimitación de las Unidades de Actuación que se delimiten en el Plan General primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en una ficha de la correspondiente Unidad de Actuación.

B. Requisitos para la delimitación: La delimitación de Unidades de Actuación en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos de los artículos 123 y 124 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura, y concordantes del Reglamento de Gestión.

Artículo 54. Determinación del Sistema de Ejecución.

La ejecución de las Unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas:

Forma de gestión indirecta:

— Compensación.
— Concertación.

Forma de gestión directa:

— Cooperación.
— Expropiación.

El sistema de ejecución de cada Unidad de Actuación delimitada será el que se elija dependiendo de quien de la formulación de la consulta previa ante el Excmo. Ayuntamiento.

Asimismo, las Unidades de Actuación no definidas en este Plan se desarrollarán por el sistema de ejecución que se determine, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación y concertación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de ejecución, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, para la delimitación de la Unidad de Actuación (artículos 123 y 124 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de ejecución podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada. El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo y en el artículo 144.c de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

Artículo 55. Sistema de Compensación.

A. Definición: El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y actuación de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

De acuerdo con el artículo 126 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura, 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 por la Ley, 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 por Ministerio de Ley y sin necesidad de trámite ni declaración administrativa alguna.

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.

Los propietarios incluidos en una iniciativa urbanizadora se integrarán en una Agrupación de Interés Urbanístico conforme a lo dispuesto en la letra e) del artículo 120 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, intervendrán en el proceso de ejecución, asumiendo, a través de dicha agrupación, las prerrogativas y obligaciones propias del agente urbanizador de la actuación.

El objeto de la Agrupación será la adjudicación de un Programa de Ejecución o competir por la misma y/o colaborar con el Agente Urbanizador en la forma convenida con él.

La constitución de la Agrupación de Interés Urbanístico se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente los Estatutos de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 120.e.4 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y deberá inscribirse en el Registro de Programas de Actuaciones de Interés Urbanístico del Órgano competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

El Proyecto de Estatutos deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie de la Unidad de Actuación.

La Agrupación de Interés Urbanístico formulará un Programa de Ejecución de acuerdo a las Bases de actuación con las determinaciones de los artículos 118 y 119 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

El Programa de Ejecución se someterá a la aprobación de la Agrupación, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El programa así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

B. Actuación de las obras de urbanización: El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en la Unidad de Actuación, serán a cargo del propietario único o de la Junta de la Agrupación de Interés Urbanístico.

C. Cesión de terrenos y obras de urbanización: El acuerdo de aprobación del Programa de Ejecución producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según el Plan General o Planeamiento que lo desarrolle. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se regirán por el artículo 162 de las Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura.

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. 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 del acta de conformidad con las obras de subsanación efectivamente realizadas.

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 las actuaciones dirigidas a la comprobación del estado de las obras de urbanización ejecutadas para la recepción de éstas.

D. Incumplimiento y responsabilidades: El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Agrupación de Interés Urbanístico que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Agrupación.

El propietario único de una Unidad de Actuación, o la Agrupación de Interés Urbanístico en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de Actuación, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

Artículo 56. Sistema de Concertación.

Se determinará el sistema de concertación de acuerdo con el artículo 126 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura, 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 periodo 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 de la actuación relativas a calidades, plazos, diseño urbano y otros extremos, con la finalidad de homogeneizar las eventuales alternativas que se pudieran presentar al concurso.

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 con la condición de agente urbanizador y en los términos del Programa de Ejecución aprobado al efecto, de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 130 al 138 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

Artículo 57. Sistema de Cooperación.

A. Definición: 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, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura 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, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

   En la ejecución del Programa de Ejecución, la Administración o entidad actuante opera como agente urbanizador, con las prerrogativas y obligaciones que para el mismo contempla la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

   La tramitación del Programa de Ejecución seguirá el procedimiento establecido en el artículo 134 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, con las especialidades siguientes:

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

   En el edicto de la exposición pública se hará constar la forma de gestión directa de la actuación y, en consecuencia, la improcedencia de la presentación de alternativas técnicas y económicas a la misma, así como del ejercicio del derecho de adjudicación preferente regulado en el artículo 136 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

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

La tramitación y aprobación del Programa de Ejecución corresponderá a la Administración en cada caso actuante de entre las previstas en las letras a) y b) del artículo 120 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura. El plazo para resolver sobre la aprobación será de 40 días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el artículo 43.3.a) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 73 del Reglamento de Gestión.

B. Cooperación en Unidades de Actuación de innecesaria reparcelación: No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

— Cuando en el suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la Unidad de Actuación pertenezcan a un solo propietario.

— Cuando de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.3.a) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura no concurra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesariedad de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

C. Cooperación en Unidades de Actuación de obligatoria reparcelación: La reparcelación será necesaria cuando de acuerdo con lo establecido en el artículo 43.3.a) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, no se dé ninguno de los supuestos del artículo 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

— La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

— La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

El expediente de reparcelación se iniciará por Ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación de una Unidad de Actuación.

Cuando el expediente de reparcelación se tramita conjunta y simultáneamente con el Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación de la Unidad de Actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la Unidad de Actuación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el artículo 43.3.c de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y el artículo 106, del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en el Capítulo III de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

a. Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el artículo 43.3.c.1.ª de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

b. Reparcelación simplemente económica: Cuando se cumplan los supuestos previstos en el artículo 45.1 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, para una Unidad de Actuación, este edificado conforme al Plan General o a un Plan que las desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del artículo 45.2 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

c. Normalización de fincas: Cuando de acuerdo con el artículo 42.2.a) de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento, podrá acordarse de oficio o a instancias de parte.

   El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los artículos 43 y 44 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

   La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas producirá los siguientes efectos:

— Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.

— Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

— Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

d. Actuación de las obras de urbanización: El coste de los Proyectos de Urbanización, de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

1. Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

2. Si la parcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutar por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

Cesión de terrenos y obras de urbanización: La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

Artículo 58. Sistema de Expropiación.

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

El pago del justiprecio podrá realizarse mediante la adjudicación de terrenos de valor equivalente de acuerdo con lo previsto en el punto 2 del artículo 149 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

Para la ejecución de la actuación, el Ayuntamiento podrá desarrollar la expropiación mediante beneficiario privado conforme a la legislación aplicable. Cuando se trate de actuaciones excepcionales de singular rentabilidad por su gran aprovechamiento o por el destino lucrativo atribuido a los terrenos, el beneficiario legal de la expropiación deberá compensar al erario público por el mayor aprovechamiento objetivo que éstos presenten respecto al valorable para fijar el justiprecio.

A solicitud del interesado, la Administración actuante podrá liberar de la expropiación determinados bienes y derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas establecidas en el artículo 148 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

Valoraciones:

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley Básica Estatal.

Artículo 59. Cesiones Obligatorias.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Legislación Urbanística vigente para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten del Plan General y de cada uno de los Planes que los desarrollan (arts. 14, 31 y 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre), del Suelo de Extremadura.

En el suelo urbanizable y en el suelo urbano no consolidado cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora las cesiones obligatorias serán:

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

— Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo, libre de cargas de urbanización, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico que corresponda a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

En todo caso y con independencia de la poligonalización, se cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales o rodadas.

En el restante suelo Urbano no consolidado y en el suelo urbano consolidado que aún no tenga la condición de solar las cesiones obligatorias serán:

— 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.

— 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.

De acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura, las cesiones de terrenos a la Administración en suelos clasificados como urbanizables o urbanos delimitados en unidades de actuación urbanizadora comprenden:

— La superficie total de los viales, parque y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, esquivamientos 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 de 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 cuyo aprovechamiento sea inferior al medio del área de reparto.

Artículo 60. Costes de la Urbanización.

A. Obligaciones de los propietarios: Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, o el suelo urbano consolidado pero que aún no tiene la condición de solar, estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

— El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

— El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.

— El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, que incluirá: Para el caso de suelo urbanizable, 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 urbanística sujete los terrenos a una actuación urbanizadora. Para el suelo urbano no consolidado no delimitado en unidades de actuación o al suelo urbano consolidado que aún no tenga la condición de solar, cuando proceda aún completar la urbanización y en lo necesario al efecto. Para el suelo urbano no consolidado cuya ejecución deba tener lugar en unidades de actuación urbanizadora, no será obligatorio el coste de las obras de urbanización 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 lo estableciera el Programa de Ejecución.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B. Obras: El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de una Unidad de Actuación, comprenderá los siguientes conceptos:

— Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones de todo tipo que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

— Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Actuación.

— Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

— Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

— Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores de la Unidad de Actuación.

— Las obras de urbanización fuera del ámbito de la actuación y que sea precisa para asegurar la conexión a las redes generales de servicios y dotaciones públicas, en los supuestos mencionados anteriormente.

Los particulares afectados por obras de urbanización en una Unidad de Actuación podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C. Incumplimiento: El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en este Plan de Normas Subsidiarias dará lugar:

— A que les sean exigidas las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

— A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

Artículo 61. Derecho a edificar.

A. Edificación de parcelas urbanizadas: Sólo podrá edificarse en suelo urbano en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en el Plan General y cuenten con los servicios señalados en el artículo 8 de la Ley Básica Estatal y los requerimientos establecidos en el artículo 157 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

Cuando se trate de Unidades de Actuación, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

— Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

— Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, y demás cesiones, determinados como cesión gratuita y obligatoria en el Plan General o en los Planes que lo desarrollen.

— Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

— Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

B. Urbanización y edificación simultánea: Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

— Que tratándose de suelo incluido en una Unidad de Actuación se hayan cumplido los requisitos del apartado "A" anterior.

— Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

— Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

— El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

— Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la actuación de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

— Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin prejuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el punto anterior.

Artículo 62. Ejecución mediante obras públicas ordinarias.

Para la ordenación detallada del suelo urbano definida en los Planos de Ordenación de este Plan General, cuando no sea conveniente la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante, de acuerdo con lo establecido en el artículo 155 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

EPÍGRAFE 3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Artículo 63. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el artículo 180 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 180 a 185 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de este Plan de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

Artículo 64. Procedimiento.

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 y a los efectos de lo previsto en el párrafo segundo de la letra a) del apartado 2 del artículo 32 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, 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.

c) Documento justificativo de la propiedad, o en su caso, autorización del propietario para la realización de las obras.

En los casos en que las obras cuya autorización 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 o 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.

Sin perjuicio de los demás trámites que se determinen en estas normas urbanísticas reguladoras, deberán cumplimentarse los siguientes trámites:

a) Comunicación a las Administraciones afectadas para que en el plazo de un mes emitan informe sobre los aspectos de su competencia.

b) Informe o informes técnicos de los servicios municipales, previstos en las correspondientes Ordenanzas o en la legislación sectorial aplicable, que en todo caso deberán considerar la adecuación del proyecto a la legalidad urbanística, a las normas de edificación y construcción, con especial consideración de las relativas a la reducción del impacto ambiental, conservación energética y promoción de la accesibilidad para las personas con movilidad disminuida.

c) Informe jurídico de los servicios municipales.

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

La resolución sobre la solicitud deberá notificarse al interesado dentro del plazo máximo de tramitación que sea de aplicación en cada tipo de licencia, sin que en ningún caso sea superior a dos meses. La Junta de Extremadura, por Decreto adoptado a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá ampliar los plazos máximos de resolución, incluido el fijado por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, con carácter supletorio, hasta el triple de su duración para los supuestos que requieran estudios de impacto ambiental.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A. 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 y con la inclusión de las cédulas Urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

B. Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación del Proyecto de urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con 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 artículo 70.

C. Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

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 para que pueda ser edificada.

— Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D. Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de este Plan las que se describen en el artículo 72.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en este Plan Urbanístico.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. 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 obras 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 este Plan Urbanístico, 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.

E. Licencias de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás disposiciones reglamentarias.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad y a la licencia de 1.ª utilización.

Artículo 65. Plazos máximos de tramitación de las licencias.

Considerando lo determinado en el artículo anterior, la resolución sobre la solicitud de licencia, del Ayuntamiento deberá notificarse al interesado en los plazos máximos siguientes:

— Para licencias de parcelación y obra menor: Un mes.

— Para el resto de las distintas licencias: Dos meses.

Artículo 66. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Extremadura.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del artículo 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias 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 autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de las licencias de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Artículo 67. Vigencia, Caducidad y Prórroga.

Sin perjuicio de los demás extremos pertinentes conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y siguientes para el suelo no urbanizable, las licencias incluirán entre sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución y el periodo máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras o los trabajos por causa imputable a su promotor. Al efecto de fijar la fecha máxima de finalización, el proyecto que acompañe a la solicitud de licencia deberá contener indicación del plazo normal de ejecución de la obra. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderá que los plazos son los siguientes:

a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia para iniciar las obras o los trabajos.

b) Las obras o los trabajos no podrán estar suspendidos por un plazo superior a 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, o se fijará un plazo

específicamente por el Ayuntamiento en la licencia, aquél será de quince meses a partir de la notificación del otorgamiento de la licencia.

d) Para la obra menor el plazo final de duración será el que se demande en la solicitud de licencia, o se fijará un plazo específicamente por el Ayuntamiento en la licencia.

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

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

Artículo 68. Licencia de primera ocupación y cambio de uso. La cédula de habitabilidad.

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 la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra. En caso de que la construcción sea una vivienda, deberá solicitarse además la Cédula de Habitabilidad.

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.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los existentes que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como 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.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

— Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

— Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

— Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de acuerdo con el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable, y se aportará Memoria Técnica suscrita por técnico competente descriptiva y justificativa de la actividad.

La Cédula de Habitabilidad es el documento que, expedido por el Ayuntamiento, sirve para acreditar que la vivienda cumple con los requisitos de construcción y exigencias técnicas establecidas en las leyes y demás normas que regulan el proceso constructivo y que es apta para ser empleada como residencia humana. Su regulación y tramitación se realizará conforme lo determinado en el decreto de habitabilidad vigente.

Artículo 69. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

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 para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar 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 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 las vías públicas y fincas colindantes, acotando 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.

Artículo 70. Órdenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el periodo de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la Actuación de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido de las órdenes de Actuación emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en el artículo 191 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, en relación, con los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 71. Declaración del estado ruinoso.

El artículo 165 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el artículo 165 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

Igualmente para los bienes incluidos en el Catálogo de Bienes protegidos se tendrá en cuenta lo especificado en el artículo 35 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 72. Obra menor.

A los efectos previstos en este Plan General tendrán la consideración de obra menor, aquella que cumpla todos y cada uno de los siguientes requisitos:

— Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en este Plan, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

— Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar a comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

— Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

— 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: La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta actuación, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el artículo 64, apartado D, y el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

— Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

— Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

— Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

— Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

— Colocación de postes de todo tipo.

— Colocación de toldos en las planta bajas de fachada a la vía pública.

B. Obras auxiliares de la construcción.

— Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.

— Construcción de puentes, andamios y similares.

— Actuación de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.

— Acotamiento de fachadas.

— Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

— Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

— Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C. Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

— Actuación de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

— Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación de viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

— Reparación de cubiertas y azoteas.

— Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

— Colocación de puertas y persianas en aberturas.

— Colocación de rejas.

— Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

— Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

— Actuación o modificación de aperturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

— Actuación de aseos, en locales comerciales y almacenes.

— Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

— Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

— Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D. Obras en las parcelas y en la vía pública.

— Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

— Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m^2) de superficie total.

— Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro y cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

— Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

— Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

CAPÍTULO 4
NORMAS GENERALES DE USO

EPÍGRAFE 4.1. REGULACIÓN DE USOS.

Artículo 73. Regulación de usos.

El Plan General 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 Ordenación Urbanística en el Capítulo 9 de esta normativa.

En el Suelo No Urbanizable se determinan para cada clasificación del mismo definida, los usos admisibles en el Capítulo 10.

EPÍGRAFE 4.2. TIPOS DE USOS.

Artículo 74. Clasificación de los usos según características sustantivas.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según este Plan como uso global, uso pormenorizado, uso mayoritario, uso compatible y uso prohibido.

Artículo 75. Uso Global. Uso pormenorizado. Uso mayoritario.

Uso global: Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: residencial, terciario, industrial y dotacional.

Uso pormenorizado: Es el uso correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales.

Uso mayoritario: Es el uso que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo en una actuación urbanizadora.

Artículo 76. Uso compatible.

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

Artículo 77. Uso Prohibido.

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

EPÍGRAFE 4.3. CLASES DE USOS.

Artículo 78. Clases de usos.

A los efectos del presente Plan General, los usos se clasifican en las siguientes clases:

— Uso residencial.

— Uso terciario.

— Uso industrial.

— Uso dotacional.

— Uso agropecuario.

Artículo 79. Uso residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el artículo 86 de las presentes Normas. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

— Categoría 1.ª. Residencial unifamiliar: la vivienda queda 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.

— Categoría 2.ª. Residencial plurifamiliar o colectiva: se produce 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 les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

— Categoría 3.ª. Residencial comunitario: son aquellos edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como congregaciones religiosas o laicas.

Artículo 80. Uso Terciario

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de

mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, academias, oficinas, etc.), los establecimientos destinados a la relación social, entretenimiento y recreo de las personas (cafés, bares, restaurantes, discotecas, centros sociales privados, etc.) así como aquellos locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso), temporal de las personas (hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, campamentos públicos de turismos o campings, zonas de acampadas municipales, villas vacacionales, agroturismo, campamentos privados, albergues, centros, colonias escolares, etc.), que queden reguladas en el artículo 87 de las presentes Normas.

Se distinguen los siguientes usos terciarios pormenorizados:

a) Uso Comercial (TC): aquel que comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante la venta al por menor y prestación de servicios a particulares. Se distinguirán las grandes superficies comerciales de las convencionales en virtud de su legislación específica.

b) Uso Hotelero (TH): aquel que comprende las actividades destinadas a satisfacer el alojamiento temporal, y se realizan en establecimientos sujetos a su legislación específica, como instalaciones hoteleras incluidos los apartahoteles y los campamentos de turismo, juveniles y centros vacacionales escolares o similares.

c) Usos de Oficinas (TO): aquel uso que comprende locales destinados a la prestación de servicios profesionales, financieros, de información u otros, sobre la base de la utilización y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.

d) Uso Recreativo (TR): aquel uso que comprende las actividades vinculadas con el ocio y el esparcimiento en general como salas de espectáculos, cines, salones de juegos, parques de atracciones, etc.

Se establecen las siguientes categorías:

— Categoría 1.ª. Despachos profesionales, oficinas, comercios y establecimientos sociorrecreativos u hoteleros localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

— Categoría 2.ª. Despachos profesionales, oficinas, comercios y establecimientos socio recreativos localizados en edificio exclusivo.

— Categoría 3.ª. Establecimiento hotelero en edificio exclusivo.

— Categoría 4.ª: Campamentos de turismos o camping, zonas de acampada municipales, villas vacacionales y colonias escolares en parcela de uso exclusivo.

Artículo 81. Uso Industrial.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semielaboradas como al almacenamiento de las mismas, las cuales quedan reguladas en el artículo 91 de las presentes Normas.

Se distinguen los siguientes usos industriales pormenorizados:

a) Uso Industrial Productivo (IP): aquel uso que comprende las actividades de producción de bienes propiamente dicha.

b) Uso Industrial de Almacenaje (IA): aquel uso que comprende el depósito, guarda y distribución mayorista tanto de los bienes producidos como de las materias primas necesarias para realizar el proceso productivo.

Se consideran las siguientes categorías:

— 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.

— Categoría 2.ª. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no sea un industria insalubre, nociva o peligrosa.

— 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 de los polígonos industriales, o fuera del suelo urbano cumpliendo en estos casos los requisitos exigidos por estas Normas.

— Categoría 4.ª. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

Artículo 82. Uso dotacional.

Es aquel uso que comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para garantizar el funcionamiento de la ciudad y del sistema urbano, así como de su regulación administrativa, educación y cultura, salud, asistencia y bienestar social. Se encuentran situados en diferentes Zonas de Ordenación Urbanística que quedan regulados en el artículo 89 de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

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

— Categoría 2.ª. Centros de enseñanza e investigación en todos sus grados en edificio exclusivo.

— Categoría 3.ª. Centros de reunión, de espectáculos y deportivos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas y de recreo.

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

Se distinguen los siguientes usos dotacionales pormenorizados:

a) Uso de Comunicaciones (D-C): aquel uso que comprende las actividades destinadas al sistema de comunicaciones y transportes, incluidas las reservas de aparcamiento de vehículos, tanto públicos como privados.

b) Uso de equipamientos (D-E): aquellos usos que comprenden las diferentes actividades, de carácter público o privado, destinados a la formación intelectual, asistencial o administrativa de los ciudadanos, así como de las infraestructuras y servicios necesarios para asegurar la funcionalidad urbana.

En este sentido, se pueden diferenciar los siguientes equipamientos:

— Uso de Infraestructura-servicios urbanos (DE-IS): aquel uso que comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como las relacionadas con el ciclo hidráulico, instalaciones de energía y telecomunicaciones, tratamiento de residuos, estaciones de servicio de suministro de carburantes y cementerios.

— Uso Educativo (DE-ED): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación escolar, universitaria y académica de las personas, pudiendo tener titularidad pública como privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

— Uso Cultural-Deportivo (DE-CD): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la formación intelectual, cultural, religiosa o a la expansión deportiva de las personas, pudiendo tener tanto titularidad pública como privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

— Uso Administrativo-Institucional (DE-AI): aquel uso que comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de sus organismos autónomos. También se incluirá en este uso dotacional los destinados a la salvaguarda de personas y bienes, como son bomberos, policía, fuerzas de seguridad, protección civil, etc.

— Uso Sanitario-Asistencial (DE-SA): aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de ancianos, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general, pudiendo tener titularidad pública o privada. En este último caso, la edificabilidad correspondiente consumirá aprovechamiento urbanístico.

— Uso de zonas verdes (D-V): Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales. Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, instalaciones deportivas al aire libre, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.). Los espacios libres de edificación de carácter privado en este Plan, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal. Las zonas

verdes de uso y dominio público se califican de acuerdo con el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura en las siguientes categorías:

- Área de juego: deben tener una superficie mínima de 200 m^2 y permitir la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.
- Jardines: su superficie mínima será de 1.000 m^2 y deberán permitir la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.
- Zonas de acompañamiento al viario: las zonas complementarias a los jardines que establezca el planeamiento siempre que cuenten con una superficie mínima de 1.000 m^2 y una anchura no inferior a 12 metros.
- Parques: deben tener una superficie mínima de una hectárea y permitirán la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro.

Artículo 83. Uso agropecuario.

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales así como al almacenamiento de las mismas. Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes categorías:

— Categoría 1.ª. Almacenado y/o secado de productos agrícolas por medios naturales.

— Categoría 2.ª. Horticultura y cultivos en pequeña explotación doméstica para autoconsumo o el mercado.

— Categoría 3.ª. Cultivos agrícolas intensivos o extensivos, viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.

Este tipo de explotaciones de carácter agrícola tan sólo podrán desarrollarse en Suelo no Urbanizable, y deberán cumplir las condiciones establecidas para este suelo en el Capítulo 10 de este Plan, así como aquella normativa vigente que les sea de aplicación.

— Categoría 4.ª. Pequeñas explotaciones ganaderas de carácter individual o familiar, generalmente para autoconsumo, que por su escasa entidad no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestia para el vecindario.

Las especies y número de cabezas máximos autorizados son los reflejados en el cuadro siguiente en tanto no exista una normativa que sea más restrictiva.

TIPO DE GANADO	NÚMERO DE CABEZAS
Vacuno y Caballar	5
Porcino	6
Ovino y Caprino	15
Conejos	25
Aves	25

Los animales se alojarán siempre en edificaciones secundarias de la parcela, debiendo estar separada esta última de la principal por un espacio libre.

Se extremarán las condiciones de higiene y limpieza de los establos, siendo en cualquier caso de obligado cumplimiento las disposiciones vigentes y cuantas se dicten en lo sucesivo sobre sanidad veterinaria.

— Categoría 5.ª. Son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda como con la presencia de cualesquiera otras actividades propias de suelo urbano. Comprenden todas aquellas explotaciones cuyo número de cabezas sea superior a las cantidades fijadas para cada especie en la categoría anterior.

Este tipo de explotación tan sólo podrá situarse en Suelo No Urbanizable, y deberán cumplir lo dispuesto al respecto en el Capítulo 10 de este Plan, así como todo cuanto disponga la normativa vigente en cuanto a higiene y sanidad veterinaria.

En zonas de Suelo No Urbanizable cuyo uso sea compatible podrán desarrollarse polígonos ganaderos multiusuarios, siempre que sean de promoción pública y cumplan lo dispuesto por este Plan para las obras de usos terciarios o de equipamientos colectivos.

EPÍGRAFE 4.4. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

Artículo 84. Uso Residencial.

Se cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad.

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y el Reglamento que la desarrolla según el Decreto 8/2003, de 22 de diciembre.

Además se tendrá en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, Reglamentos Electrotécnicos (en especial lo establecido en el punto 9 de la MI BT-029) y CTE-DB-SI.

Artículo 85. Uso Terciario.

Se estará a lo dispuesto de lo establecido en las normativas sectoriales que regulen estos usos y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería y Turismo, en especial la Ley de Turismo de Extremadura de 20 de marzo de 1997, y demás disposiciones vigentes dictadas por los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

Además se tendrá en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, Reglamentos Electrotécnicos y CTE-DB-SI.

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y el Reglamento que la desarrolla según el Decreto 8/2003.

Artículo 86. Uso dotacional.

A. Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos: 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.

B. Cuando acojan actividades de educación: Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia o en su caso los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

C. Cuando acojan actividades sanitarias: Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad, o en su caso, los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

D. 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).

E. 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, y, en su caso, por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

F. En todos los casos se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y el Reglamento que la desarrolla según el Decreto 8/2003.

Artículo 87. Uso Industrial.

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

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Los límites máximos admisibles para cada una de las categorías industriales definidas en el artículo 83 de las presentes Normas serán:

CATEGORIA	EDIFICIO NO EXCLUSIVO		EDIFICIO EXCLUSIVO	EN SUELO NO URBLE.	
	Cualquier planta	Planta baja			
1ª	300 0,05 5	500 0,05 10	Libre 0,1 60	-	m² construidos Kw/m² densid. potenc. Potencia mecán. máx.
2ª	-	500 0,05 10	Libre 0,1 90	-	m² construidos Kw/m² densid. potenc. Potencia mecán. máx.
3ª	-	-	-	Libre Ilimitada Ilimitada	m² construidos Kw/m² densid. potenc. Potencia mecán. máx.
4ª	-	-	-	Libre Ilimitada Ilimitada	m² construidos Kw/m² densid. potenc. Potencia mecán. máx.

Con el límite derivado de la limitación de volumen establecida por la ordenanza de aplicación.

Debiendo tener en cuenta que para 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. En cualquier caso deberá cumplirse lo establecido en el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones de la Junta de Extremadura.

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

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

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y el Reglamento que la desarrolla según el Decreto 8/2003.

Artículo 88. Uso dotacional pormenorizado de zonas verdes.

Los señalados específicamente en el Capítulo 9. 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.

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y el Reglamento que la desarrolla según el Decreto 8/2003.

Artículo 89. Uso Agropecuario.

Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por este Plan relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas. Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento. No se permite en sótanos ni semisótanos.

En función de su situación en Suelo Urbano, o No Urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en este Plan para cada clase de suelo.

CAPÍTULO 5

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

EPÍGRAFE 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Artículo 90. Objeto.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Artículo 91. Contenido.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualesquiera construcción. Por tanto se dividen en acuerdo con los aspectos que regulan en:

— Condiciones que afectan a las unidades de suelo.

— Condiciones que afectan a las construcciones.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

EPÍGRAFE 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS UNIDADES DEL SUELO.

Artículo 92. Alineaciones Oficiales.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte del Plan General o de los Planes y Proyectos que lo desarrolla.

— Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y la red de espacios libres.

— Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano.

— Definen la delimitación de los equipamientos con independencia de su asignación a sistemas general o local.

— Definen la alineación de las plantas bajas en las zonas porticadas o en los pasajes y pasadizos.

Artículo 93. Parcela.

Se define como parcela, la unidad de suelo, cuya superficie pertenece a la clase de suelo urbano o urbanizable, de dimensiones mínimas y características típicas susceptible de ser soporte, mediante su urbanización previa o simultánea, de aprovechamiento urbanístico, que queda vinculada a éste a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 94. Parcela edificable.

Se entiende como tal, la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las Zonas de Ordenación Urbanística y que cumple con las condiciones Urbanísticas fijada para su zona por el Plan General y, tiene la condición de solar.

Artículo 95. Condiciones para que una parcela sea edificable.

Para que una parcela sea edificable deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

— Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por este Plan para cada Zona de Ordenación Urbanística, excepto si se trata de parcelas inscritas antes de la aprobación inicial del presente Plan General Municipal.

— Tener la condición de solar de acuerdo con el artículo 103 de las presentes Normas y el punto 2.3 de la disposición preliminar de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura.

Artículo 96. Frente de Parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma, salvo la vía o espacio público.

Por frente mínimo se entiende, el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

Artículo 97. Fondo de Parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el linde posterior, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de calle.

Artículo 98. 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 en el punto más desfavorable.

Artículo 99. Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada ésta por las alineaciones actuales.

Artículo 100. Espacios libres privados.

Es la parte no edificable de la parcela que, independientemente de su titularidad pública o privada, es de uso privado.

Artículo 101. Espacios libres públicos.

Son los integrantes de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad pública o privada, sean de uso público.

Artículo 102. Solar.

Es la unidad de suelo definida como parcela ya dotada con los servicios que reúnan los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecen las Normas en su Capítulo 6 y, como mínimo, los siguientes:

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

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

Artículo 103. Unidad rústica.

Es la unidad de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y 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.

Artículo 104. Unidad final de aprovechamiento.

Es la unidad de suelo, definida como categoría genérica comprensiva de las de unidad rústica apta para la edificación, parcela y solar.

Artículo 105. Finca.

Es 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.

EPÍGRAFE 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Artículo 106. Condiciones que afectan a las construcciones.

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada Zona de Ordenación Urbanística. Las condiciones son:

— Condiciones de posición de las construcciones dentro de unidades del suelo (Epígrafe 5.4).

— Condiciones de aprovechamiento para las construcciones en las unidades del suelo (Epígrafe 5.5).

— Condiciones de forma y buena construcción (Epígrafe 5.6).

EPÍGRAFE 5.4. CONDICIONES DE POSICIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS UNIDADES DEL SUELO.

Artículo 107. Condiciones de posición de las construcciones dentro de las unidades del suelo.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada Zona de Ordenación Urbanística en los siguientes términos.

Artículo 108. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de la unidad de suelo (solar, parcela, unidad rústica) 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 este Plan.

Artículo 109. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que debe separase la edificación principal de los linderos de la unidad de suelo.

Artículo 110. Rasante oficial.

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

Artículo 111. 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 ordenanza.

Artículo 112. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la Zona de Ordenación Urbanística permita retranqueos, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

Artículo 113. Alineación fija a fachada.

Es la alineación definida en los planos de ordenación del Plan General, o de los Planes que lo desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de fachada de la edificación principal.

EPÍGRAFE 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS UNIDADES DE SUELO.

Artículo 114. Aprovechamiento objetivo.

Es 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.

Artículo 115. Edificabilidad de parcela edificable o Edificabilidad Neta.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por el Plan General a una parcela edificable. Viene expresada en m^2, sobre m^2 de parcela edificable. Según el ámbito de actuación en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

— En las parcelas se aplicará la edificabilidad sobre la parcela edificable.

— En las manzanas y Unidades de Actuación del Suelo Urbano se aplicará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).

— En los sectores y demás ámbitos de acotación del Suelo Urbanizable se computará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales que tenga asignada esta Zona de Ordenación Urbanística, considerándose por tanto superficie neta por Zona de Ordenación Urbanística.

Artículo 116. Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por el Plan General se deducirá multiplicando la edificabilidad de la parcela edificable por la superficie de la parcela edificable. Viene expresada en m^2 (metros cuadrados) y su aplicación se regulará por los criterios que se enumeran a continuación y a los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

— Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

— En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

— Es 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, con las precisiones realizadas anteriormente.

Artículo 117. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable o manzana, viniendo expresada en m^2.

Artículo 118. Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad de la edificación permitida por el Plan General a partir de la alineación exterior de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

El cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable vendrá expresado en metros cuadrados, como resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable, descontando en su caso, la superficie de este fondo que no corresponda a la parcela.

Si la Zona de Ordenación Urbanística permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por ciento (%) de la superficie libre de parcela (una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal).

EPÍGRAFE 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCIÓN.

Artículo 119. Tipos Edificatorios.

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por este Plan. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada Zona de Ordenación Urbanística, se aplicarán obligatoriamente a las mismas, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas. Los tipos admisibles son los siguientes:

1. Edificación Alineada a Vial (EAV): que comprende aquellas edificaciones que se adosan en los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema vial en el que se apoya. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

   a) Edificación en Manzana Compacta (EMC): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.

   b) Edificación en Manzana Abierta (EMA): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

2. Edificación Aislada (EA): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte. En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:

   a) Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.

   b) Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

3. Edificación Tipológica Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle.

Artículo 120. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la edificación medida de la forma siguiente:

A. En las edificaciones principales (E.P.): Desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta. La altura se medirá en el eje de cada una de las fachadas.

   También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tienen la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado cubierta), se encuentra a más de 1,0 m sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más desfavorable del terreno.

B. En las edificaciones auxiliares (E.A.): Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta.

C. En las calles con pendiente superior al 8%: Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

D. Solares con más de un frente: Cuando un solar tenga frente a dos calles con alturas máximas diferentes para ambas calles, se permitirá mantener para la calle de menor altura máxima la mayor de las alturas máximas con una profundidad máxima de siete metros, resolviendo dentro de dicha parcela la transición de la diferencia de alturas máximas de ambos frentes de calle, y retranqueando el cambio de altura del linde catastral lateral a una distancia mínima de 2 metros.

E. Edificación con frente a dos calles de rasante distinta: En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquélla, existe diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará de acuerdo con el criterio establecido en el artículo 123.

Artículo 121. Altura máxima de la edificación.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas del Plan General. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el artículo anterior.

Dicho valor se define por su medida en metros, o en números de plantas, contabilizando siempre la planta baja (P.B.). Su denominación es:

— Altura máxima de la Edificación Principal.

— Altura máxima de la Edificación Auxiliar, que es en todos los casos con independencia de la Zona de Ordenación Urbanística, igual a una planta (P.B.), y altura máxima 3,20 m, medida según el artículo anterior.

Artículo 122. Máximo número de plantas.

El número máximo de plantas permitidas se define en cada uno de los tipos de ordenanzas, así como la altura máxima permitida en metros, medida de la forma que establece el artículo anterior.

En el cómputo del número de plantas construida habrán de incluirse, salvo en los casos previstos en esta normativa, las plantas retranqueadas, los áticos, las entreplantas y las construcciones subterráneas que sobresalgan más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Artículo 123. Altura máxima de la edificación con fachadas a dos calles con distintas cotas.

En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante que estén separadas un máximo de 25 metros, a efectos de cómputo de altura máxima se podrá tomar cualquiera de las dos rasantes.

Artículo 124. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de este Plan Urbanístico se consideran pisos: la planta baja, planta semisótano y planta tipo.

Se entiende por planta semisótano, aquella cuyo techo no se encuentra más cerca de 1 m de la rasante del terreno en el punto más próximo a éste. El techo de la planta semisótano, esto es la cara inferior del forjado de planta baja, no rebasará en cualquier punto de la rasante 1,00 m de altura sobre la misma. Si la rebasa en algún punto se considerará planta sobre rasante. La altura libre será igual o mayor a los siguientes valores:

— Doscientos cincuenta centímetros (250 cm) para la planta baja, semisótano y planta tipo, siempre que estén destinadas a locales vivideros. Esta altura podrá reducirse hasta docientos veinte centímetros (220 cm) en cocinas, baños y aseos, y hasta en un máximo del 20% de la superficie útil de cualquier otra estancia.

— Trescientos veinte centímetros (320 cm) en planta baja cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada una mayor medida en la legislación vigente que lo regule, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta. Para el caso de las edificaciones incluidas dentro del recinto del conjunto histórico se podrá reducir la altura de planta baja para adaptarse a las características de las edificaciones del entorno.

— Doscientos veinte centímetros (220 cm) para plantas cuyo uso sea el de aparcamiento o locales no vivideros (trasteros, despensas, instalaciones, etc.), pudiendo reducirse a doscientos centímetros (200 cm) en cuelgues de estructuras e instalaciones.

Artículo 125. 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 serán inclinadas con pendiente máxima de 50%. Para el uso residencial la altura máxima de la cumbrera será de 3,50 m medida desde la cara superior del último forjado.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá dedicarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, desván, etc.; salvo en los casos en que la cubierta tenga un conveniente aislamiento térmico y acústico, y tenga la altura libre media igual o superior a 2,20 m y una altura libre mínima de 1,80 m en su punto más desfavorable.

Artículo 126. Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta las siguientes construcciones:

— Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

— Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, casetones de ascensor, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales (100%) a partir de la altura máxima permitida en la fachada.

En cualquier caso se adoptarán medidas correctoras que eviten el impacto visual de los elementos colocados en las cubiertas de los edificios.

Artículo 127. Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

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, estando al menos, enfoscadas y pintadas.

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

Artículo 128. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tal a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores) o abiertos (balcones).

— Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

— Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho menor de 5,00 m salvo en el recinto de la ZOU 1: Residencial en Casco, en el que por motivos de coherencia formal con el entorno, puedan tolerarse.

— En calles de ancho mayor de 5,00 m se permiten miradores cuyo vuelo no será mayor al 10% del ancho de la calle con un máximo de 0,70 m. La longitud máxima de los miradores será de 2,00 m, estando separados entre sí al menos 2,00 m.

— En calles de ancho mayor de 5,00 m se autorizan los balcones cuyo vuelo será como máximo de 0,70 m. La longitud máxima, medida en paralelo a la fachada de cada balcón, será de 1,50 m, pudiendo ampliarse hasta 3,00 m si el balcón une dos o más huecos de fachada, no permitiéndose el balcón corrido a lo largo de toda la fachada y existiendo una separación mínima entre ellos de 0,80 m.

— La suma de las longitud totales de los cuerpos salientes no sobrepasará 2 m de longitud total de la fachada.

— La altura libre desde la rasante del terreno hasta la cara inferior del cuerpo saliente será como mínimo de 3,20 m en cualquiera de sus puntos; en cualquier caso los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,20 m del encintado de la acera, si existe, o arbolado existente.

— La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo del cuerpo saliente será de igual a su vuelo y como mínimo 0,60 m.

— No se admitirán cuerpos volados cerrados de fábrica o cualquier otro material, salvo que el material usado sea el vidrio.

Artículo 129. Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habituales de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalo, molduras, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

— Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m respecto de la línea de fachada.

— Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 5,00 m la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,00 m como mínimo y que no tengan una longitud superior a 4,00 m y se retranqueen un mínimo de 0,60 m del encintado de la calle o arbolado existente.

— Los aleros de cubierta, en caso de existir, podrán sobresalir del plano de fachada, hasta un máximo de 0,70 m en cualquier caso, no siendo su vuelo inferior a 0,20 m.

— Se admiten ménsulas en las que apoyen los cuerpos salientes, siempre que éstas se realicen en piedra granítica, con un canto y ancho no superior a 50 cm y en un número máximo de dos ménsulas por cuerpo saliente. Las ménsulas no sobresaldrán en longitud al elemento que sostienen o cuerpo saliente.

— Se admiten molduras, líneas de imposta y recercado de huecos con un vuelo máximo de 50 cm en todas las situaciones, salvo cuando estén colocadas a una altura menor de 2,50 m en cuyo caso el vuelo se limitará a 10 cm.

Para el caso de las unidades exteriores de aire acondicionado, su colocación se realizará de tal manera que se minimice su impacto visual, buscando ubicaciones que eviten su vista desde el exterior, o bien utilizando elementos como rejillas, celosías u otros elementos similares que contribuyan a su integración en la composición de la fachada.

Artículo 130. Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos. Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A. En la planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos a la alineación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial, porches de acceso a las edificaciones. En el caso de los patios su ancho mínimo será de 3,00 m con altura libre igual a la de la planta baja.

B. Por encima de la planta baja: Terrazas y solanas cubiertas, y su altura libre igual a la de la planta donde se localizan. Salvo que la cubierta siga la pendiente del faldón de cubierta, en cuyo caso la altura podrá ser menor.

Artículo 131. Patios de luces y ventilación.

Se define como patios de luces y ventilación, al espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

Las condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios serán:

— Para el uso residencial serán las establecidas en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

— Para cualquier otro uso de los contemplados en el Epígrafe 4.4 de esta Normativa, la distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H del patio. La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento del local más bajo, cuyas dependencias abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del parámetro frontal considerado. Los patios a los que den estancia vivideras tendrán una dimensión mínima tal que permita inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 0,30 H metros, si no abren estancias vivideras el diámetro del círculo inscribible será de 0,15 H metros, y en cualquier caso se fija un mínimo de tres (3,00) metros para luces rectas y diámetro del círculo inscribible y una superficie de nueve (9,00) metros cuadrados.

Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

Artículo 132. Acceso.

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y el Reglamento que la desarrolla según el Decreto 8/2003, de 22 de diciembre.

Los portones de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 3,00 m y una altura libre máxima de 4,00 m. En el caso de ser material metálico, deberán miniarse y pintarse posteriormente. Su apertura se producirá de tal forma que nunca se invada el espacio público o espacio fuera de alineación.

Artículo 133. Escaleras.

Se tendrá en cuenta a efectos de accesibilidad en los edificios, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y el Reglamento que la desarrolla según el Decreto 8/2003, de 22 de diciembre.

Para el uso residencial se estará igualmente a lo dispuesto en Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad.

Artículo 134. Cerramientos exteriores.

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos se cumplirán las siguientes condiciones además de las contenidas en el Capítulo 7.

Normas Generales de Protección:

— Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán estar enfoscadas en sus caras exteriores, de forma que permitan la aplicación, en el caso de que no lleven el color incorporado a la masa, de pinturas, encalados, etc. Tan solo se permitirán fachadas vistas cuando se realicen en materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.

— Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo. Se admiten las cubiertas planas y terrazas en espacios interiores de la parcela que no sean vistas desde la vía pública. Se admite la posibilidad de utilizar elementos de imitación a tejas en edificios singulares y previo informe de los servicios Técnicos Municipales.

— En su actuación, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados cuidarán su buen aspecto y calidad, junto a una reducida conservación 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.

Artículo 135. Humedades e impermeabilización.

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 situado a una altura no superior a 0,50 m de la rasante del terreno, 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 con una altura mínima de 30 cm.

Artículo 136. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y restante normativa tanto estatal como autonómica que les sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal. En especial de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y el Reglamento que la desarrolla según el Decreto 8/2003, de 22 de diciembre, y el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad.

CAPÍTULO 6

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

EPÍGRAFE 6.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 137. Ámbito de aplicación.

Este Plan General será de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

Este espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado en el Epígrafe 6.6 del presente Capítulo.

En el espacio exterior accesible se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponde, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en este Plan y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones, previamente a su autorización será necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias así como las extraordinarias previsibles para un periodo de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por la misma; en tal sentido se deberá aportar previamente al organismo del que dependa la cuenca hidrográfica, el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para que emita su informe. Para la aplicación de este Plan, el espacio exterior accesible se clasifica en:

— Red viaria en Suelo Urbano.

— Red viaria en Suelo No Urbanizable.

— Zonas verdes y espacios libres.

— Equipamientos.

EPÍGRAFE 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO.

Artículo 138. Red viaria en Suelo Urbano.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta además de las determinaciones recogidas en los artículos siguientes, la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, y el Reglamento que la desarrolla según el Decreto 8/2003, de 22 de diciembre.

Artículo 139. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos de ordenación. Las rasantes serán las existentes, salvo que en los planos de ordenación se fijen otras diferentes.

Artículo 140. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A. Sendas públicas para peatones: La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

   Su pendiente transversal no será superior al 1,5%, con una pendiente longitudinal menor del 6%. Cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

   En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por acera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de imbornales.

   Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

   — Calidad de aspecto e integración ambiente.

   — Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.

   — Reducido coste de mantenimiento.

   Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

   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 ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm o adoquines de granito, o piedras naturales.

B. Calles de coexistencia: Se tratará a un mismo nivel el área de movimiento del vehículo y del peatón, diferenciándolas mediante el uso del color o de distintos materiales. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado A.

   Se realizará intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y a distancia máxima de 8 m.

   Se señalizarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

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.

C. Calles con separación de tránsito: Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m, salvo casos excepcionales. En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,5 m diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,5 m, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante la textura o color del pavimento. En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán pivotes o bolardos.

D. Protección a la invasión de espacio por vehículos: La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado 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.

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.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Artículo 141. Vados Permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante planos inclinados con pendiente inferior al 8%, que permita la continuidad del

recorrido sin crear obstáculos o elementos molestos para los usuarios, tal y como establece el artículo 12 del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Artículo 142. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

Artículo 143. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical en la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 m de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante. Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5 m y se utilicen grapadas a la fachada, se protegerá por los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Artículo 144. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques construidos con este fin o en áreas terrizas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terriza y alineación será de 1,50 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 0,80 m manteniendo una separación en planta entre ejes de alcorques comprendida entre 4,00 y 6,50 m, concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo a sardinel o testa en todo su perímetro, o perímetro de cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm mínimo diámetro y una longitud de 1,00 m, que facilite el rendimiento de agua de riego.

Todo lo anterior sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y Reglamento que lo desarrolla.

EPÍGRAFE 6.3. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 145. Carreteras.

Los márgenes de carreteras, están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado y la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura. Esta última define una zona de dominio público en una banda a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera de tres (3,00 m) metros, para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y dos (2,00 m) metros para carreteras clasificadas como vecinales; existirá igualmente una zona de servidumbre de la carretera que consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de ocho (8,00) metros, medidos desde la misma arista para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y seis (6,00 m) metros para carreteras clasificadas como vecinales; La zona de afección de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de treinta y cinco (35,00 m) metros de la citadas aristas para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y veinte (20,00 m) metros para carreteras clasificadas como vecinales.

En lo que se refiere a las Carretera Nacionales, se tendrá en cuenta lo definido en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado, considerándose esta carretera como autovía, las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección son:

— Dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista interior de la explanación.

— Zona de servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros.

— La zona de afección de la carretera consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros.

A ambos lados de las carreteras se establece "la línea de edificación" desde la cual hasta la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas por el organismo competente, esta "línea" estará situada a cincuenta (50,00) metros desde la arista exterior de la calzada en carreteras clasificadas como autovías, veinticinco (25,00) metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y quince (15,00 m) metros para carreteras clasificadas como vecinales.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre.

Artículo 146. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 m medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Solo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

Tratamiento de caminos en el suelo no urbanizable: Ancho de pista afecta, 5 m comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural, engravillado o asfaltado de 1,5 m banda de rodadura con tratamiento de 3 m de ancho, arcén cuneta 0,5 m de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m, o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

EPÍGRAFE 6.4. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Artículo 147. Zonas verdes y espacios libres.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, recreación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

Artículo 148. Alineaciones.

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.

Artículo 149. Topografía.

Se mantendrá sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

Artículo 150. Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de piedras naturales o áridos vistos, y excepcionalmente de ladrillo de color rojo preferentemente hecho a mano armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala de paisaje en que se sitúa. No se recomienda soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distintas de las existentes. Cualquier otro tratamiento del aquí señalado deberá justificarse adecuadamente.

Artículo 151. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrizas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de 1 m^3. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de éste último será mayor a 0,60 m^2. La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

Artículo 152. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

Artículo 153. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en el Epígrafe 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento. El volumen de agua de riego a utilizar será inferior a 4.000 m^3/ha/año.

Artículo 154. Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

EPÍGRAFE 6.5. EQUIPAMIENTO.

Artículo 155. Equipamientos.

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la DB-SI).

EPÍGRAFE 6.6. OTRAS CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS.

Artículo 156. Otras condiciones de los Equipamientos.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el Epígrafe 6.7 y las que a continuación se detallan:

Artículo 157. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

— En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.

— En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m de longitud por 2,2 m de anchura como mínimo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

Artículo 158. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres veinte metros (3,20 m) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de solución y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

Artículo 159. Vegetaciones.

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.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado la existente cualquiera que sea su

porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado no autóctono preexistente.

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.

EPÍGRAFE 6.7. BASES DE CÁLCULO PARA LAS REDES.

Artículo 160. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida. Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

NIVELES DE ILUMINACIÓN

VIARIO	LUMINANCIA (lux)	UNIFORMIDAD MEDIA
Calles principales	15-10	0,30-0,25
Calles locales	10-7	0,25-0,15
Sendas y zonas verdes	7-5	0,20-0,15

Se admitirán para control de deslumbramiento, luminarias semi cut-off y luminarias cut-off. Los criterios de diseño a utilizar son los siguientes:

— Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.

— Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

— Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.).

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes) así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

Artículo 161. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrónicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT001 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 siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL

N.º Acometidas conectadas	Coeficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

SECTOR AGROPECUARIO

N.º parcelas suministradas	Coeficientes de simultaneidad
1–2	1
3–4	0,95
5–6	0,90
7–8	0,85

Solo se admitirán tendidos aéreos de alta, media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

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

Se procurará la integración de los centros de transformación en el entorno, y siempre tendrán acceso directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá 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.

Artículo 162. Abastecimiento de agua potable.

Las captaciones de aguas necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas, que deberá otorgar el Organismo del que dependa la Cuenca.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación se 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 poblaciones, 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 del punto de vertido de las 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. Caso de ser necesario depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

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.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m^3. Se exceptúan las públicas y las localizadas en complejos deportivos.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 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.

Artículo 163. Red de agua.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tiende a ser mallada en los conductos de jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo (PVC), 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.

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 sobre presión 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 50 mm.

Artículo 164. Red de evacuación.

Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender en lo posible a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm, hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibro prensado para secciones de hasta 0,60 m de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para Abastecimiento y Saneamiento (MOPT) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 o 0,10 m, siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,5 m, recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal salvo en los casos previstos en el presente Plan General Municipal.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptico o cualquier otro de similares características, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimientos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE–40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, es decir cruzaran los cauces solamente en puntos concretos y precisos. En todo caso debieran de respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el artículo 6 de la Ley de Aguas y en el artículo 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico R.D. 849/1986, de 11 de abril.

Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización del Organismo del que dependa la cuenca hidrográfica, y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 259.2 del citado Reglamento.

Las estaciones de agua residuales que se construyan se situarán en las clases y categorías de suelo que permita el planeamiento, y en todo caso, fuera de la zona del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones se instalarán fuera de la zona inundable de los cauces.

CAPÍTULO 7
NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

EPÍGRAFE 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

Artículo 165. Alcance y contenido.

Regulan de forma general y para la totalidad del 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.

Si bien toda la normativa establecida por el Plan General se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

— Protección medioambiental, ecológico y de los niveles de confort (Epígrafe 7.2).

— Protección paisajística y de la escena urbana (Epígrafe 7.3).

— Condiciones de composición de fachadas (Epígrafe. 7.5).

Todo ello sin perjuicio de las protecciones específicas que se establecen en el catálogo de bienes protegidos que acompaña a esta normativa, de acuerdo con lo especificado en el artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y en Ley 2/1999 de Patrimonio y Cultura de Extremadura acerca de las actuaciones sobre Bienes de Interés Cultural.

Artículo 166. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto el 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 la concesión 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.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la 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.

EPÍGRAFE 7.2. PROTECCIÓN MEDIO AMBIENTAL.

Artículo 167. Protección y medio ambiental.

Este Plan regula 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. Se refieren a los siguientes extremos:

— Vertidos líquidos (aguas residuales).

— Vertidos sólidos (basuras).

— Vertidos gaseosos.

— Contaminación acústica y vibratoria.

— Protección contra incendios.

— Desarrollo de actividades diversas.

Artículo 168. Vertidos sólidos (basuras).

A. Clasificación: A los efectos de orientar su punto de vertido según el Plan General, los residuos se clasifican en:

1. Residuos de tierras y escombros. Aquellos 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 o Reglamentación Municipal correspondiente.

2. Residuos orgánicos. Aquellos 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 procedentes de actividades domésticas.

B. Los vertederos: Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices estas materias aprobados por la Junta de Extremadura, Planes sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/1986, de 13 de junio, que lo modifica. Por último 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 tal como establece la Ley 20/1986, de 14 de mayo.

Artículo 169. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de marzo de 1963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980; Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

Artículo 170. Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

Artículo 171. Contaminación acústica y vibratoria.

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 clasificadas

citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965, el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamento de Ruidos y Vibraciones de la Presidencia de la Junta de Extremadura, y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

Artículo 172. Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la CTE-DB-SI y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

Artículo 173. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras: El Reglamento de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1982, del Ministerio del Interior.

EPÍGRAFE 7.3. PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

Artículo 174. Protección del Perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean proporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá a tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de éste.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Artículo 175. Protección del Paisaje.

Con el fin de lograr la conversación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

— Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

— Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

— Protección de plantaciones y masas forestales. Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.

Artículo 176. Conservación del trazado y características del viario.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

Artículo 177. Protección de visualización.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

— Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.

— Visualizaciones del casco desde el entorno.

— Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales. Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

— Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar las características del panorama.

— Protección específica del objeto de la visualización.

Artículo 178. Conservación de los espacios.

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, 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.

Los espacios exteriores accesibles serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si el Plan General define la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

Artículo 179. Cierres de parcela, cercas y vallados.

Los elementos opacos deberán realizarse con fábrica enfoscada y encalada o pintada preferentemente de blanco admitiéndose también otros colores de acuerdo con el entorno, así como elementos naturales, piedra, etc.

Los elementos metálicos deberán pintarse en colores apagados: blancos, ocres, sepia, pardos, etc. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

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.

Artículo 180. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas de la forma dispuesta en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla según Decreto 8/2003, de 22 de diciembre.

Artículo 181. Mobiliario Urbano.

Cualquier elemento catalogable como mobiliario urbano (bancos, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), realizado en materiales distintos de las piedras naturales o artificiales, deberá ser pintado en tonos oscuros en gama del verde al negro, o del rojo al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados brillantes.

Artículo 182. Elementos de Servicio Público.

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc., no podrán ocupar una superficie mayor de 12 m^2 de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito, las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a 6 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde, los cuales admitirán construcciones que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza de zonas verdes.

Todos los elementos con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 3 m. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en el artículo 181.

Artículo 183. Anuncios.

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.

— En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

— No se permitirán anuncios sobre postes, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

— La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en este Plan (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, procesos electorales, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

Artículo 184. 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 o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

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.

Artículo 185. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos. Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en el artículo 160.

Artículo 186. 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.

En cualquier caso se habrán de tener presentes las distintas disposiciones recogidas en la Ley de Patrimonio y Cultura de Extremadura acerca de las actuaciones sobre Bienes de Interés Cultural.

Artículo 187. 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, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.

EPÍGRAFE 7.4. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Artículo 188. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpieza y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

Artículo 189. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, previo a la tramitación del citado Plan Especial anterior, condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc. a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

Artículo 190. Protección del patrimonio catalogado.

La normativa de aplicación a las edificaciones y espacios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos se incluye en las presentes Normas como un documento anexo que se adjunta a estas normas urbanísticas.

En las actuaciones sobre elementos, espacios y edificios catalogados, las técnicas y materiales vendrán precedidos de informe favorable por parte de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico o de Técnicos de la Dirección General de Patrimonio Cultural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de Ley de Patrimonio y Cultura de Extremadura acerca de las actuaciones sobre Bienes de Interés Cultural, en el procedimiento de concesión de licencias por parte de la Administración municipal se insertará el dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura emitido previamente.

EPÍGRAFE 7.5. CONDICIONES DE COMPOSICIÓN DE FACHADA.

Artículo 191. Cierre de parcela.

La altura total del cerramiento de parcela será de 2,00 m que podrá ser ciego o alternar partes ciegas, que podrán ser machones con elementos de cierre transparentes.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

Como materiales vistos de las partes ciegas del cerramiento podrá optarse por revocos blancos o con pigmentación natural, y en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, preferentemente con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.

Los elementos de cierre transparente 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.

La pintura de cerrajería exterior será en tonos oscuros; negro, gris, plomizo, verde inglés, rojo inglés, etc.

Artículo 192. Fachadas.

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida ente el ocre, tostados, etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra, el ladrillo visto tipo "tejar" en su color natural para recercado y composición de huecos sin llegar a la totalidad de la fachada, el encalado y el esgrafiado de cal con despiece de falsa sillería.

Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color y material en molduras y zócalos. Los colores predominantes serán: gris, blanco, verde trigo, añil en tonos suaves y gamas intermedias, autorizándose también los que el Ayuntamiento considere adecuados para el entorno. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, y los colores elegidos carezcan de brillo, así como para reproducción de diseños originales de las fachadas según la tradición propia del municipio.

Se prohíben los aplacados de zócalos de azulejos y piezas de gres, autorizándose el uso de piedras naturales para esos fines.

Artículo 193. Cubiertas.

En correspondencia con lo señalado en el artículo 125, si se emplean molduras etc., éstos estarán inscritos en el triángulo formado por el alero y el paramento de fachada, formando como máximo un ángulo de 45º con la horizontal.

Será preceptivo el uso de teja curva de colores rojo. Se prohíben las placas de fibrocementos y chapas de color dentro del casco urbano, así como la utilización de telas asfálticas en cubiertas y hastíales. Del mismo modo se prohíben las placas de fibrocemento y metálicas sin pintar para los hastiales. Se admite la posibilidad de utilizar elementos de imitación a tejas en edificios singulares y previo informe de los servicios Técnicos Municipales.

Será preceptivo el uso de canalones y bajantes que deben verter directamente a la red de saneamiento o si no fuera posible directamente a la vía al nivel de la rasante. Se prohíbe expresamente la utilización de canalones a media altura, éstos deberán prolongarse hasta el nivel de calle.

Artículo 194. Balcones.

En correspondencia con lo establecido en el artículo 128 en las nuevas construcciones y en la renovación total de las existentes el vuelo máximo permitido para balcones es de 0,70 m, debiendo quedar siempre 20 cm por dentro de la vertical del acerado. El canto del forjado del balcón no será superior a 15 centímetros.

Artículo 195. Huecos de fachada.

Los huecos en planta baja no tendrán, en ningún caso, una anchura superior a 3 m. Entre hueco y hueco se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores. Esta condición regirá también para aquellos locales que tengan fachada superior a los 3 m, que habrá de fraccionarse.

Se prohíben las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color. Esta continuidad, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa. En ningún caso los huecos de las plantas superiores tendrán una anchura superior a los 2,50 m; salvo con las condiciones que se exponen el párrafo siguiente.

Podrá conformarse en planta baja, bajo la forma de porticada o planta distinta de la baja en su forma de balconada o solana tradicional huecos mayores que en todos los casos constituirá un hueco libre entrante en la línea de fachada, en correspondencia con lo señalado en el artículo 130.

La separación horizontal entre huecos será igual o superior a un tercio de su anchura.

La superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de planta baja, no podrán exceder del 50% de la superficie total de dicha fachada.

Artículo 196. Carpintería.

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro. Los elementos de carpintería opacos; puertas de acceso, entrada de vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera, o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o translúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco. Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, abriéndose éstas al interior, incluso los cierres de parcela, ya sean fincas urbanas o rústicas.

Artículo 197. Persianas.

Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollables ligeras exteriores sin guía.

Artículo 198. Rejas.

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno. Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 centímetros y unidas entre sí por varias pletinas y ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre. Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos (veáse artículo 194).

Artículo 199. Toldos.

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m y un vuelo máximo de 1,10 m y al menos 60 cm menos que la acera.

Las barras de sujeción deberán estar pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

Artículo 200. Rótulos.

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas. Serán elementos móviles y pintados, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y los pintados directamente sobre el paramento de fachada. Los rótulos podrán ser:

— Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm no pudiendo sobresalir más de 5 cm.

— Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm y no pudiendo sobresalir más de 5 cm.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporciona una composición de claridad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

CAPÍTULO 8

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

EPÍGRAFE 8.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 201. Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, donde se expresa, asimismo la división de zonas de ordenación urbanística a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este Capítulo.

Dentro de este ámbito se estará a lo dispuesto en los artículos 13 y 14 de la Ley Básica Estatal. Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes Zonas de Ordenación Urbanística, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y sus usos del suelo. Estos parámetros se definen en el Capítulo 9. Las diferentes Zonas de Ordenación Urbanística delimitadas son las siguientes:

DENOMINACIÓN	ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
Residencial en Casco	ZOU 1
Residencial en Ensanche	ZOU 2
Residencial Suburbana	ZOU 3
Industrial	ZOU 4
Equipamientos	ZOU 5
Terciario	ZOU 6
Espacios Libres	ZOU 7
Viario	ZOU 8

EPÍGRAFE 8.2. UNIDADES DE GESTIÓN.

Artículo 202. Las diferentes unidades de gestión.

Las diferentes unidades de gestión, delimitadas, responden a las siguientes consideraciones:

A. Actuaciones directas: Se trata del suelo urbano con urbanización consolidada y son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de la ordenanza que les sea de aplicación.

B. Unidades de Actuación: Se trata del suelo urbano con urbanización no consolidada. Son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades.

— Superficie para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.

— Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del Suelo.

— Viabilidad económica de la actuación.

Su sistema de actuación se fijará de acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

EPÍGRAFE 8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

Artículo 203. Desarrollo del Suelo Urbano.

En aplicación de lo establecido por este Plan, el Suelo Urbano se desarrollará en la forma siguiente:

A. Actuaciones directas: Aquellas parcelas comprendidas dentro del ámbito de Suelo Urbano que no se encuentren incluidas en Unidades de Actuación.

   Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada Zona de Ordenación Urbanística en el Capítulo 9 de este Plan. Las alineaciones vienen claramente reflejadas en los planos de alineaciones.

B. Actuaciones incluidas en Unidades de Actuación: Aquellas parcelas que a posteriori de la aprobación de este Plan, se delimiten en unidades de actuación en los planos de ordenación del suelo.

   Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el Epígrafe 3.3 y lo señalado para cada Zona de Ordenación Urbanística.

Artículo 204. Condiciones pormenorizadas de desarrollo de las Unidades de Actuación.

Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos que se incluyan en Unidades de Actuación, así como las obligaciones de los propietarios del Suelo, son las que se derivan del desarrollo de este Plan y de la legislación urbanística aplicable.

Artículo 205. De los Planes de Ordenación Urbanística y Otros Proyectos.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcadas en las presentes Normas se podrá proceder a la formulación de los Instrumentos de Planeamiento y Proyectos señalados en el Epígrafe 3.2, con las finalidades que a cada figura de planeamiento le corresponda, de acuerdo con lo establecido en la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura y en el Reglamento de Planeamiento de Extremadura para cada caso.

Artículo 206. Derecho a edificar.

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en este Plan, la Ley Básica Estatal y la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, el derecho a edificar solo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

— Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela dé frente.

— Abastecimiento de agua potable.

— Suministro de energía eléctrica.

— Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización del Capítulo 6 y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

Artículo 207. Actuación simultánea de urbanización y edificación.

La Actuación simultánea de la urbanización y la edificación solo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 61 de este Plan.

EPÍGRAFE 8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Artículo 208. Obligaciones de los propietarios.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Legislación Urbanística aplicable, para esta clase de Suelo.

Artículo 209. Terrenos no incluidos en Unidades de Actuación.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se derivan del cumplimiento de lo establecido por la legislación urbanística anteriormente citada y de las determinaciones de ordenación que este Plan establece para cada parcela.

CAPÍTULO 9

ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

EPÍGRAFE 9.1. GENERALIDADES.

Artículo 210. Generalidades.

Las Zonas de Ordenación Urbanística desarrolladas en el presente Capítulo regulan, junto a las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4 las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal.

EPÍGRAFE 9.2. ZOU 1. RESIDENCIAL EN CASCO (RC).

Artículo 211. Definición.

Tipología de edificación residencial, habitualmente viviendas familiares, generalmente entre medianeras con patio de parcela o manzana, que en ocasiones se configura como un espacio libre privado significativo en el interior de la manzana cuyo uso tradicional es de huerto o patio familiar.

Se incluyen en esta tipología las manzanas con estructura de patio interior, en las que será obligatorio ajustarse a las alineaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan General. Su localización queda reflejada en el Plano de Alineaciones y Calificación del Suelo.

Artículo 212. Condiciones de parcela.

Parcela mínima. La parcela mínima será de 100 m^2 para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 100 m^2 en el momento de aprobación de las presentes Normas.

Frente mínimo. Será de 5 metros o el catastral o registral existente si es menor de 5 m en el momento de aprobación del presente Plan.

Frente máximo. Se fija un frente máximo de 21 metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios.

Artículo 213. Condiciones de volumen.

Alineaciones: Las señaladas en el Plano de Alineaciones, la línea de fachada coincidirá con la alineación principal salvo indicación contraria en planos o en los supuestos recogidos en estas Normas Urbanísticas.

Fondo máximo edificable: Será de 20 metros para todas las plantas de la edificación principal. En aquellos casos en los que el fondo de parcela no supere dicha medida en tres o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior, salvo que se deje un patio que cumpla las condiciones establecidas para los mismos en el artículo 131.

Retranqueos: No se fijan retranqueos ni al frente de parcela ni a los linderos laterales, debiendo en cualquier caso ajustarse las fachadas a las alineaciones fijas establecidas.

Superficie ocupable de parcela: Se fija en un 100 por cien de la franja comprendida entre la alineación oficial y la línea de fondo máximo edificable. El resto del solar será para uso de la vivienda, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquellas, autorizándose una ocupación máxima del 50% sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (almacén, garajes, vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura establecida para las edificaciones secundarias. Su uso vendrá regulado por lo que disponga, en su caso, la Comunidad de Propietarios de la finca.

Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar una edificabilidad de 1,4 m^2/m^2 a la superficie de la parcela edificable.

La altura de la edificación será la obtenida según el procedimiento descrito en el artículo 120 de este Plan. La altura máxima desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de cualquier fachada con el faldón de cubierta será de 7,00 m, y un número máximo de dos plantas.

Por encima de la altura máxima permitida no se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta. Solo se permite la construcción de instalaciones al servicio de la edificación, como caja de escaleras, cuarto de ascensores, depósitos..., no pudiendo ocupar más de un 30% de la superficie construida de la planta inmediatamente inferior, ni exceder en más de 2,50 metros la altura máxima permitida, salvo para el caso de los torreones de ascensores.

Artículo 214. Tolerancia de usos.

Uso específico.

— Residencial. Permitido en todas sus categorías, excluyéndose la planta bajo rasante para estancias vivideras.

Usos compatibles.

— Uso aparcamiento. Permitido y siendo de obligado cumplimiento el garantizar una plaza por vivienda en las promociones de más de 4 viviendas.

— Uso terciario. Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

— Uso dotacional. Permitido en todas sus categorías.

— Uso industrial. Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

— Uso agropecuario. Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª y 4.ª.

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

Artículo 215. Condiciones de composición de fachadas y cubiertas.

Se cumplirá lo establecido en el Epígrafe 7.5 de la presente normativa.

EPÍGRAFE 9.3. ZOU 2. RESIDENCIAL EN ENSANCHE (RE).

Artículo 216. Definición.

Regula la edificación de viviendas familiares en las áreas de desarrollo del municipio, con edificaciones adosadas por los linderos con otras parcelas, exentas o pareadas, sobre parcelas de tamaño medio-pequeño.

Artículo 217. Condiciones de parcela.

Parcela mínima. La parcela mínima será de 100 m^2 para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 100 m^2 en el momento de aprobación de las presentes Normas.

Frente mínimo. Será de 5 metros, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano Catastral del Ministerio de Hacienda o en el Registro de la Propiedad, para las que el frente mínimo será el existente.

Frente máximo. No se fija un frente máximo.

Artículo 218. Condiciones de volumen.

Alineaciones: Las reflejadas en los planos de Alineaciones. Deberá marcarse mediante el cerramiento de la parcela.

Fondo máximo edificable: No se fija.

Retranqueos: No se fijan retranqueos ni al frente de parcela ni a los linderos laterales, debiendo en cualquier caso ajustarse las fachadas a las Alineaciones fijas establecidas.

Superficie ocupable de parcela: Se fija en un 80% de la superficie de la parcela edificable.

La altura de la edificación será la obtenida según el procedimiento descrito en el artículo 120 de este Plan, la altura máxima desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de cualquier fachada con el faldón de cubierta será de 7,50 m, y un número máximo de dos plantas.

Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, no computando a efectos de número de plantas. Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,50 m y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar una edificabilidad de 1,2 m^2/m^2 a la superficie de la parcela edificable.

Artículo 219. Tolerancia de usos.

Uso específico.

— Residencial. Permitido en todas sus categorías, excluyéndose la planta bajo rasante para estancias vivideras.

Usos compatibles.

— Uso aparcamiento. Permitido y siendo de obligado cumplimiento el garantizar una plaza por vivienda en las promociones de más de 4 viviendas. De Acuerdo con el artículo 74 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura habrá que reservar una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 de edificación residencial, debiendo tener carácter público el 50% esté o no anexo a viario.

— Uso terciario. Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

— Uso dotacional. Permitido en todas sus categorías.

— Uso industrial. Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

— Uso agropecuario. Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

Artículo 220. Condiciones de composición de fachadas y cubiertas.

Se cumplirá lo establecido en el Epígrafe 7.5 de la presente normativa.

EPÍGRAFE 9.4. ZOU 3. RESIDENCIAL SUBURBANA.

Artículo 221. Definición.

Regula la edificación de viviendas familiares en las áreas de nuevo desarrollo del municipio, con edificaciones exentas, pareadas o en hilera, sobre parcelas de tamaño medio-grande. De esta manera esta ZOU cuenta con dos tipologías distintas:

— Residencial suburbana tipo 1.

— Residencial suburbana tipo 2.

Artículo 222. Condiciones de parcela.

Parcela mínima.

Para el tipo 1 la parcela mínima será de 200 m^2 para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral o registral existente si es menor de 200 m^2 en el momento de aprobación de las presentes Normas. Para el tipo 2 la parcela mínima se establece en 500 m^2.

Frente mínimo. Será de 10 metros para el tipo 1, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano Catastral del Ministerio de Hacienda o en el Registro de la Propiedad, para las que el frente mínimo será el existente. Para el tipo 2 el frente mínimo será de 15 metros.

Frente máximo. No se fija un frente máximo.

Artículo 223. Condiciones de volumen.

Alineaciones: Serán las reflejadas en los planos de Alineaciones. Deberá marcarse mediante el cerramiento de la parcela. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación oficial.

Retranqueos: Para el tipo 1 serán de 3 metros a la alineación oficial y libre al resto de linderos. Para el tipo 2 serán de 5 metros a fachada y 3 metros al resto de los linderos.

Superficie ocupable de parcela: Se fija en un 70% de la superficie de la parcela edificable.

La altura máxima desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta será de 7,50 m y un número máximo de dos plantas.

Por encima de la altura máxima permitida se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta, no computando a efectos de número de plantas. Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,50 m y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero.

Superficie máxima construible: Para el tipo 1 será la resultante de aplicar una edificabilidad de 1 m^2/m^2 a la superficie de la parcela edificable. Para el tipo 2 la edificabilidad máxima será de 0,5 m^2/m^2.

Artículo 224. Tolerancia de usos.

Uso específico:

— Residencial. Permitido en todas sus categorías, excluyéndose la planta bajo rasante para estancias vivideras.

Usos compatibles:

— Uso aparcamiento. Permitido y siendo de obligado cumplimiento el garantizar una plaza por vivienda en las promociones de más de 4 viviendas.

— Uso terciario. Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª.

— Uso dotacional. Permitido en todas sus categorías.

— Uso industrial. Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

— Uso agropecuario. Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

EPÍGRAFE 9.5. ZOU 4. INDUSTRIAL (IND).

Artículo 225. Definición.

Industria de pequeño y medio tamaño, con ocupación parcial del solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos. Corresponde a la edificación con uso industrial que por sus características pueden enclavarse en zonas con alternativa de usos. Su localización queda reflejada en el plano de Calificación del Suelo.

Parcela mínima: La parcela mínima será de 250 m^2 para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral, la autorizada o/e inscrita en el registro de la propiedad existente si es menor de 250 m^2 en el momento de aprobación de las presentes Normas.

Frente mínimo: Será de 10 metros, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano Catastral del Ministerio de Hacienda.

Frente máximo: No se fija.

Artículo 226. Condiciones de volumen.

Alineación exterior: Las alineaciones exteriores vienen reflejadas en el plano de ordenación de Calificación del Suelo.

Retranqueos respecto de la alineación exterior: 5 metros.

Retranqueos respecto de otros linderos laterales: libre.

Fondo edificable máximo: No se fija.

Superficie ocupable máxima de parcela: Será el 80% de la superficie de la parcela.

Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar una edificabilidad de 1,6 m^2/m^2 a la superficie de la parcela.

Altura de la edificación: La altura máxima será de 9 m medidos desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cumbrera de la edificación. La altura se medirá en el punto medio de cada una de las fachadas. El máximo número de plantas será de dos, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.

En las calles con pendiente superior al 8%: Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

Artículo 227. Tolerancia de usos.

Uso específico.

— Industrial: Permitido en categorías 1.ª y 2.ª.

Se debe garantizar una plaza de aparcamiento cada 100 m^2 construidos, resolviéndose un 40% de las plazas de aparcamiento dentro de la parcela.

En los espacios de retranqueo se permitirán los siguientes usos: Ajardinamiento, aparcamiento, carga y descarga, paso de vehículos, instalaciones y construcciones auxiliares con una superficie inferior a 20 m^2.

Usos compatibles.

— Uso Residencial: Permitido en su categoría 10, limitado a una vivienda para el vigilante vinculada a la industria.

— Uso aparcamiento: Prohibido en edificio exclusivo.

— Uso dotacional: Permitido en categorías 3.ª y 4.ª.

— Uso agropecuario. Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª y 4.ª.

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

EPÍGRAFE 9.6. ZOU 5. EQUIPAMIENTO (EQ).

Artículo 228. Definición.

Corresponde a los espacios destinados a localización de dotaciones públicas, necesarias para el adecuado equipamiento del pueblo. En esta zona también se incluyen las dotaciones privadas.

Parcela mínima: La parcela mínima para equipamientos públicos no se fija, para equipamientos privados será de 100 m^2.

Otras condiciones de parcela: No se fijan.

Artículo 229. Condiciones de volumen.

Alineaciones: Las reflejadas en los planos de Alineaciones. Deberá marcarse mediante el cerramiento de la parcela.

Retranqueos: Serán libres. Se permite la edificación aislada.

Fondo edificable máximo: 30 metros.

Superficie ocupable de parcela: Será del 100%. El resto de parcela sin edificar se destinará a espacios libres e instalaciones al servicio del uso específico.

Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación será de dos plantas con altura máxima de 7,50 m medidos de acuerdo con el criterio fijado en el artículo 120.

Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar una edificabilidad de 1.5 m^2/m^2 a la superficie de la parcela.

La edificabilidad de los equipamientos de carácter privado consumirán aprovechamiento urbanístico.

Artículo 230. Condiciones de composición de fachadas y cubiertas.

Se cumplirá lo establecido en el Epígrafre 7.5 de la presente normativa.

Artículo 231. Tolerancia de usos.

Uso específico:

— Uso Dotacional: Permitido en todas sus categorías.

Usos compatibles:

— Uso residencial: Permitido en la categoría 1.ª, con un máximo de 1 vivienda por parcela, destinada a guardia y custodia de las instalaciones. Están prohibidas las estancias vivideras en la planta sótano.

— Usos aparcamiento: Permitido.

Usos prohibidos: Resto de usos.

EPÍGRAFE 9.7. ZOU 6. TERCIARIO.

Artículo 232. Definición.

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Parcela mínima: 200 m^2.

Otras condiciones de parcela: No se fijan.

Artículo 233. Condiciones de volumen.

Alineación exterior: Las alineaciones exteriores vienen reflejadas en el plano de ordenación de Calificación del Suelo.

Retranqueos respecto de la alineación exterior: 5 metros.

Retranqueos respecto del resto de linderos: No se fijan.

Fondo edificable máximo: No se fija.

Superficie ocupable máxima de parcela: Será el 80% de la superficie de la parcela.

Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar una edificabilidad de 0,5 m^2/m^2 a la superficie de la parcela.

Altura de la edificación: La altura máxima será de 8 m medidos desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cumbrera de la edificación. La altura se medirá en el punto medio de cada una de las fachadas. El máximo número de plantas será de dos.

En las calles con pendiente superior al 8%: Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

Artículo 234. Tolerancia de usos.

Uso específico:

— Usos Terciario: Permitido en todas sus categorías.

Usos compatibles:

— Uso residencial: Permitido en la categoría 1.ª, con un máximo de 1 vivienda por parcela, destinada a guardia y custodia de las instalaciones. Están prohibidas las estancias vivideras en la planta sótano.

— Uso Dotacional: Permitido en todas sus categorías.

— Usos aparcamiento: Permitido.

Usos prohibidos: Resto de usos.

EPÍGRAFE 9.8. ZOU 7. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (ZV).

Artículo 235. Definición.

Corresponde a los espacios libres de dominio público, destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población. En esta Zona de Ordenación Urbanística, las zonas verdes de uso y dominio público se califican de acuerdo con el artículo 30 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura en las siguientes categorías:

— Área de juego: deben tener una superficie mínima de 200 m^2 y permitir la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro.

— Jardines: su superficie mínima será de 1.000 m^2 y deberán permitir la inscripción de un círculo de 30 metros de diámetro.

— Zonas de acompañamiento al viario: las zonas complementarias a los jardines que establezca el planeamiento siempre que cuenten con una superficie mínima de 1.000 m^2 y una anchura no inferior a 12 metros.

— Parques: deben tener una superficie mínima de una hectárea y permitirán la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro.

Las zonas verdes de uso y dominio público deberán ubicarse en las localizaciones que presten el mejor servicio a los residentes y usuarios. Deberán tener garantizado un soleamiento apropiado y tener las condiciones precisas para la plantación de especies vegetales.

Parcela mínima: No se fija.

Otras condiciones de parcela: No se fijan.

Artículo 236. Condiciones de volumen.

Retranqueos: Toda la construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela un mínimo de 3 m.

Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar una edificabilidad de 0,015 m^2/m^2 a la superficie de la parcela.

Altura de la edificación: Todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurantes decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 4 m, medidos de acuerdo con el criterio del artículo 120.

Artículo 237. Tolerancia de usos.

Uso específico.

— Uso de espacios libres y zonas verdes.

Usos compatibles.

— Uso dotacional: Permitido en su categoría 3.ª y en instalaciones al aire libre.

— Uso deportivo.

Usos prohibidos.

— Resto de usos.

EPÍGRAFE 9.9. ZOU 8. VIARIO.

Artículo 238. Definición.

Regula la utilización de los viales y espacios públicos adyacentes que deberán tener un tratamiento de zona ajardinada sin que incida sobre ellos la condición legal de espacio libre.

Artículo 239. Condiciones de volumen.

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, etc., así como cabinas telefónicas y kioscos para venta de prensa o de bebidas que tendrán una superficie máxima construida de 12 m^2, una altura libre máxima de 2,80 m y la pendiente máxima de cubierta será de 35º.

Estos elementos de mobiliario urbano se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos, debiendo adecuarse al artículo 181.

CAPÍTULO 10

NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

EPÍGRAFE 10.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CATEGORÍAS.

Artículo 240. Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo determinado en el artículo 6 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura los terrenos en que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

— 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.

— 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.

— 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.

— Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General Municipal.

Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo del Término Municipal.

Artículo 241. Categorías.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en dos categorías:

— El Suelo No Urbanizable Común (Tipo C) está constituido por los agrosistemas de secano de mediana productividad y valor ecológico medio situados principalmente alrededor del núcleo urbano y que son inadecuados para el desarrollo urbano.

— Suelo No Urbanizable Protegido: Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes variedades:

1. Tipo A: Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental: Dentro de sus límites se incluyen las zonas de dehesas de encinas y alcornocales de alta densidad y arbolado, así como las zonas de bosque mediterráneo, además de las zonas de dominio público natural.

2. Tipo B: Suelo No Urbanizable de Protección Estructural ganadera y forestal: Por razón de su potencialidad para los expresados aprovechamientos. Se recogen las zonas de matorrales degradados, labores de secano bajo estrato arbóreo de encinas más o menos densas, labores de secano y zonas de pastizal.

3. Tipo D: Suelo No Urbanizable de Protección de las Infraestructuras: está constituido por los terrenos que deban ser objeto de protección con el fin de preservar la funcionalidad de infraestructuras, equipamientos o instalaciones (carreteras, líneas de energía eléctrica, infraestructuras de abastecimiento, riego y saneamiento).

4. Tipo E: Suelo No Urbanizable de Protección Cultural: Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección por la legislación sectorial en función de sus valores arqueológicos o culturales. Comprenden los yacimientos arqueológicos identificados en la Cara Arqueológica de Extremadura, los elementos inventariados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura y los elementos de interés arquitectónico incluidos en el Catálogo de este Plan General, así como los perímetros de protección correspondientes.

Los terrenos afectos a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo y Normativa del Medio Físico a escala 1/10.000.

Artículo 242. Infraestructuras y sistemas generales.

En el plano de Clasificación del Suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en el artículo 264.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en este Plan General será necesaria la tramitación de un Plan Especial o en su caso un Proyecto de Interés Regional.

EPÍGRAFE 10.2. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 243. Criterios de utilización.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

Artículo 244. Usos admitidos y prohibidos.

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que este Plan establece tiende a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquellos que deben localizarse en el medio rural, sea porque su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen este Plan tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquellos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en los Epígrafes 10.8 a 10.10 se diferencian dentro de estas categorías de suelo.

Artículo 245. Carácter de las limitaciones.

Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en el Epígrafe 10.5 lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquellos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable que impone este Plan Urbanístico, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

En aquellos tipos de suelo no urbanizable que no se prohíba el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, además de los actos enumerados en el apartado 1.2. del artículo 18 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá al municipio, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las

obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

Artículo 246. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo 3 de esta normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

Están sujetas a licencia municipal previa calificación en su caso por el Órgano competente de la Junta de Extremadura, las construcciones, instalaciones y usos, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos en las normas contenidas en los Epígrafes 10.5.

Están sujetas a licencia municipal, las parcelaciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las normas contenidas en los Epígrafes 10.4.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumeradas en el Capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

Artículo 247. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

EPÍGRAFE 10.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

Artículo 248. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan en el Suelo No Urbanizable se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en el artículo 72 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

Artículo 249. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de este Plan, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en el Capítulo 3 de esta normativa.

EPÍGRAFE 10.4. PARCELACIONES RÚSTICAS.

Artículo 250. Concepto de Parcelación.

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

De acuerdo con el artículo 18.4 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura, la división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable solo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número.

De acuerdo con el artículo 41 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en el suelo no urbanizable, definiéndose las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo de acuerdo con el artículo 39 de la misma ley como "toda división simultánea o sucesiva de solares, parcelas, unidades rústicas aptas para la edificación, terrenos o fincas en dos o más lotes o fincas nuevas independientes, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades a que se refiere el apartado 2 del artículo 13 o, en todo caso, de carácter específicamente urbano".

De acuerdo con el citado artículo será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial y urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los artículos 40 y 41 de la Ley 15/2001, del Suelo de Extremadura.

Artículo 251. Carácter rústico.

En Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en el Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Consejería de Agricultura y Comercio, por lo que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El municipio de Castilblanco se encuadra dentro del Grupo 3: Municipios con terrenos de secano de calidad inferior, y la unidad mínima de cultivo que se fija: 8,00 ha para terrenos de secano y 1,50 ha para terrenos de regadíos.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el Epígrafe 10.7.

Artículo 252. Licencia Municipal.

Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones y segregaciones en cualquier lugar del término municipal. Quedan excluidos de esta consideración los Planes de Concentración parcelaria que sean promovidos y realizados por la Administración.

Artículo 253. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

A. Memoria justificativa: Del cumplimiento de las determinaciones específicas del presente Plan General Municipal, en donde se deberá recoger:

— Objetivos de la parcelación.

— 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. En el caso de divisiones, segregaciones o ventas de parcelas que contengan cargas (especialmente si hay superficies vinculadas a algún tipo de edificación), ésta se hará constar, entendiéndose que a partir de la segregación las parcelas no edificadas pero vinculadas a alguna edificación perderán toda capacidad edificatoria, no autorizándose en lo sucesivo en ellas ningún tipo de actuación constructiva.

B. Plano de situación: De la finca situada sobre el plano a escala 1:10.000 de Clasificación del Suelo de este Plan.

C. Plano de detalle: Con delimitación 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. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

D. Otros requisitos: De estimarlo necesario el Ayuntamiento podrá solicitar del interesado la aportación de la 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 a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Artículo 254. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica 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.

Artículo 255. Licencias anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier licencia anterior o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

Artículo 256. Protección de 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 autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

EPÍGRAFE 10.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

Artículo 257. Obras, Instalaciones y Edificaciones permitidas.

A. Obras permitidas: En aplicación de los artículos 18 al 24 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, en el Suelo No Urbanizable en sus distintas categorías dependiendo de las limitaciones para cada una de ellas, y de acuerdo con las condiciones establecidas en los Epígrafes 10.8 y siguientes, solo podrán ser autorizados los siguientes tipos de construcciones e instalaciones:

1. Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias, forestal ganadera y cinegética al servicio de la gestión medio ambiental o análoga, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del artículo 258.

2. La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

3. 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.

4. Las construcciones e instalaciones vinculadas al establecimiento, funcionamiento conservación y mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, en las que se incluyen las estaciones para el suministro de carburantes. Estas construcciones se regulan por lo establecido en el artículo 260.

5. Los servicio integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas, así como la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, 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. Estas construcciones se regulan por las condiciones del artículo 261.

6. Explotaciones ganaderas sin tierra.

7. Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, tal y como se establece en el Epígrafe. 10.7 de esta normativa. Estas construcciones se regulan por el artículo 262.

B. Obras prohibidas: Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en el artículo 244 se declaren prohibidos en esta clase de suelo.

C. Edificaciones existentes: Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes de esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el artículo 263.

D. Licencia y calificación urbanística previa: La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal, y en su caso a la previa calificación del Órgano competente de Extremadura, siguiendo el trámite indicado en el artículo 264.

E. Otras autorizaciones administrativas: Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, medio ambiente, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

F. Planes Especiales: En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, del Órgano competente de la Junta de Extremadura podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la calificación urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

G. Protección de dominio público: Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en el artículo 256.

Artículo 258. Edificaciones e Instalaciones de Explotaciones Agrarias, forestal, ganadera y cinegética.

A. Instalaciones de explotaciones agrarias, forestal, ganadera y cinegética: Las edificaciones o instalaciones que se podrán autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las destinadas a las explotaciones señaladas, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En todo caso se estará a las limitaciones que se regulan en los Epígrafes 10.8 a 10.10 para las distintas categorías de Suelo No Urbanizable.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

B. Viviendas anexas: Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

— Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria y o ganadera existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente. En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

— Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

— Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el Epígrafe 10.7. de esta normativa.

— En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m^2, salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por el Órgano competente de Extremadura. Pero en ningún caso la ocupación será superior al 2% de acuerdo el artículo 26 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

C. Licencia municipal y calificación urbanística previa: Las obras e instalaciones citadas en el apartado A del presente artículo podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento con la concesión de la licencia municipal y calificación urbanística en el procedimiento de autorización correspondiente; las viviendas citadas en el apartado B están igualmente sometidas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa su calificación del Órgano competente de Extremadura. La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 264.

D. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima: Las construcciones a que se refieren los párrafos A y B anteriores deberán, en cualquier caso vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo de acuerdo a la Legislación Agraria o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquellas que se establecen en los Epígrafes 10.9 y 10.10.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras

fincas colindantes a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas colindantes, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un solo número registral, con expresa mención de que forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la licencia 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 licencia no producirá efecto alguno.

Se impedirá en todo caso la creación de núcleos de población de acuerdo con el criterio establecido en el Epígrafe 10.7.

E. Condiciones de uso y edificación: Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en el artículo 265 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa.

F. Normativa e Instrucciones Específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

Artículo 259. Explotaciones ganaderas sin tierra.

A. Definición: Dentro del suelo no urbanizable de especial protección del tipo B y dentro del suelo no urbanizable común, podrán construirse granjas ganaderas industriales sin necesidad de estar vinculadas a una explotación agrícola.

B. Condiciones y requisitos de las explotaciones aisladas: Este tipo de explotaciones cumplirán los siguientes requisitos:

1. La distancia mínima a la vivienda más próxima será de 200 metros; y de 2.000 metros a los límites de suelo Urbano; la distancia mínima a otras explotaciones similares será de 300 metros, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.

2. La parcela mínima será de dos hectáreas.

3. La superficie máxima ocupada será del 2% de la parcela, hasta un límite de 2.000 m^2.

4. La altura máxima de la edificación será de 8 metros medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta, medido en el punto medio de cada una de las fachadas.

5. La distancia mínima a linderos será de 15 metros.

6. Entre los materiales se elegirán, dentro del abanico de posibles, aquellos que menor impacto ambiental puedan causar en el entorno.

7. Quedan prohibidos los vertidos directos de purines y otros residuos ganaderos a cauces, así como los pozos ciegos o balsas no impermeabilizadas, debiendo mostrar claramente el proyecto la solución elegida para el tratamiento de residuos de forma no contaminante.

8. Salvo que la parcela se halle situada a menos de 300 metros de un transformador o línea de tensión adecuada ya existentes, no se permitirá el trazado de nuevos tendidos eléctricos; debiendo mostrar el proyecto la solución adoptada para la generación autónoma de energía.

9. La explotación deberá ser rodeada por al menos 4 hileras de árboles de gran porte de hoja perenne y rápido crecimiento.

   Éstos deberán plantarse con una altura mínima de 2 metros, y antes del tendido de la cubierta.

C. Licencia municipal y calificación urbanística previa: La licencia municipal solo podrá otorgarse previa calificación urbanística del Órgano competente de la Junta de Extremadura. La documentación a presentar al solicitar la autorización para este tipo de explotación será la que aparece recogida en el artículo 264 de estas normas y además:

— Se adjuntará demostración expresa del cumplimiento del condicionado fijado en los apartados anteriores.

D. Normativa e Instrucciones Específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

Artículo 260. Instalaciones de obras públicas.

A. Condiciones y requisitos: De acuerdo con lo previsto en el artículo 23 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, podrán autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, funcionamiento, conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos incluidas las estaciones para el suministro de carburantes, así como servicios integrados en áreas de servicios de toda clase de carreteras, siempre que, sin perjuicio de las que se exijan desde otras normativas concurrentes, se haga cumplimiento de las siguientes condiciones:

— En relación con las carreteras solo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:

a) Viveros de obras públicas.

b) Estaciones de servicios para suministro de carburante.

c) Áreas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo.

d) Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.

— Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de que se trate de vivienda aneja vinculada a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación del artículo 258 apartado B.

— Tampoco podrán ser adscritas al uso comercial, salvo que se trate de instalaciones-escaparate preferentemente de productos tradicionales o artesanales de la región.

— En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida.

— La parcela mínima edificable será de 1,5 ha; la ocupación máxima de la edificación será del 2% de la superficie de la parcela, hasta un volumen máximo edificado de 9.000 metros cúbicos.

— El número máximo de plantas será de una; cuando se dé el caso de vivienda aneja podrá autorizarse excepcionalmente una segunda planta. La altura máxima será en cualquier caso de 9 metros, medidos desde el terreno en contacto con la edificación, hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta. La altura se medirá en el eje de cada una de las fachadas.

— Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguiente distancias mínimas:

a) 25 metros como mínimo frente a carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 20 metros para carreteras clasificadas como vecinales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.

b) 10 metros del resto de linderos.

c) 250 metros a la vivienda más próxima ya existente.

— No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.

— Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%, en cualquier caso los taludes serán arborizados.

— Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.

— El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal. Únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de piscinas y pistas deportivas de tenis o equivalente.

— Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida, no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar construidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.

— Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

— Las construcciones, de libre composición armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

B. Licencia municipal y calificación urbanística previa:

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

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

C. Normativa e Instrucciones Específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

Artículo 261. Implantación de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario.

A. Licencia y calificación urbanística previa: Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa calificación del Órgano competente de la Junta de Extremadura según determina el artículo 26 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura. La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 264.

B. Condiciones de parcela: la parcela mínima edificable será de 1,5 ha.

C. Condiciones de uso y edificación: Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se fijan en los artículos 265 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa.

D. Normativa e Instrucciones Específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

Artículo 262. Edificios aislados destinados a vivienda familiar.

Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda familiar exclusivamente en el suelo no urbanizable, siempre y cuando no exista el riesgo de formación de núcleo de población tal y como se recoge en el Epígrafe 10.7 de las presentes normas.

A. Condiciones de uso y edificación: Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se fijan en el artículo 265 y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa.

La superficie máxima edificable de la vivienda será del 2% de la superficie la parcela, y en cualquier caso no mayor de 500 m^2.

La parcela mínima edificable será de 2,5 ha. Se deberán cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en el artículo 265.

B. Licencia y calificación urbanística previa: Estas edificaciones están sujetas a licencia municipal, que solo podrá otorgarse previa calificación urbanística del Órgano competente de la Junta de Extremadura según determina el artículo 26 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura. La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 264.

Artículo 263. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del presente Plan General se adecuarán a lo señalado en el Epígrafe 2.4 de esta normativa.

A. Licencia y calificación urbanística previa: Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y en su caso de acuerdo con los artículos precedentes a la previa calificación del Órgano competente de la Junta de Extremadura, según el procedimiento descrito en el artículo 264.

B. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación existente en el suelo no urbanizable, deberá considerarse el mismo trámite de autorización y calificación que si la construcción o edificación fuera de obra nueva.

Artículo 264. Tramitación y documentación de los expedientes de calificación urbanística previa.

A. Establecimiento: La calificación urbanística es previa a la concesión de licencia municipal y su establecimiento corresponde, dependiendo del tipo de acto en suelo no urbanizable:

Al Órgano competente en materia de ordenación territorial y urbanismo de la Junta de Extremadura:

El uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento, además de los actos enumerados en el apartado 1.2 del artículo 18 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá al municipio, por cuantía mínima del dos por ciento del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades

y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 26.1.2.b) al tratarse de un municipio de menos de 20.000 habitantes estos usos son:

a) La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.

b) 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.

c) Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

d) 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 objeto 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.

e) La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

B. La calificación se interesará, en su caso, del Órgano competente en materia de ordenación territorial y urbanística por el Municipio ante el que se hubiera solicitado la licencia urbanística pertinente y antes de proceder a instrucción municipal alguna, mediante la remisión de una copia de la solicitud y de un ejemplar del proyecto técnico y la restante documentación exigible.

El requerimiento municipal de la calificación suspenderá el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en el Órgano competente o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El transcurso del indicado plazo sin notificación de resolución alguna sólo podrá entenderse, tanto por el interesado como por el municipio del que penda el procedimiento de otorgamiento de la licencia, en sentido desestimatorio de la calificación interesada. El procedimiento para la calificación urbanística deberá integrar la evaluación del impacto ambiental que sea preceptiva y comprender trámite de información pública por plazo de veinte días.

C. Calificación urbanística para actos promovidos por las Administraciones públicas o los usos correspondientes a áreas de servicios de carreteras.

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

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

D. Documentación para la obtención de la calificación urbanística. La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de calificación, será la siguiente:

1. Copia de la solicitud de la calificación urbanística.

2. Proyecto técnico, que contendrá como mínimo la siguiente documentación:

— Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija el presente Plan General, 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 aporta 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 compresión a escala mínima 1:500.

— Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, 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.

- Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de este Plan y señalando la distancia al suelo urbano.

- 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 como documentación complementaria. Se señalará la distancia a las edificaciones más cercanas, así como las distancias a linderos.

1. Documento acreditativo de la titularidad de la finca.

2. Estudio de impacto medio ambiental.

3. Con carácter particular: Además en ciertos casos la documentación antes citada se completará con:

   a) 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.

   b) Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del Epígrafe 10.7.

   c) 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 dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

   d) Informe de la Administración titular de la carretera, en caso que la instalación o construcción se encuentre afectado por una carretera.

   e) Informe de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, en caso que la instalación o construcción se encuentre afectado por un cauce público o embalse.

   f) Informe de la Dirección General de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, en cualquier caso.

   g) De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como el Órgano competente de la Junta de Extremadura, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación a la corrección de su impacto sobre el medio no a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

E. Licencia de obras: Una vez obtenida la calificación urbanística, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la Licencia de obras, previo pago del canon urbanístico, bien en metálico o en especie mediante cesión de suelo.

Las licencias municipales se otorgarán:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

Las licencias municipales caducarán:

a) 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 territorial y urbanística.

b) Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativos algunos.

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.

Artículo 265. Condiciones comunes de la edificación.

Las determinaciones de este artículo son aplicables a todas aquellas instalaciones situadas en Suelo No Urbanizable y para las cuales no se han fijado unos parámetros diferentes en las presentes Normas Urbanísticas.

A. Altura: La altura máxima permitida será de dos plantas, con un máximo de seis (6,00) metros entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación, chimenea o instalaciones técnicas, no superará los siete metros y medio medidos desde la cara superior del forjado de planta baja o solera del edificio.

La altura máxima no superará los seis metros y medio desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta, medido en el punto medio de cada una de las fachadas.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se supere los citados límites.

B. Ubicación en el terreno y retranqueos: La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que se dimanen en los diferentes tipos de suelo no urbanizable, otras normas y disposiciones, tanto generales, autonómicas o municipales que sean más restrictivas.

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 metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en el Epígrafe 10.8 para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses. En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el artículo 257 apartado G en los términos previsto en el artículo 256.

C. Parcela mínima y ocupación de parcela: La parcela mínima de la unidad apta para la edificación será de dos hectáreas y media (2,5 ha). Y se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 2% de la superficie de la parcela.

No obstante, para el caso de obras, construcciones o instalaciones para servicios públicos, estaciones para el suministro de carburantes, equipamientos colectivos e instalaciones de carácter industrial o terciario, previo informe favorable del Órgano competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuirse aquella superficie en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.

D. 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.

E. 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 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

— Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.

— Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras. En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el artículo 257 G.

Artículo 266. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización 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 del Órgano competente de la Junta de Extremadura solicitar del promotor previamente a la autorización 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.

Todas las construcciones o instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en Suelo No Urbanizable, deberán disponer de depuradoras o, en todo caso, de fosas sépticas individuales. 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 Actuación 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.

Normativa aplicable: Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por el normativa establecida en los Capítulos 6 y 7.

Artículo 267. Condiciones estéticas.

A. Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el artículo 16 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, toda edificación o instalación 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.

B. 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 propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.

C. Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos de la Junta de Extremadura competentes para la calificación urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

EPÍGRAFE 10.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.

Artículo 268. Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, se solicitará del promotor por parte del Ayuntamiento u Órgano competente actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

Artículo 269. Fines.

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

— La situación de la instalación en el medio.

— El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.

— El tránsito de vehículos.

— La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.

— El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

Artículo 270. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

A. Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

B. Identificación de los elementos del proyecto. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

C. Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

D. Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

E. Medidas correctoras. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

Artículo 271. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

EPÍGRAFE 10.7. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN.

Artículo 272. Concepto de núcleo de población.

Se entenderá como aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica.

Artículo 273. Riesgo de formación de núcleo de población.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación son las siguientes:

1. Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 250 m del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano definido por este Plan y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

2. Cuando dos o más edificaciones residenciales queden inscritas dentro de un círculo de 250 m de diámetro, haciendo centro en cualquiera de ellas.

3. Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la Actuación de obras como por la pretensión de una parcelación 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 parcelación 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 parcelación para usos agropecuarios de la zona.

— Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en este Plan 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 Ganadería 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.

EPÍGRAFE 10.8. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y NATURAL: (TIPO A).

Artículo 274. Concepto, tipos y ámbito.

Al Suelo No Urbanizable de Protección TIPO A, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Esta área se corresponde con manchas de encina en el entorno de la dehesa. Estas zonas representan los reductos de los bosques primitivos que han sido aclarados por el hombre para mejorar el aprovechamiento ganadero o agrícola.

También se engloban los bienes de dominio público natural (vías pecuarias y cauces) y sus zonas de protección y los terrenos incluidos en parques y reservas naturales (zonas LIC, ZEPA).

El ámbito que abarca cada tipo de Suelo No Urbanizable es el definido en el plano de Clasificación de Suelo No Urbanizable, incluidas las bandas lineales de afección de cauces y láminas de agua que se establecen en los epígrafes 10.10 y 10.11, aunque no estén grafiadas en planos.

Artículo 275. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el epígrafe 10.10.

Artículo 276. 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.

Artículo 277. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido de Tipo A.

En las áreas descritas calificadas como protegidas Tipo A, solo podrán, además de los usos definidos en el punto 1.2 del artículo 18 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva (agrícola, ganadera o cinegética). Las construcciones e instalaciones permitidas serán las vinculadas a los usos anteriormente descritos y estarán sujetas a las especificaciones recogidas en el Epígrafe 10.5. de la presente normativa.

No se permitirá la tala de arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación regular de árboles para la producción agrícola, quedan especialmente prohibidas las plantaciones de eucaliptos. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

— La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora, conforme a lo dispuesto en el artículo 258.

— 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. Estas actividades se realizarán conforme a las limitaciones establecidas en el artículo 260.

— Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas, conforme lo señalado en el artículo 261.

— La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, conforme lo señalado en el artículo 262.

— Explotaciones ganaderas sin tierra, según lo especificado en el artículo 259.

— Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, tal y como se establece en el Epígrafe. 10.7 de esta normativa. Estas construcciones se regulan por el artículo 262.

Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Artículo 278. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable protegido Tipo A por afección de cauces, riberas y embalses.

Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

— En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente solo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.

Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, independientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.

— 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, balsa o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquellos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, 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.

— Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el párrafo anterior.

— 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.

— Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco 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.

— Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Artículo 279. Licencia y calificación urbanística previa.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 264, de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

EPÍGRAFE 10.9. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL TIPO A POR AFECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

Artículo 280. Vías pecuarias.

Para la protección de las vías pecuarias se estará a lo dispuesto en el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura (DOE de 14 de marzo de 2000), que en su artículo 2 define su naturaleza jurídica como "bienes de dominio público" de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 281. Deslinde de las vías pecuarias.

De acuerdo con lo establecido en el Decreto 143/1996, de 1 de octubre, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido o por establecer, a través de los oportunos expedientes de deslinde.

Una vez deslindada la vía pecuaria, se fija una zona de protección de cinco metros a ambos lados de la misma en la que no se permite la edificación, salvo que la condición de vía pecuaria haya perdido eficacia en virtud de su desafección o de la ejecución del planeamiento municipal, siempre siguiendo el procedimiento establecido en el Título IV del Decreto 49/2000, lo que, en todo caso, no incidirá en su condición de propiedad pública.

Para el término de Castilblanco se ha redactado el proyecto de Clasificación de la Vías Pecuarias sitas en el Término Municipal. En dicho proyecto se procedió al reconocimiento e identificación de una vía pecuaria, cuya descripción se realiza a continuación:

1.ª. CORDEL LEONES.

Anchura legal: 37,61 metros (en el Término de Castilblanco la mitad 18,80 m).

Longitud aproximada: 18.650 metros.

Orientación: N-S.

Descripción: Penetra en este término municipal, procedente del de Valdecaballeros, por el paraje "La Parrilla", sirviendo de eje la Vía pecuaria el límite de términos con Valdecaballeros y viniendo la carretera de la Barca de Sevilla por la izquierda de la línea de términos y entre fincas de Jesús Galán y Waldo Sánchez por la derecha y término de Valdecaballeros por la izquierda; continúa el eje de la vía pecuaria y línea de términos por la izquierda de la carretera por el paraje "El Fontarrón" y entre finca de Cristóbal Naveso por la derecha y línea de términos de Valdecaballero por la izquierda; cruza el "Arroyo de la Parrilla" y el del Juncal y por el paraje "El Puntal de la Mesa" entre finca de Cristóbal Naveso por la derecha y límite de términos con Valdecaballeros por la izquierda y continúa la carretera por la derecha del límite de términos y la Vía pecuaria entre fincas de Francisco López y Felisa López por la derecha y límite de Valdecaballeros por la izquierda; continúa por el paraje "La Solana de Gómez Arias" y con la carretera de la Barca de Sevilla por la derecha de la linde de términos y entre finca de Antonio Algaba por la derecha y límite con Valdecaballeros por la izquierda en el punto donde la carretera de la Barca de Sevilla se une a la carretera de Castilblanco a Valdecaballeros; cruza esta última y sigue sirviendo de eje de la Vía pecuaria la línea de términos por el paraje

"Morra Alta", entre fincas de Víctor Martín por la derecha y límite con Valdecaballeros por la izquierda; cruza el camino viejo de Valdecaballeros y, poco después, el de Villanueva; al llegar al paraje "Las Coloradas" y entre fincas de Víctor Martín por la derecha y José Goyeneche por la izquierda penetra la Vía pecuaria en término de Castilblanco; cruza el camino viejo de Logrosán para seguir entre fincas de José Goyeneche y Carmen Chacón a ambos lados; cruza el camino de Guadalupe y sigue por el paraje conocido con el nombre de "El Mesto" entre fincas de varios vecinos de Castilblanco a derecha e izquierda y, poco después, de Hipólito Ramírez a ambos lados; cruza el "Camino de las Casas de Almansa" para seguir entre finca de Hipólito Ramírez a ambos lados; cruza el camino vecinal a Alía para seguir entre finca de Hipólito Ramírez a ambos lados y, a unos noventa metros de cruzar el citado camino vecinal a Alía, el Cordel toma como eje la línea de términos entre Alía y Castilblanco; continúa entre fincas de Dionisia Pizarro, Pablo Merino y herederos de Nieves Villa por la derecha y límite de término con Alía por la izquierda; sigue por "Las Rañas" y entre fincas de Laureano Gómez y herederos de Policarpo Rodríguez por la derecha y término de Alía por la izquierda; continúa como eje del Cordel la línea de términos y entre fincas de Dionisia Pizarro y José Naveso por la derecha y línea de término de Alía por la izquierda; sigue entre fincas de Víctor Martín y Modesto Mora por la derecha y línea de término con Alía por la izquierda; sigue entre fincas de Francisco de Jesús, Juan Ontanilla y herederos de Francisco Álvarez por la derecha y, unos seiscientos cincuenta metros antes de llegar la Cañada al paraje "El Piruétano" y límite de término con Alía, el Cordel hace un recorrido por dentro del término de Castilblanco.

Artículo 282. Cerramientos.

Asimismo, en tanto no estén deslindadas las vías pecuarias, los cerramientos de fábrica y la edificación se dispondrán a una distancia mínima del eje de la vía equivalente a incrementar en cinco metros la distancia señalada en el punto anterior.

Artículo 283. Autorización previa.

En el citado Decreto se asignan a la Consejería de Agricultura y Comercio la concesión o autorización para cualquier actuación en estos terrenos.

EPÍGRAFE 10.10. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL TIPO A POR AFECCIÓN DE CURSOS FLUVIALES.

Artículo 284. Servidumbres.

Las servidumbres propias de los cursos fluviales se regirán según lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el R.D. 606/2003, de 28 de mayo, y el R.D. 9/2008, de 11 de enero. Son de dominio público todos los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, que discurran desde su origen a través de dos o más fincas de dominio particular. Las márgenes (terrenos que lindan con los cauces) están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes fajas de protección:

— Zona de servidumbre: Será de 5 (cinco) metros de anchura para uso público, que se regulará reglamentariamente.

— Zona de policía: Será de 100 (cien) metros de anchura a cada lado del cauce ordinario. Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo del organismo responsable, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.

Artículo 285. Autorización previa.

En tanto no se fijen estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de cien metros en horizontal, y dos metros en vertical del cauce ordinario de cualquier río, arroyo o cauce público, salvo que medie expresa autorización del organismo competente del que dependa la cuenca.

Se prohíbe, sin la previa autorización de los organismos competentes, levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

EPÍGRAFE 10.11. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL TIPO A POR AFECCIÓN DE EMBALSES SUPERFICIALES EN CAUCES PÚBLICOS.

Artículo 286. Servidumbres.

Las servidumbres propias de los embalses superficiales en cauces públicos se regirán según lo dispuesto por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el R.D. 606/2003, de 28 de mayo, y el R.D. 9/2008, de 11 de enero. Son de dominio público los lechos de los embalses superficiales en cauces públicos. Las márgenes (terrenos que lindan con los lechos de los embalses superficiales) están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes fajas de protección:

— Zona de servidumbre: Será de 5 (cinco) metros de anchura para uso público, que se regulará reglamentariamente.

— Zona de policía: Será de 100 (cien) metros de anchura. Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo del organismo responsable, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.

— Zona de autorización previa: A una zona de 500 (quinientos) metros en todo el perímetro correspondiente al nivel máximo del embalse en el que cualquier construcción, instalación o actividad requerirá, sin perjuicio de la competencia municipal, la correspondiente autorización del organismo competente.

Artículo 287. Autorización previa.

En tanto no se fijen estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de cien metros en horizontal, y dos metros en vertical del nivel máximo del embalse, salvo que medie expresa autorización del organismo competente del que dependa la cuenca.

Se prohíbe, sin la previa autorización de los organismos competentes, levantar y sacar fuera de los embalses las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

EPÍGRAFE 10.12. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AMBIENTAL TIPO A POR AFECCIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS.

Artículo 288. Servidumbre.

Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán según lo dispuesto por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, Real Decreto 849/1986, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el R.D. 606/2003, de 28 de mayo, y el R.D. 9/2008, de 11 de enero.

La Actuación de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes, requerirán, para su autorización, el informe previo del organismo que tenga estas competencias. Una vez terminadas las obras, deberán ser inscritas en el Registro de Aguas del ente responsable de la autorización, estando, para todo lo no especificado en este Plan Urbanístico, a lo dispuesto en el citado Real Decreto.

EPÍGRAFE 10.13. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESTRUCTURAL GANADERA Y FORESTAL (TIPO B).

Artículo 289. Definición y delimitación.

Este tipo de suelo está constituido por zonas de matorrales degradados, labores de secano bajo un estrato arbóreo de encinas más o menos denso, labores de secano desarboladas y zonas de pastizal.

Esta categoría de suelos gozarán de una protección en atención a su función ecológica, productiva y paisajística, siendo asimismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas de la zona.

Artículo 290. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el epígrafe 10.10.

Artículo 291. 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.

Artículo 292. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable Tipo B.

En las áreas descritas en el artículo 281 calificadas como protegidas Tipo B, solo podrán, además de los usos definidos en el punto 1.2 del artículo 18 de la Ley 15/2001, de 14 de

diciembre, del Suelo de Extremadura, darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva (agrícola, ganadera o cinegética). Las construcciones e instalaciones permitidas serán las vinculadas a los usos anteriormente descritos y estarán sujetas a las especificaciones recogidas en el Epígrafe 10.5. de la presente normativa. Podrán autorizarse los siguientes usos:

— La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora, conforme a lo dispuesto en el artículo 258.

— 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. Estas actividades se realizarán conforme a las limitaciones establecidas en el artículo 260.

— Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas, conforme lo señalado en el artículo 261.

— La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico, conforme lo señalado en el artículo 262.

— Explotaciones ganaderas sin tierra, según lo especificado en el artículo 259.

— Las construcciones e instalaciones vinculadas al establecimiento, funcionamiento conservación y mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, en las que se incluyen las estaciones para el suministro de carburantes. Estas construcciones se regulan por lo establecido en el artículo 260.

Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Artículo 293. Licencia y calificación urbanística previa.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 264, de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

EPÍGRAFE 10.14. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (TIPO C).

Artículo 294. Definición y delimitación.

Esta área se corresponde con agrosistemas de secano de mediana productividad y de medio valor ecológico situados principalmente alrededor del núcleo urbano.

Artículo 295. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el epígrafe 10.10.

Artículo 296. 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.

Artículo 297. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable Común.

En las áreas descritas en el artículo 294 calificadas como No Urbanizable Común, podrán, además de los usos definidos en el punto 1.2 del artículo 18 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura, autorizarse los siguientes usos:

1. Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias, forestal ganadera y cinegética al servicio de la gestión medio ambiental o análoga, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del artículo 258.

2. La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.

3. 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.

4. Las construcciones e instalaciones vinculadas al establecimiento, funcionamiento, conservación y mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, en las que se incluyen las estaciones para el suministro de carburantes. Estas construcciones se regulan por lo establecido en el artículo 260.

5. Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas, así como la implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, 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. Estas construcciones se regulan por las condiciones del artículo 261.

6. Explotaciones ganaderas sin tierra, según lo especificado en el artículo 259.

7. Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, tal y como se establece en el Epígrafe. 10.7 de esta normativa. Estas construcciones se regulan por el artículo 262.

Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Artículo 298. Licencia y calificación urbanística previa.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 264, de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

EPÍGRAFE 10.15. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LAS INFRAESTUCTURAS (TIPO D).

Artículo 299. Carreteras.

Para las protecciones de las vías rodadas se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la mencionada Ley de Carreteras, existen limitaciones para la construcción en instalación en las mismas de elementos fijos.

Artículo 300. Bandas de protección.

Se establecen las siguientes bandas de protección para cualquiera de las carreteras que discurran por el término municipal, ya sean dependientes del Ministerio de Fomento, la Junta de Extremadura, Diputación Provincial o Municipales:

A. Franjas de dominio público: Se mide en horizontal, desde la arista exterior de la explanación y perpendicular a la misma, a cada lado de la vía:

— Ocho metros para carreteras clasificadas como autopistas, autovía y vías rápidas.

— Tres metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.

— Dos metros para carreteras clasificadas como vecinales.

En esta zona solo podrá realizarse obras o actividades directamente relacionadas con la construcción, explotación y conservación de la vía.

B. Zona de servidumbre: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia, medida en horizontal desde las aristas citadas de:

— Veinticinco metros para carreteras clasificadas como autopistas, autovía y vías rápidas.

— Ocho metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.

— Seis metros para carreteras clasificadas como vecinales.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular de la carretera.

En todo caso, la Administración titular de la carretera podrá utilizar o autorizar la ubicación de la zona de servidumbre para el emplazamiento de instalaciones y realización de actividades por razones de interés general, cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera y para la construcción, conservación y explotación de la carretera.

C. Zona de afección: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia medida desde las citadas aristas de:

— Cien metros para carreteras clasificadas como autopistas, autovía y vías rápidas.

— Treinta y cinco metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.

— Veinte metros para carreteras clasificadas como vecinales.

La realización en la zona de afección de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas, el vertido de residuos, plantar o talar árboles, requerirá la autorización de la Administración titular de la carretera.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de afección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido siempre que no supongan aumento de volumen de la construcción y sin que el aumento de valor que aquellas comporten puedan ser tenidos en cuenta a efectos expropiatorios.

D. Línea de edificación: A ambos lados de la carretera se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. Esta línea, dependiendo de la clase de carretera que se trate se sitúa a:

— Cincuenta metros para carreteras clasificadas como autopistas, autovía y vías rápidas.

— Veinticinco metros para carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales.

— Quince metros para carreteras clasificadas como vecinales.

Artículo 301. Otras especificaciones.

Para el resto de las especificaciones que afecten a los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se estará a lo dispuesto en las normas particulares correspondientes que califican los terrenos mencionados. El volumen que, en función de la edificabilidad marcada en las ordenanzas o normas particulares, pueda corresponder a

estos terrenos, habrá de ser acumulado a partir de la línea de edificación descrita. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas sujetas a reparcelación obligatoria si la situación catastral fuera tal que se viera aconsejable dicha medida para una justa distribución de cargas y beneficios.

Artículo 302. Energía eléctrica, alta tensión.

La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquella a salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 303. Servidumbres.

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/1968, de 28 de noviembre):

Construcciones: 3,30 + (kV/100) metros (mínimo: 5 metros).

Arbolado: 1,50 + (kV/150) metros (mínimo: 2 metros).

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto Ministerio de Industria, 20-10-1966).

Artículo 304. Servidumbres redes de abastecimiento y saneamiento.

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, ni las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.

Artículo 305. Regadíos.

Si se realizaran redes de regadío, se estará a lo dispuesto por las condiciones impuestas por el organismo del que dependan.

EPÍGRAFE 10.16. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN CULTURAL (TIPO E).

Artículo 306. Suelo No Urbanizable de Protección Cultural.

Se incluyen en esta categoría de suelo los terrenos sometidos a algún régimen especial de protección por la legislación sectorial en función de sus valores arqueológicos o culturales. Comprenden los yacimientos arqueológicos identificados en la Cara Arqueológica de Extremadura, los elementos inventariados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura y los elementos de interés arquitectónico incluidos en el Catálogo de este Plan General, así como los perímetros de protección correspondientes.

La presente categoría de suelo no urbanizable de protección cultural queda configurada por los enclaves señalados como restos arqueológicos así como sus entornos en un radio de 200 metros medidos desde el punto más exterior del bien.

Los hallazgos de restos con valor arqueológico realizados por azar deberán ser comunicados a la Consejería de Cultura y Turismo en el plazo de cuarenta y ocho horas. Igualmente en el caso de que el Ayuntamiento tengo noticia del hallazgo informará igualmente a la Consejería de Cultura y Turismo.

Con referencia al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas en donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, edificación o urbanización se produzcan hallazgos casuales de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos, y se comunicará su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (art. 54 de la Ley 2/1999, de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán regulados por las correspondientes a las categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones que se imponen por la legislación sectorial. En estos suelos no se permite en ningún caso ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural.

CAPÍTULO 11
CONDICIONES EDIFICATORIAS DE SUELO URBANIZABLE

EPÍGRAFE 11.1. CONDICIONES EDIFICATORIAS DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 307. Ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo urbanizable los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación por su razonabilidad en función de su adecuación e idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

En el término municipal de Castilblanco, se han delimitado ocho sectores de suelo urbanizable:

— SR-1: Suelo Urbanizable de uso residencial situado a las traseras del Cuartel de la Guardia Civil, es una zona en contacto con el área consolidada. Superficie bruta del área: 29.664 m^2.

— SR-2: Suelo Urbanizable de uso residencial situado detrás del Barrio del Perchel, limita con los sectores SR-1 y SR-3. Superficie bruta del área: 33.284 m^2.

— SR-3: Suelo Urbanizable de uso residencial e industrial situado junto al Colegio Carlos V y al barrio de Picocerro. Zona en contacto con el área consolidada, se trata de una finca municipal. Superficie bruta del área: 56.496 m^2.

— SR-4: Suelo Urbanizable de uso residencial situado como ampliación de la urbanización del Plan Parcial de la Dehesa Boyal. Se trata de una finca municipal. Superficie bruta del área: 1.650.000 m^2.

— SR-5: Suelo urbanizable de uso residencial que proviene del suelo apto para urbanizar de las anteriores Normas Subsidiarias. Se encuentra en ejecución a la fecha de aprobación de las presentes Normas. La superficie bruta del área es de: 423.000 m^2.

— ST-1: Suelo Urbanizable de uso terciario que se encuentra anexo al sector SR-5. La superficie bruta del área es de: 628.000 m^2.

— SI-1: Suelo Urbanizable de uso industrial situado en la parte norte del núcleo principal pegando al suelo urbano. Superficie bruta del área: 66.191 m^2.

— SI-2: Suelo Urbanizable de uso industrial situado junto al cruce de la N-502 con la carretera de Alía. Se encuentra fuera del núcleo principal de la población. Superficie bruta del área: 65.377 m^2.

Artículo 308. Condiciones particulares de desarrollo.

A continuación se adjuntan las fichas en las que se detallan las condiciones de ordenación, gestión y desarrollo para los sectores de suelo urbanizable establecido en este Plan General. 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 de cada sector.

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL: El presente Plan General establece para cada sector de suelo Urbanizable las condiciones de ordenación general que se recogen de forma individualizada en las fichas incluidas en esta normativa. En dichas fichas se detallan las siguientes determinaciones de carácter estructural:

1. Definición y cuantificación de los Sistemas Generales adscritos a cada sector, con indicación expresa de aquellos casos en que además de la carga de obtención de suelo se asigna la de ejecución.

2. Indicación expresa, en su caso, de la asunción de la ordenación detallada de un Plan Parcial aprobado para el sector.

3. Adscripción de usos globales, indicando para cada sector:

   a. El uso predominante.

   b. Los usos compatibles.

   c. Los usos prohibidos.

4. Densidad máxima de edificación o Edificabilidad lucrativa máxima, expresada tanto en m^2 construibles brutos como en m^2 construibles por cada m^2 de suelo del sector (excluidos sistemas generales).

5. Aprovechamiento Medio Máximo. Coeficiente que se obtiene de dividir los m^2 construibles totales por la superficie del sector, incluidos los sistemas generales adscritos.

6. En los sectores de uso predominante residencial, densidad máxima de población expresada en número de viviendas por hectárea.

7. En los sectores de uso predominante residencial, aprovechamiento destinado a viviendas protegidas.

VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA: también con carácter de Determinación de Ordenación Estructural, y conforme al artículo 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura y el texto Refundido de la Ley del Suelo Nacional el Plan General establece para los sectores de uso predominante residencial con planeamiento remitido, la obligación de destinar el 30% de su aprovechamiento a viviendas con algún régimen de protección.

APLICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN LAS FICHAS. Para la aplicación de las determinaciones contenidas en las fichas del presente capítulo, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

A. Las cuantificaciones numéricas referidas a las superficies de actuación contenidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más menos un 5%, manteniendo íntegramente su validez.

B. 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 aquellas que se refieren a aprovechamientos máximos.

2. Se considerarán orientativas aquellas determinaciones relativas a ordenanza zonal de aplicación e instrucciones de ordenación, pudiendo ser modificadas y mejoradas.

ANEXO 1

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

El presente Plan General recoge la ordenación urbanística aprobada según el Plan Parcial de la Dehesa Boyal.

ANEXO 2

FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE LAS CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LAS ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (ZOU)

IDENTIFICACION	**ZOU 1 RESIDENCIAL EN CASCO**	
LOCALIZACION	ZONA DE CENTRAL DEL NUCLEO PRINCIPAL	
TIPOLOGIA	EDIFICACION MANZANA COMPACTA	
CONDICIONES DE PARCELACION	PARCELA MINIMA	100 M2
	FRENTE MINIMO	5 M
	FRENTE MAXIMO:	21 M
CONDICIONES DE VOLUMEN	FONDO MAXIMO EDIFICABLE	20 M
	RETRANQUEOS RESPECTO A ALINEACION OFICIAL	PROHIBIDOS
	RETRANQUEOS RESPECTO A OTROS LINDEROS	LIBRE
	OCUPACION SOBRE PARCELA NETA	100 % HASTA FONDO MAXIMO EDIFICABLE 50 % RESTO DE PARCELA PARA CONSTRUCCIONES AUXILIARES
	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	1,40
	ALTURA MAXIMA(M)	7,50 M
CONDICIONES DE USO	USO ESPECIFICO	RESIDENCIAL
	USOS COMPATIBLES	APARCAMIENTO. TERCIARIO CAT. 1.ª, 2.ª Y 3.ª. DOTACIONAL. INDUSTRIAL CAT. 1.ª Y 2.ª. AGROPECUARIO. CAT. 1.ª, 2.ª Y 4.ª.
	USOS PROHIBIDOS	RESTO DE USOS
CONDICIONES ESTETICAS	SEGÚN EPIGRAFE 7.5 DE LAS NORMAS URBANISTICAS	
PATIOS	SEGÚN ART. 131 DE LAS NORMAS URBANISTICAS	

IDENTIFICACION	**ZOU 2 RESIDENCIAL EN ENSANCHE**	
LOCALIZACION	ZONA NORTE DEL NUCLEO CENTRAL	
TIPOLOGIA	EDIFICACION MANZANA COMPACTA	
CONDICIONES DE PARCELACION	PARCELA MINIMA	100 M2
	FRENTE MINIMO	5 M
	FRENTE MAXIMO:	SIN DEFINIR
CONDICIONES DE VOLUMEN	FONDO MAXIMO EDIFICABLE	SIN DEFINIR
	RETRANQUEOS RESPECTO A ALINEACION OFICIAL	PROHIBIDOS
	RETRANQUEOS RESPECTO A OTROS LINDEROS	LIBRE
	OCUPACION SOBRE PARCELA NETA	80 %
	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	1,20
	ALTURA MAXIMA(M)	7,50
CONDICIONES DE USO	USO ESPECIFICO	RESIDENCIAL
	USOS COMPATIBLES	APARCAMIENTO TERCIARIO CAT. 1.ª, 2.ª Y 3.ª. DOTACIONAL INDUSTRIAL CAT. 1.ª Y 2.ª. AGROPECUARIO CAT. 1.ª, 2.ª Y 4.ª.
	USOS PROHIBIDOS	RESTO DE USOS
CONDICIONES ESTETICAS	SEGÚN EPIGRAFE 7.5 DE LAS NORMAS URBANISTICAS	
PATIOS	SEGÚN ART. 131 DE LAS NORMAS URBANISTICAS	

IDENTIFICACION	**ZOU 3 RESIDENCIAL SUBURBANA**	
LOCALIZACION	ZONA DE CENTRAL DEL NUCLEO PRINCIPAL	
TIPOLOGIA	EDIFICACION AISLADA EXENTA EDIFICACION AISLADA ADOSADA	
CONDICIONES DE PARCELACION	PARCELA MINIMA	TIPO 1: 200 M2 TIPO 2: 500 M2
	FRENTE MINIMO	TIPO 1: 10 M TIPO 2: 15 M
	FRENTE MAXIMO:	SIN DEFINIR
CONDICIONES DE VOLUMEN	FONDO MAXIMO EDIFICABLE	SIN DEFINIR
	RETRANQUEOS RESPECTO A ALINEACION OFICIAL	TIPO 1: 3 M TIPO 2: 5 M
	RETRANQUEOS RESPECTO A OTROS LINDEROS	TIPO 1: LIBRE TIPO 2: 3 M
	OCUPACION SOBRE PARCELA NETA	TIPO 1: 70 % TIPO 2: 70 %
	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	TIPO 1: 1,00 TIPO 2: 0,50
	ALTURA MAXIMA(M)	7,50 M
CONDICIONES DE USO	USO ESPECIFICO	RESIDENCIAL
	USOS COMPATIBLES	APARCAMIENTO TERCIARIO CAT. 1.ª, 2.ª Y 3.ª. DOTACIONAL INDUSTRIAL CAT. 1.ª Y 2.ª. AGROPECUARIO CAT. 1.ª, 2.ª Y 4.ª.
	USOS PROHIBIDOS	RESTO DE USOS
CONDICIONES ESTETICAS	SEGÚN EPIGRAFE 7.5 DE LAS NORMAS URBANISTICAS	
PATIOS	SEGÚN ART. 131 DE LAS NORMAS URBANISTICAS	

IDENTIFICACION	**ZOU 4 INDUSTRIAL**	
LOCALIZACION	ZONA NORTE DEL NUCLEO PRINCIPAL	
TIPOLOGIA	EDIFICACION MANZANA COMPACTA	
CONDICIONES DE PARCELACION	PARCELA MINIMA	250 M2
	FRENTE MINIMO	10 M
	FRENTE MAXIMO:	SIN DEFINIR
CONDICIONES DE VOLUMEN	FONDO MAXIMO EDIFICABLE	SIN DEFINIR
	RETRANQUEOS RESPECTO A ALINEACION OFICIAL	5 METROS
	RETRANQUEOS RESPECTO A OTROS LINDEROS	LIBRE
	OCUPACION SOBRE PARCELA NETA	80 %
	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	1,60
	ALTURA MAXIMA(M)	9
CONDICIONES DE USO	USO ESPECIFICO	INDUSTRIAL
	USOS COMPATIBLES	TERCIARIO APARCAMIENTO RESIDENCIAL una vivienda para la seguridad de las instalaciones
	USOS PROHIBIDOS	RESTO DE USOS
CONDICIONES ESTETICAS	SEGÚN EPIGRAFE 7.5 DE LAS NORMAS URBANISTICAS	

IDENTIFICACION	**ZOU 5 EQUIPAMIENTOS**	
LOCALIZACION	ZONA DE CENTRAL DEL NUCLEO PRINCIPAL	
TIPOLOGIA	EDIFICACION MANZANA COMPACTA O EDIFICACION AISLADA	
CONDICIONES DE PARCELACION	PARCELA MINIMA	100 M2
	FRENTE MINIMO	SIN DEFINIR
	FRENTE MAXIMO:	SIN DEFINIR
CONDICIONES DE VOLUMEN	FONDO MAXIMO EDIFICABLE	25 M
	RETRANQUEOS RESPECTO A ALINEACION OFICIAL	LIBRE
	RETRANQUEOS RESPECTO A OTROS LINDEROS	LIBRE
	OCUPACION SOBRE PARCELA NETA	100 %
	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	1,50
	ALTURA MAXIMA	7,50 M
CONDICIONES DE USO	USO ESPECIFICO	DOTACIONAL
	USOS COMPATIBLES	RESIDENCIAL una vivienda para la seguridad de las instalaciones APARCAMIENTOS
	USOS PROHIBIDOS	RESTO
CONDICIONES ESTETICAS	SEGÚN EPIGRAFE 7.5 DE LAS NORMAS URBANISTICAS	

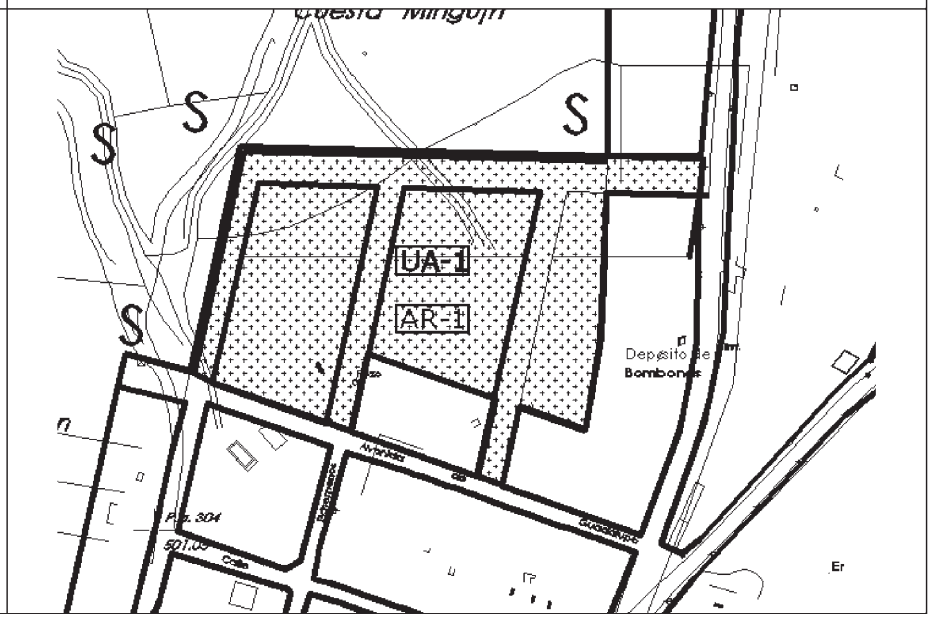
IDENTIFICACION	**ZOU 6 TERCIARIO**	
LOCALIZACION	URBANIZACION DEHESA BOYAL	
TIPOLOGIA	EDIFICACION AISLADA	
CONDICIONES DE PARCELACION	PARCELA MINIMA	200 M2
	FRENTE MINIMO	SIN DEFINIR
	FRENTE MAXIMO:	SIN DEFINIR
CONDICIONES DE VOLUMEN	FONDO MAXIMO EDIFICABLE	SIN DEFINIR
	RETRANQUEOS RESPECTO A ALINEACION OFICIAL	5 M
	RETRANQUEOS RESPECTO A OTROS LINDEROS	LIBRE
	OCUPACION SOBRE PARCELA NETA	50 %
	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	0.50
	ALTURA MAXIMA	8 M
CONDICIONES DE USO	USO ESPECIFICO	TERCIARIO
	USOS COMPATIBLES	DOTACIONAL RESIDENCIAL CAT. 1° para seguridad de las instalaciones APARCAMIENTOS
	USOS PROHIBIDOS	RESTO DE USOS
CONDICIONES ESTETICAS	SEGÚN EPIGRAFE 7.5 DE LAS NORMAS URBANISTICAS	

IDENTIFICACION	**ZOU 7 ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES**	
LOCALIZACION	ESPACIOS LIBRES DEL MUNICIPIO	
TIPOLOGIA	EDIFICACION AISLADA	
CONDICIONES DE PARCELACION	PARCELA MINIMA	SIN DEFINIR
	FRENTE MINIMO	SIN DEFINIR
	FRENTE MAXIMO:	SIN DEFINIR
CONDICIONES DE VOLUMEN	FONDO MAXIMO EDIFICABLE	SIN DEFINIR
	RETRANQUEOS MINIMO A LINDEROS	3 M
	OCUPACION	SIN DEFINIR
	EDIFICABILIDAD (M2/M2)	0.015
	ALTURA MAXIMA(M)	4 M
CONDICIONES DE USO	USO ESPECIFICO	ZONAS VERDES
	USOS COMPATIBLES	DOTACIONAL 3ª CAT. DEPORTIVO
	USOS PROHIBIDOS	RESTO DE USOS
CONDICIONES ESTETICAS	SEGÚN EPIGRAFE 6.4 DE LAS NORMAS URBANISTICAS	

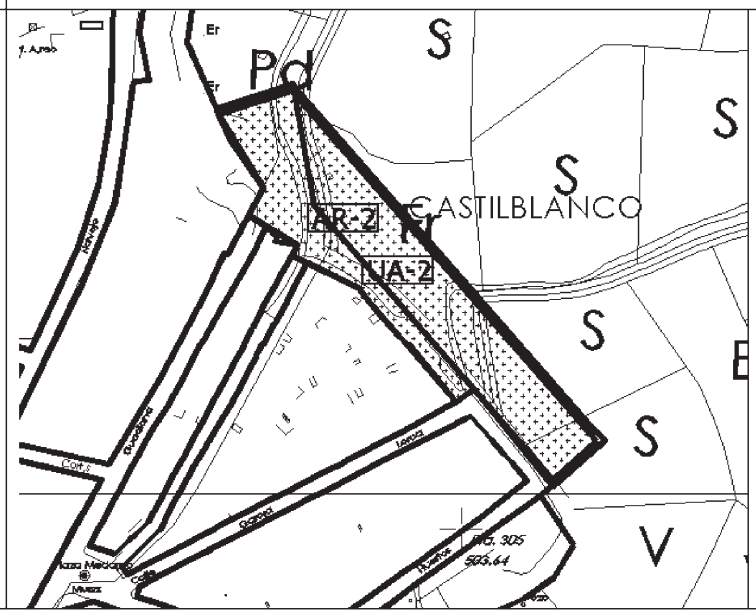
ANEXO 3

FICHAS URBANÍSTICAS INDIVIDUALIZADAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

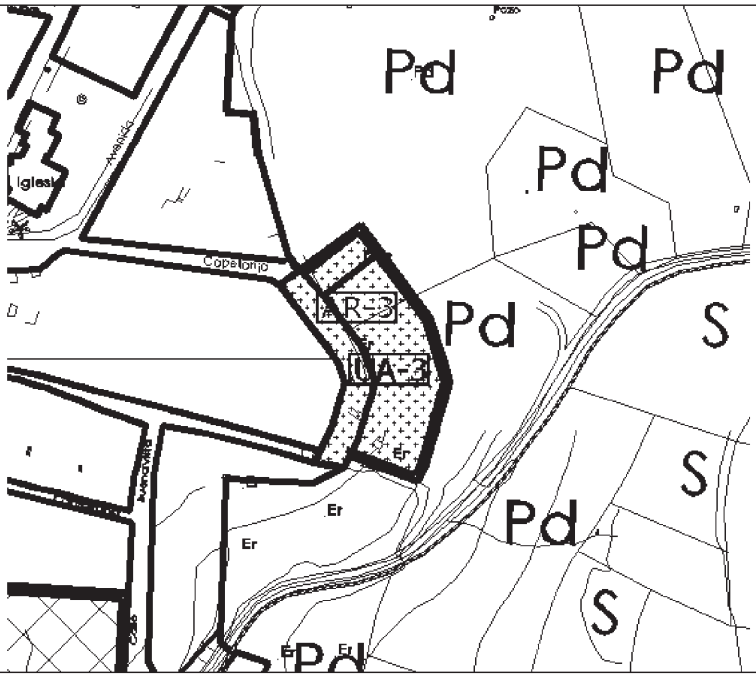
AREA DE REPARTO AR-1

AR-1	SUPERFICIE BRUTA (M2S)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS (M2 T)		APROVECH. HOMOG. (UA)		APROVECH. MEDIO (UA/M2S)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	0,5495
RESIDENCIAL	6377,60	5.559,95	2.168,55	5.559,95	2385,40	
ESPACIOS LIBRES	1445,70					
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	1.445,70					
VIARIO	5188					
TOTAL	14457	7.228,50		7935,45		
UNIDADES DE ACTUACION INCLUIDAS	UA-1					
SITUACION						

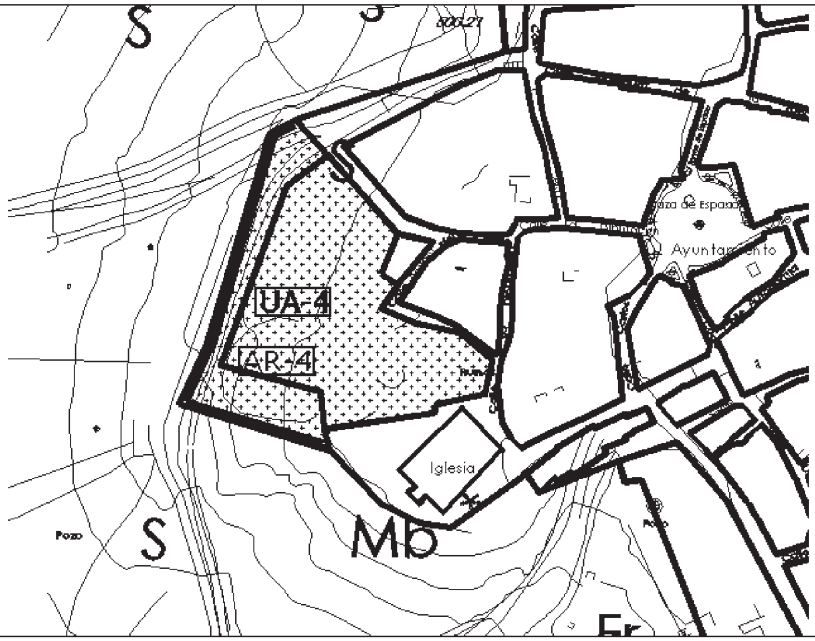
AREA DE REPARTO AR-2

AR-2	SUPERFICIE BRUTA (M2S)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS (M2 T)		APROVECH. HOMOG. (UA)		APROVECH. MEDIO (UA/M2S)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	0,5164
RESIDENCIAL	3179	2140,25	917,25	2.140,25	1.008,97	
ESPACIOS LIBRES	611.50					
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	611.50					
VIARIO	1713					
TOTAL	6115	3.057,50		3158,22		
UNIDADES DE ACTUACION INCLUIDAS	UA-2					
SITUACION						

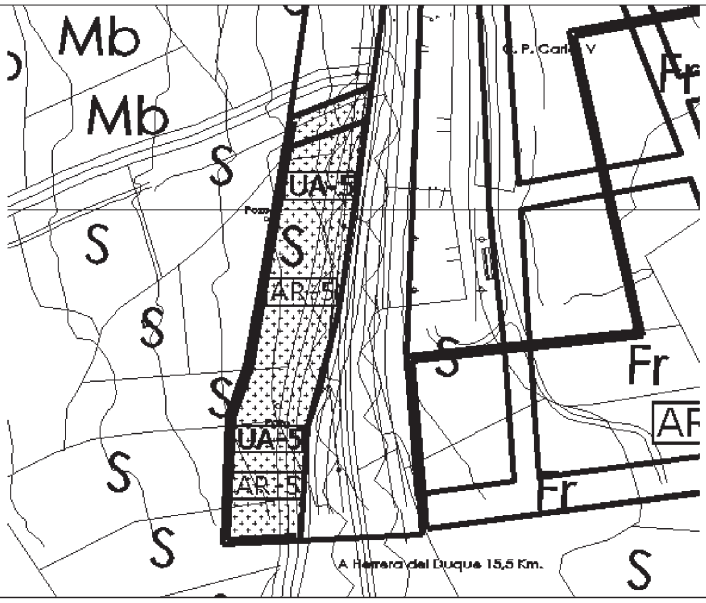
AREA DE REPARTO AR-3

AR-3	SUPERFICIE BRUTA (M2S)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS (M2 T)		APROVECH. HOMOG. (UA)		APROVECH. MEDIO (UA/M2S)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	0,5149
RESIDENCIAL	1.604,60	1.027,95	440,55	1.027,95	484,60	
ESPACIOS LIBRES	293,70					
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	293,70					
VIARIO	745					
TOTAL	2937	2630		1.512,55		
UNIDADES DE ACTUACION INCLUIDAS	UA-3					
SITUACION						

AREA DE REPARTO AR-4

AR-4	SUPERFICIE BRUTA (M2S)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS (M2 T)		APROVECH. HOMOG. (UA)		APROVECH. MEDIO (UA/M2S)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	0,5150
RESIDENCIAL	4.451,20	2.468,90	1.058,10	2.468,90	1.163,91	
ESPACIOS LIBRES	705,40					
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	705,40					
VIARIO	1192					
TOTAL	7054	3.527		3.632,81		
UNIDADES DE ACTUACION INCLUIDAS	UA-4					
SITUACION						

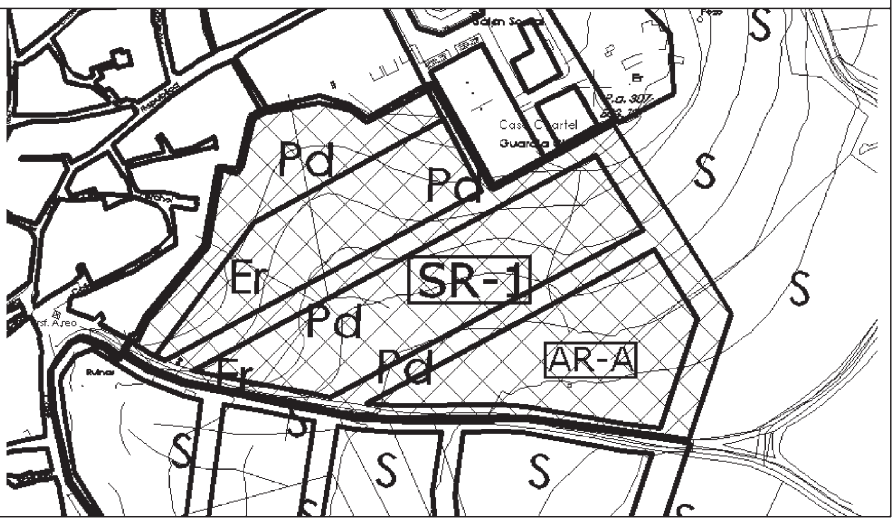
AREA DE REPARTO AR-5

AR-5	SUPERFICIE BRUTA (M2S)	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS (M2 T)		APROVECH. HOMOG. (UA)		APROVECH. MEDIO (UA/M2S)
		LIBRE	PROTEGIDA	LIBRE	PROTEGIDA	0,5150
RESIDENCIAL	3866,80	1.858,85	796,65	1.858,85	876,31	
ESPACIOS LIBRES	531,10					
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	531,10					
VIARIO	382					
TOTAL	5311	2.655,50		2.735,16		
UNIDADES DE ACTUACION INCLUIDAS	UA-5					
SITUACION						

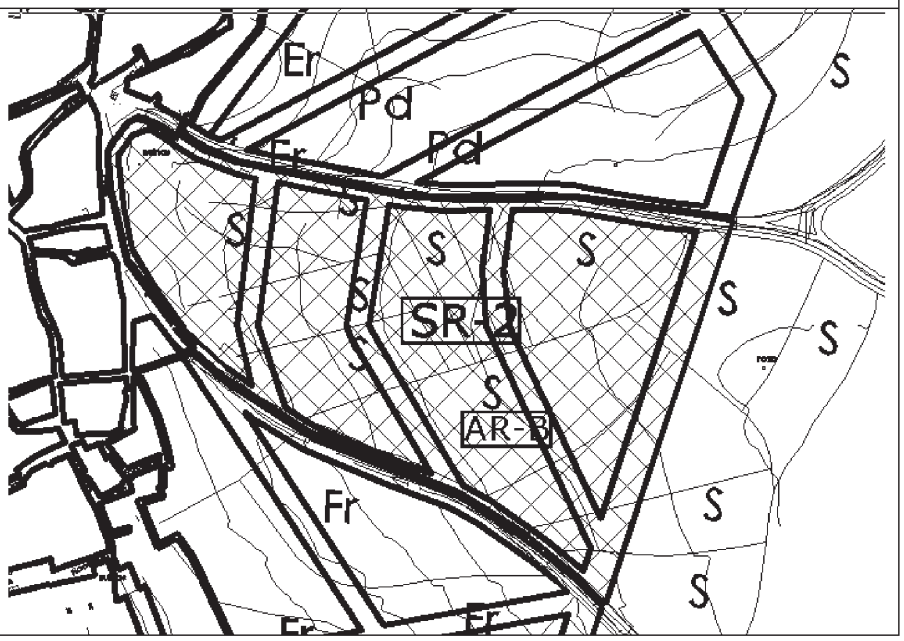
ANEXO 4

FICHAS URBANÍSTICAS INDIVIDUALIZADAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

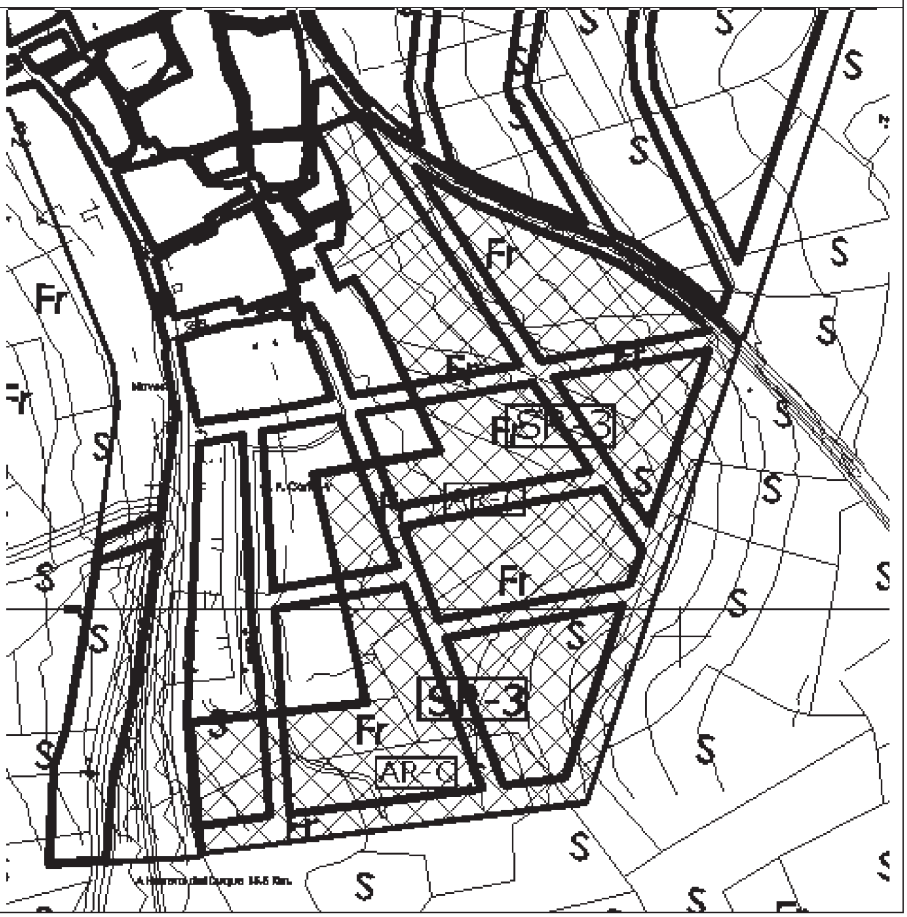
AREA DE REPARTO AR-A

AR-A	SUPERFICIES	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS (M2 T)	
		VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
TECHO MAXIMO	14.832	10.382,40	4.449,60
SISTEMA GENERAL INCLUIDO	SISTEMA GENERAL DE VIARIO 2465		
ESPACIOS LIBRES	2.719,90	10.382,40 UA	4.894,56 UA
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	2.966,40	TOTAL APROVECH. (UA)	15.276,96
VIARIO	S/ ORDENACION	APROVECH. MEDIO (UA-M2S)	0.515
TOTAL	29.664		
SECTORES INCLUIDOS	SR-1		
SITUACION			

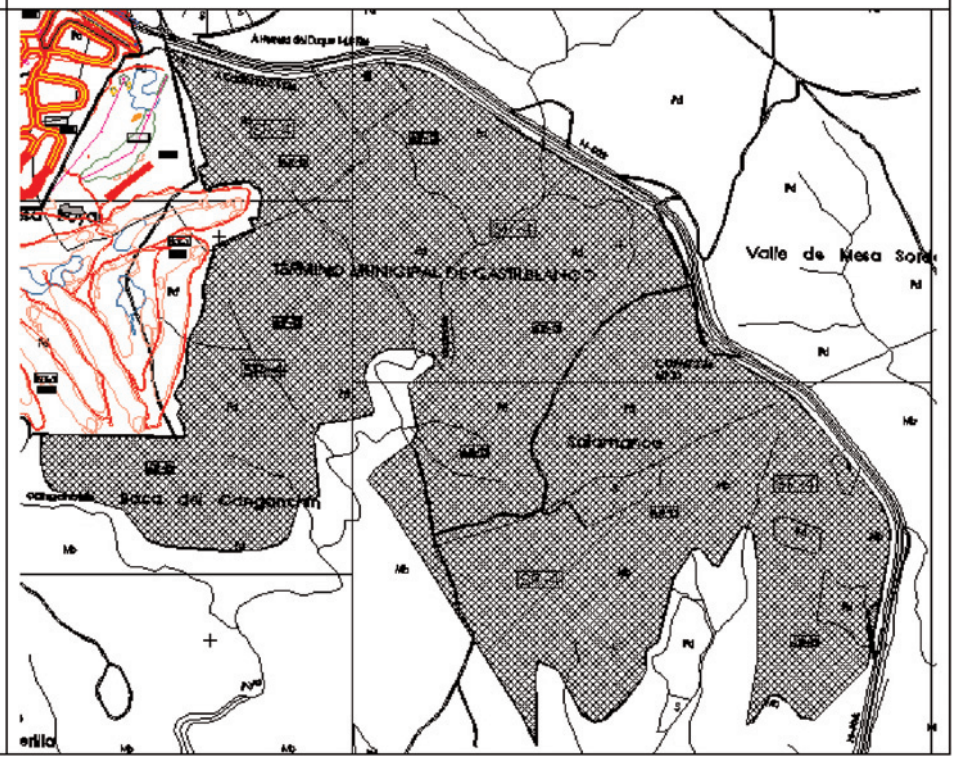
AREA DE REPARTO AR-B

AR-B	SUPERFICIES	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS (M2 T)	
		VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
TECHO MAXIMO	16.642	11.649,40	4.992,60
SISTEMA GENERAL INCLUIDO	SISTEMA GENERAL DE VIARIO 2844		
ESPACIOS LIBRES	3.044	11.649,40 UA	5.491,86 (UA)
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	3.328,40	TOTAL APROVECH. (UA)	17.141,26
VIARIO	S/ ORDENACION	APROVECH. MEDIO (UA-M2S)	0.515
TOTAL	33.284		
SECTORES INCLUIDOS	SR-2		
SITUACION			

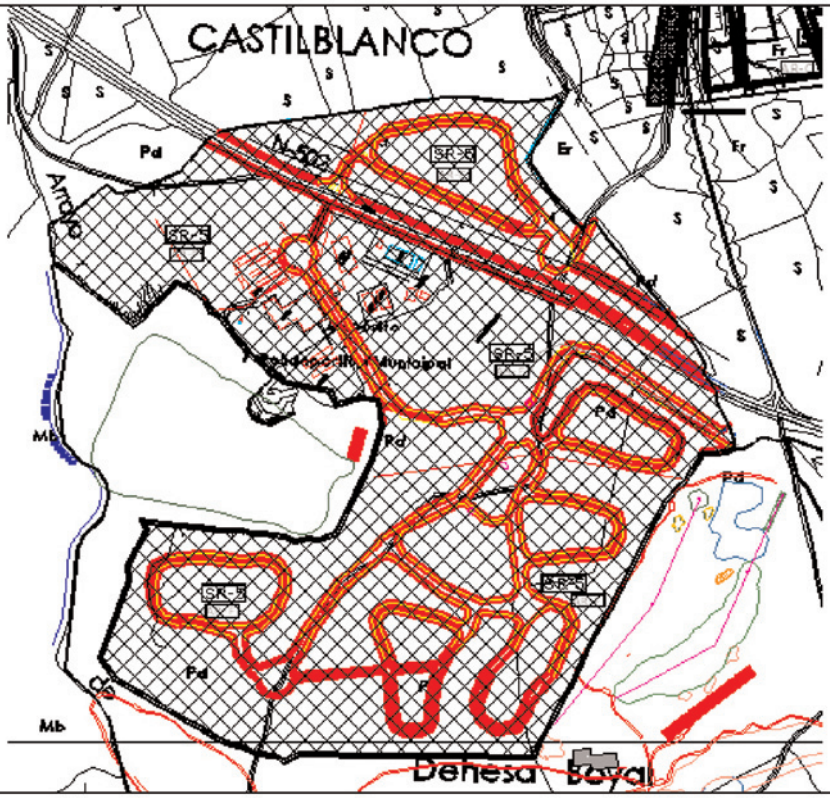
AREA DE REPARTO AR-C

AR-C	SUPERFICIES	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS (M2 T)	
		VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
TECHO MAXIMO	28.248	19.773,60	8.474,40
SISTEMA GENERAL INCLUIDO	SISTEMA GENERAL DE VIARIO 6825		
ESPACIOS LIBRES	4.967,10	19.773,60 UA	9.321,84 UA
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	5.649,60	TOTAL APROVECH. (UA)	29.095,44
VIARIO	S/ ORDENACION	APROVECH. MEDIO (UA-M2S)	0.515
TOTAL	56.496		
SECTORES INCLUIDOS	SR-3		
SITUACION			

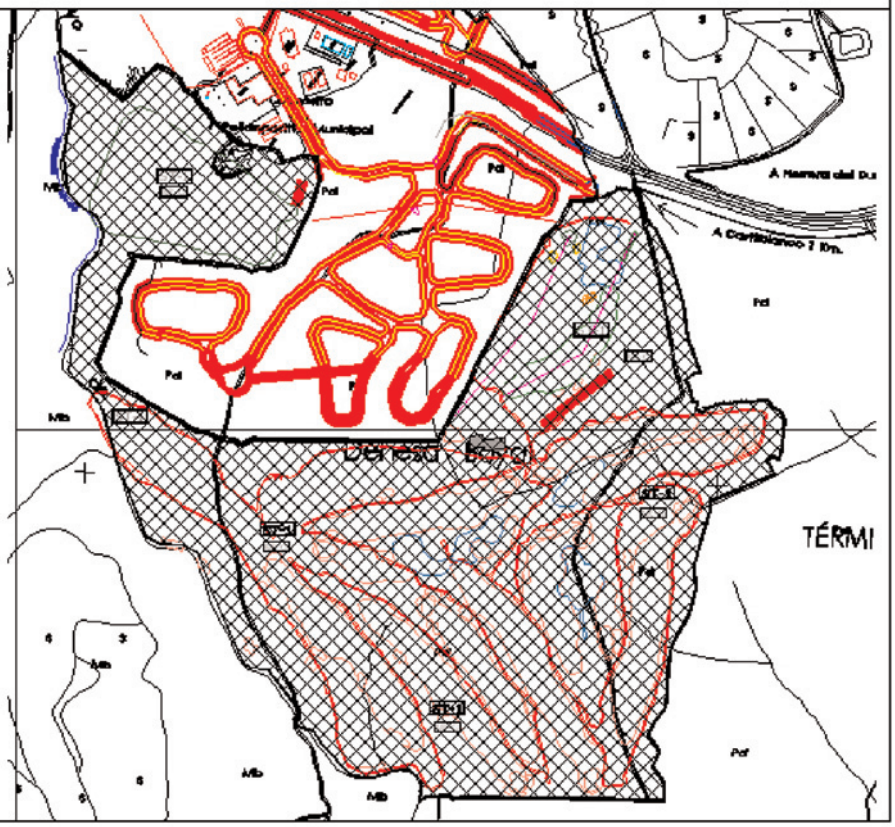
AREA DE REPARTO AR-D

AR-D	SUPERFICIES	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS (M2 T)	
		VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA
TECHO MAXIMO	165.000	115.500	49.500
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 38.644	115.500 UA	54.450 UA
ESPACIOS LIBRES LOCALES	161.135		
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS LOCALES	33.000	TOTAL APROVCH. (UA)	169.950
VIARIO	S/ ORDENACION	APROVECH. MEDIO (UA-M2S)	0.103
TOTAL	1.650.000		
SECTORES INCLUIDOS	SR-4		
SITUACION			

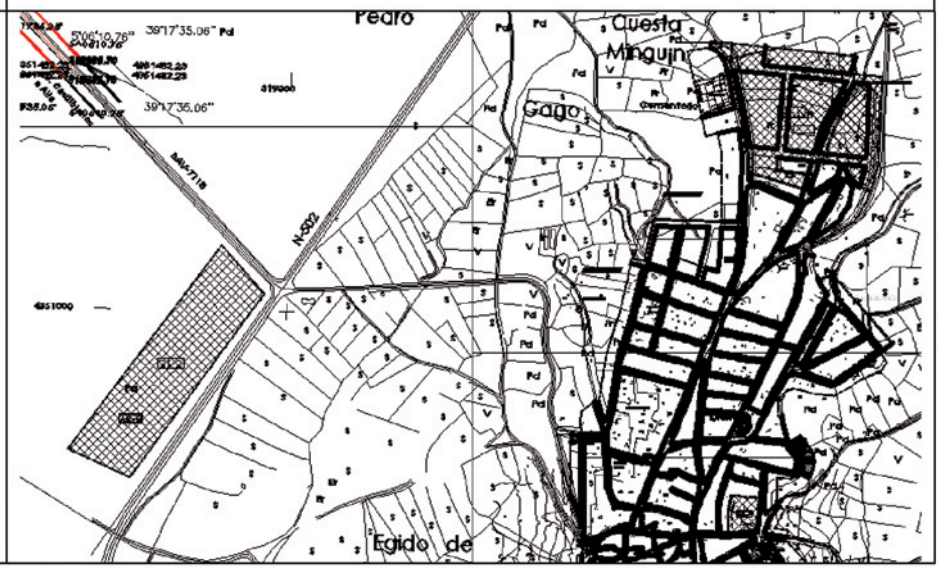
AREA DE REPARTO AR-F

AR-F	SUPERFICIES	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS (M2 T)		
		VIV. LIBRE	VIV. PROTEGIDA	TERCIARIO
TECHO MAXIMO	120.000	63.000	27.000	30.000
ESPACIOS LIBRES	65.709	63.000 UA	29.700 UA	33.000 UA
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	55.763	TOTAL APROVECH. (UA)		125.700
VIARIO	S/ ORDENACION	APROVECH. MEDIO (UA-M2S)		0.296
TOTAL	423.876			
SECTORES INCLUIDOS	SR-5			
SITUACION				

AREA DE REPARTO AR-G

AR-G	SUPERFICIES	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS (M2 T)	
		TERCIARIO	VIV. PROTEGIDA
TECHO MAXIMO	10.000	10.000	-
ESPACIOS LIBRES	62.887,10	10.000 UA	-
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	31.443,55	TOTAL APROVECH. (UA)	10.000
VIARIO	S/ ORDENACION	APROVECH. MEDIO (UA-M2S)	0.016
TOTAL	628.871		
SECTORES INCLUIDOS	ST-1		
SITUACION			

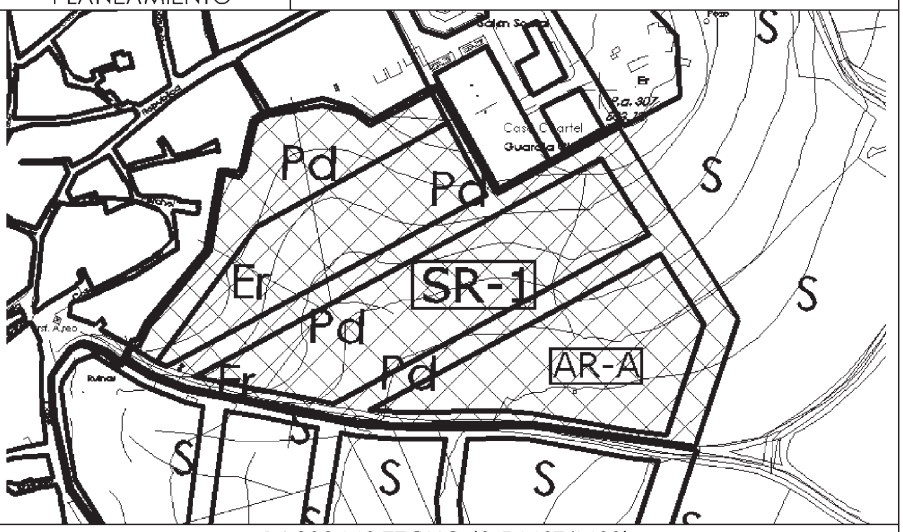
AREA DE REPARTO AR-E

AR-E	SUPERFICIES	SUPERFICIE EDIFICABLE USOS LUCRATIVOS (M2)	APROVECHAMENTOS (UA)
SI-1	66.191	33.095	33.095
SI-2	65.377	32.688	32.688
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (SG-D-1)	4.734		
EQUIPAMIENTOS PUBLICOS LOCALES	6.578,40		
ESPACIOS LIBRES LOCALES	13.156,80	TOTAL APROVECH. (UA)	65.783
VIARIO	S/ ORDENACION	APROVECH. MEDIO (UA-M2S)	0,4826
TOTAL	136.302		
SECTORES INCLUIDOS	SI-1 Y SI-2		
SITUACION			

ANEXO 5

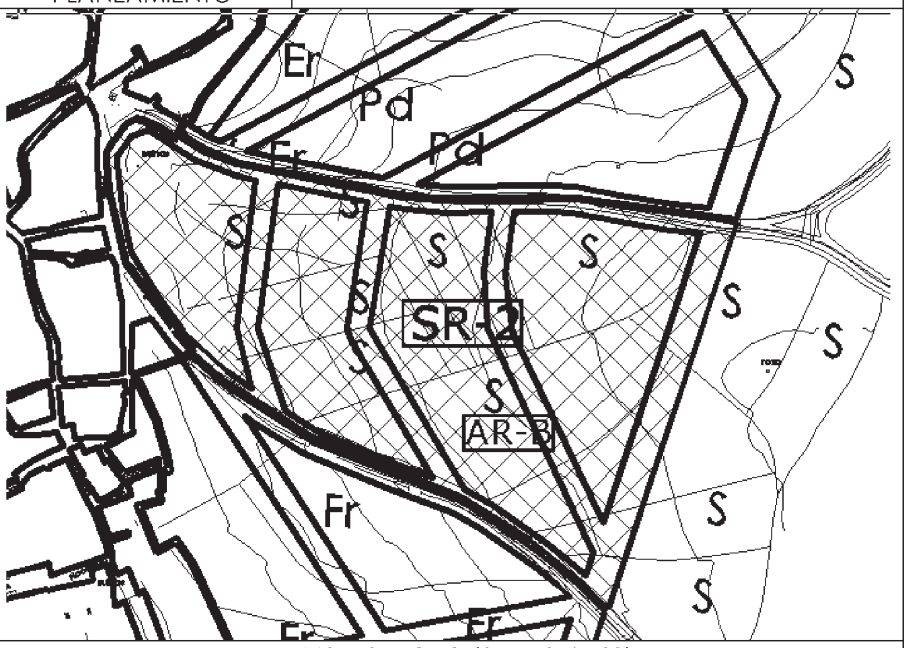
FICHAS URBANÍSTICAS INDIVIDUALIZADAS DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO AR-A SECTOR SR-1

IDENTIFICACION	**SUELO URBANIZABLE SR-1 RESIDENCIAL**		
AREA DE REPARTO	AR-A		
LOCALIZACION	SUR-ESTE NUCLEO PRINCIPAL		
SUPERFICIE ESTIMADA	29.664 M2		
ORDENANZA REGULADORA	ZOU 3 RESIDENCIAL SUBURBANA TIPO 1		
ORDENACION	LA PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL CON OBLIGACION DE SITUAR LA ZONA VERDE SEGÚN EL PLANO DE ORDENACION		
CONDICIONES DE USO		USOS	USO PORMENORIZADO
	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO COMPATIBLE	TERCIARIO	
		DOTACIONAL	
	USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL	
GESTION Y EJECUCION	SISTEMA DE ACTUACION	GESTION INDIRECTA – COMPENSACION	
	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCION	
	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	
SITUACION			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	14.832 M2 TECHO (0,5 M2T/M2S)		
CAPACIDAD MAXIMA	30 VIVIENDAS POR HECTAREA		
	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 87		
	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 224 privadas y 76 públicas		
PROGRAMACION	PRIMER QUIQUENIO		

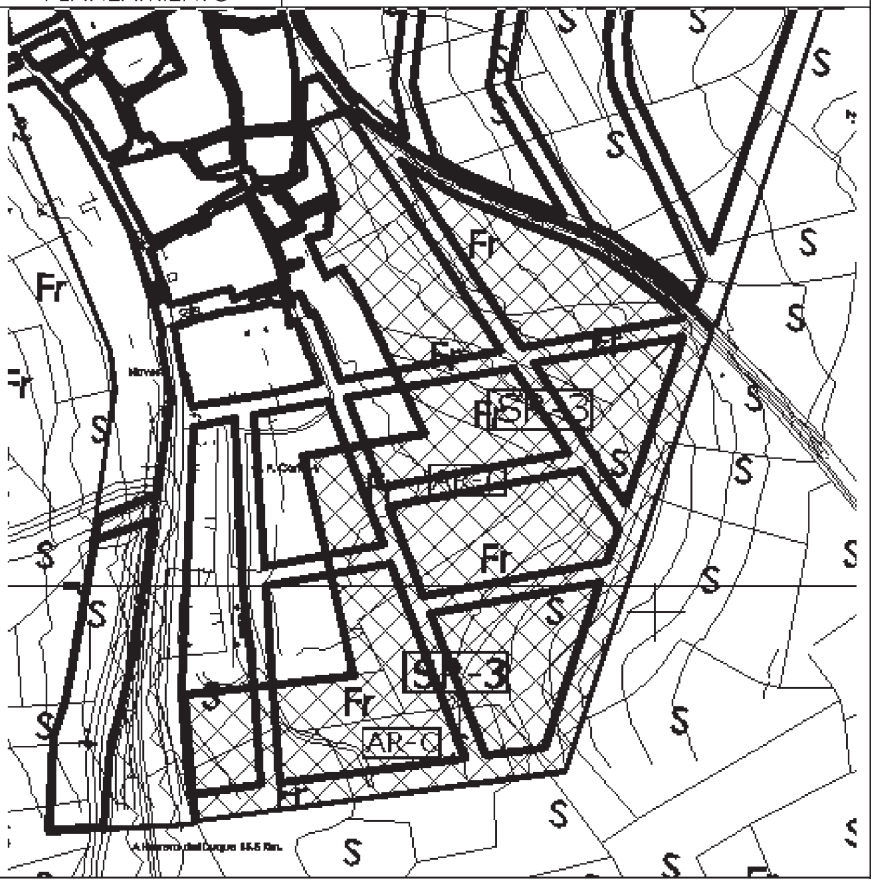
SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	14.832 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR PROPIEDAD	13.348,80 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR AYTO.	1.483,20 M2
	SUPERFICIE PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA	4.449,60 M2
BASES ORIENTATIVAS	DEBERA REALIZARSE EL SISTEMA GENERAL DE VIARIO SEGÚN SE REFLEJA EN EL PLANO DE ORDENACION. NO SE PODRAN DESARROLLAR LOS SUELOS HASTA QUE NO SE RESUELVAN LAS CONEXIÓNES CON LOS SISTEMAS GENERALES INCLUIDO LA ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES	
CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS	EJECUCION EDAR	20,09 €/M2 TECHO
SUPERFICIES DE CESION	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SISTEMA GENERAL DE VIARIO SUP: 2.465 M2
	CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO	2.966,40 M2
	CESION DE ZONAS VERDES	2.719,90 M2
	VIARIO	S/ ORDENACION DEL PLAN PARCIAL

AREA DE REPARTO AR-B SECTOR SR-2

IDENTIFICACION	**SUELO URBANIZABLE SR-2 RESIDENCIAL**		
AREA DE REPARTO	AR-B		
LOCALIZACION	SUR-ESTE NUCLEO PRINCIPAL		
SUPERFICIE ESTIMADA	33.284 M2		
ORDENANZA REGULADORA	ZOU 3 RESIDENCIAL SUBURBANA TIPO 1		
ORDENACION	LA PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL		
CONDICIONES DE USO		USOS	USO PORMENORIZADO
	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO COMPATIBLE	TERCIARIO	
		DOTACIONAL	
	USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL	
GESTION Y EJECUCION	SISTEMA DE ACTUACION	GESTION INDIRECTA – COMPENSACION	
	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCION	
	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	
SITUACION			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	16.642 M2 TECHO (0,5 M2T/M2S)		
CAPACIDAD MAXIMA	30 VIVIENDAS POR HECTAREA		
	N° MAXIMO DE VIVIENDAS: 99		
	N° DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 251 privadas y 85 públicas		
ORDEN DE PRIORIDADES	SEGUNDO QUIQUENIO		

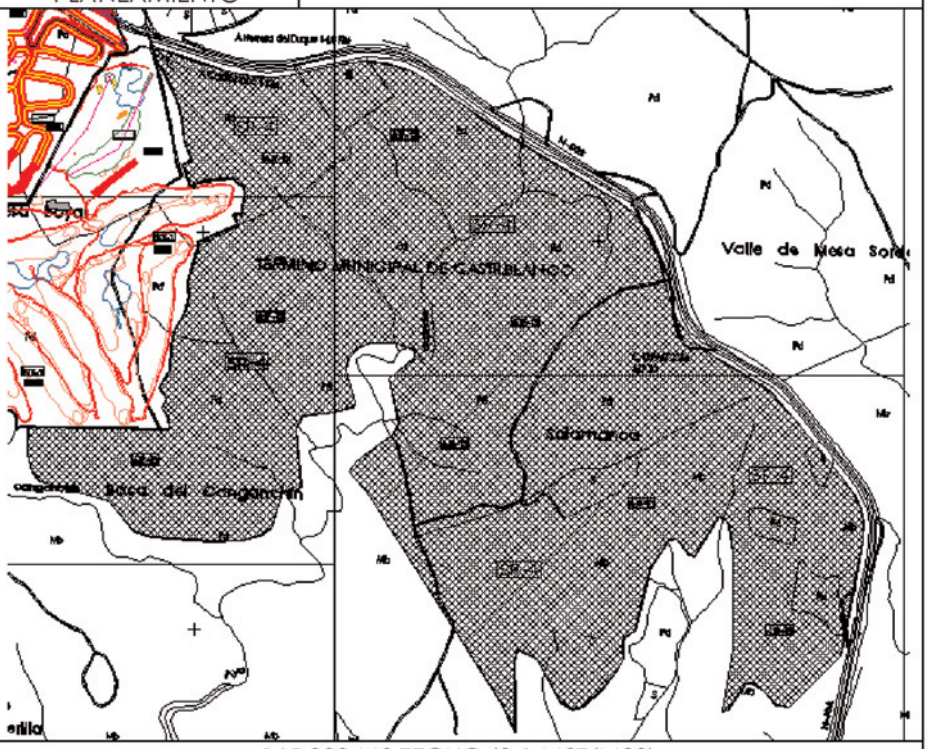
SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	16.642 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR PROPIEDAD	14.977,80 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR AYTO.	1.664,20 M2
	SUPERFICIE PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA	4.992,60 M2
BASES ORIENTATIVAS	DEBERA REALIZARSE EL SISTEMA GENERAL DE VIARIO SEGÚN SE REFLEJA EN EL PLANO DE ORDENACION. NO SE PODRAN DESARROLLAR LOS SUELOS HASTA QUE NO SE RESUELVAN LAS CONEXIÓNES CON LOS SISTEMAS GENERALES INCLUIDO LA ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES	
CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS	EJECUCION EDAR	20,09 €/M2 TECHO
SUPERFICIES DE CESION	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SISTEMA GENERAL DE VIARIO SUP: 2.844 M2
	CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO	3.328,40 M2
	CESION DE ZONAS VERDES	3.044 M2
	VIARIO	S/ ORDENACION DEL PLAN PARCIAL

AREA DE REPARTO AR-C SECTOR SR-3

IDENTIFICACION	**SUELO URBANIZABLE SR-3 RESIDENCIAL**		
AREA DE REPARTO	AR-C		
LOCALIZACION	SUR-ESTE NUCLEO PRINCIPAL		
SUPERFICIE ESTIMADA	56.496 M2		
ORDENANZA REGULADORA	ZOU 3 RESIDENCIAL SUBURBANA TIPO 1		
ORDENACION	LA PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL CON OBLIGACION DE SITUAR EL SISTEMA EQUIPAMIENTO LOCAL JUNTO AL COLEGIO EXISTENTE DE ACUERDO CON LOS PLANOS		
CONDICIONES DE USO		USOS	USO PORMENORIZADO
	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO COMPATIBLE	TERCIARIO	
		DOTACIONAL	
	USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL	
GESTION Y EJECUCION	SISTEMA DE ACTUACION	GESTION INDIRECTA – COMPENSACION	
	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCION	
	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	
SITUACION			

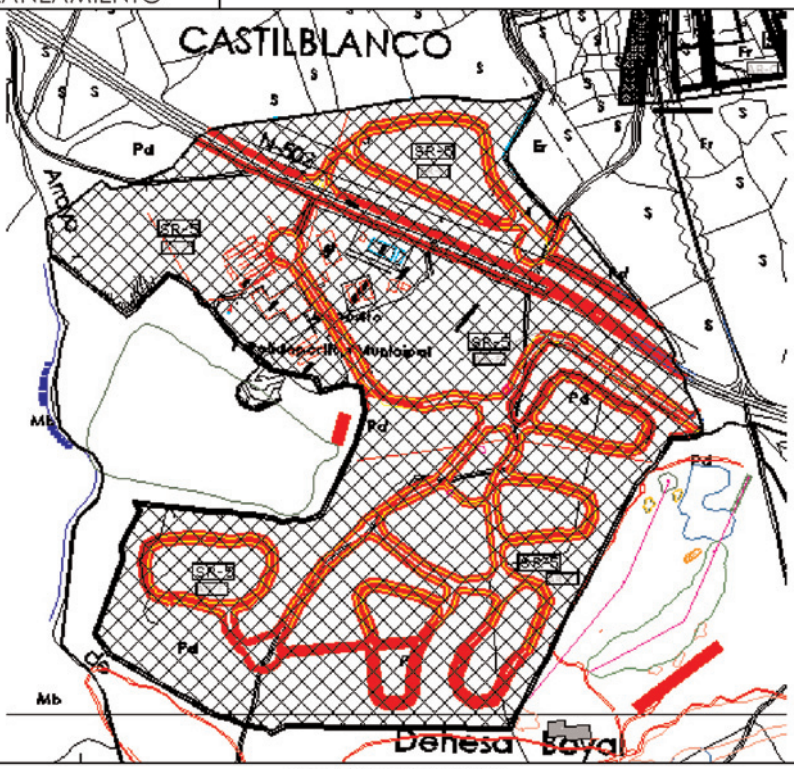
EDIFICABILIDAD MAXIMA	28.248 M2 TECHO (0,5 M2T/M2S)	
CAPACIDAD MAXIMA	30 VIVIENDAS POR HECTAREA	
	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 169	
	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 425 privadas y 143 públicas	
ORDEN DE PRIORIDADES	TERCER QUIQUENIO	
SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	28.248 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR PROPIEDAD	25.423,20 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR AYTO.	2.824,80 M2
	SUPERFICIE PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA	8.474,40 M2
BASES ORIENTATIVAS	DEBERA REALIZARSE EL SISTEMA GENERAL DE VIARIO SEGÚN SE REFLEJA EN EL PLANO DE ORDENACION. NO SE PODRAN DESARROLLAR LOS SUELOS HASTA QUE NO SE RESUELVAN LAS CONEXIÓNES CON LOS SISTEMAS GENERALES INCLUIDO LA ESTACION DEPURADORA DE AGUAS RESIDUALES	
CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS	EJECUCION EDAR	20,09 €/M2 TECHO
SUPERFICIES DE CESION	SISTEMAS GENERALES INLCUIDOS	SISTEMA GENERAL DE VIARIO SUP: 6.825 M2
	CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO	5.649,60M2
	CESION DE ZONAS VERDES	4.967,10 M2
	VIARIO	S/ ORDENACION DEL PLAN PARCIAL

AREA DE REPARTO AR-D SECTOR SR-4

IDENTIFICACION	**SUELO URBANIZABLE SR-4 RESIDENCIAL**		
AREA DE REPARTO	AR-D		
LOCALIZACION	ESTE DEHESA BOYAL		
SUPERFICIE ESTIMADA	1.650.000 M2		
ORDENANZA REGULADORA	ZOU 3 RESIDENCIAL SUBURBANA TIPO 2		
ORDENACION	ORDENACION SIMILAR AL PLAN PARCIAL DE LA DEHESA BOYAL		
CONDICIONES DE USO		USOS	USO PORMENORIZADO
	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO COMPATIBLE	TERCIARIO	
		DOTACIONAL	
	USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL	
GESTION Y EJECUCION	SISTEMA DE ACTUACION	GESTION INDIRECTA – COMPENSACION	
	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCION	
	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	
SITUACION			
EDIF. MAXIMA	165.000 M2 TECHO (0,1 M2T/M2S)		
CAPACIDAD MAXIMA	5 VIVIENDAS POR HECTAREA		
	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 825		
	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 2.475 privadas y 825 públicas		

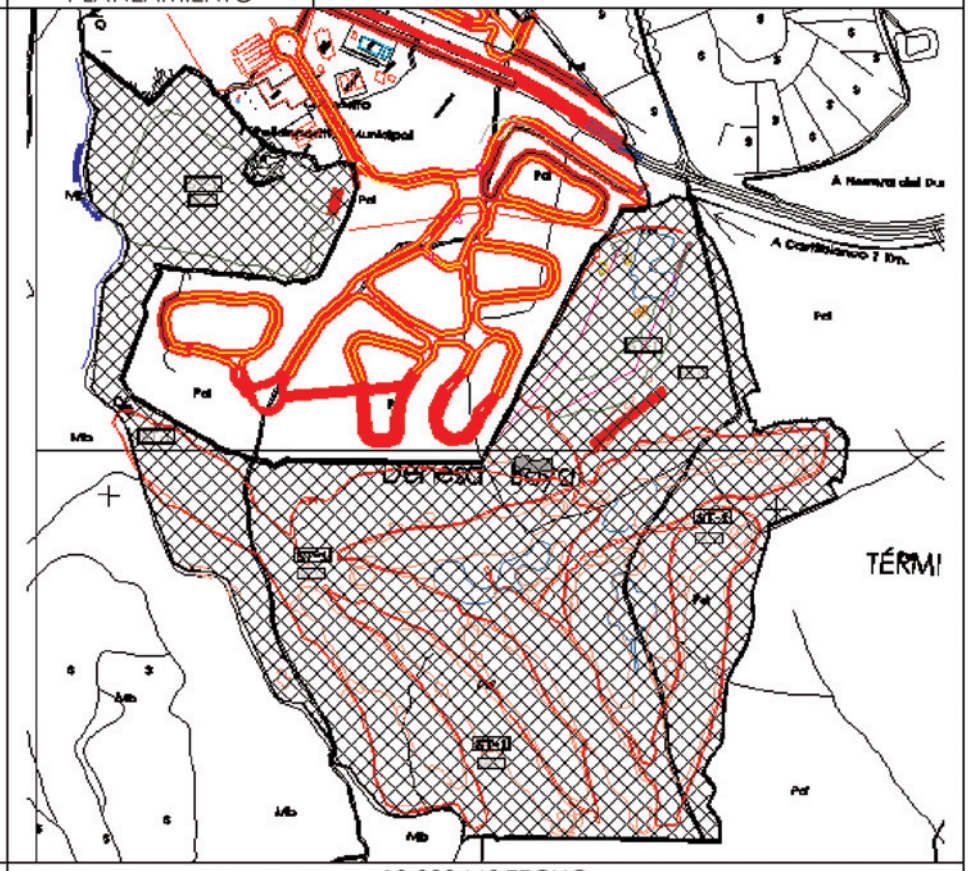
ORDEN DE PRIORIDADES	SIN PROGRAMAR	
SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	165.000 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR PROPIEDAD	148.500 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR AYTO.	16.500 M2
	SUPERFICIE PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA	49.500 M2
SUPERFICIES DE CESION	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES 38.644 M2
	CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO	33.000 M2
	CESION DE ZONAS VERDES	161.135,60 M2
	VIARIO	S/ ORDENACION DEL PLAN PARCIAL

AREA DE REPARTO AR-F SECTOR SR-5

IDENTIFICACION	**SUELO URBANIZABLE SR-5 RESIDENCIAL**		
AREA DE REPARTO	AR-F		
LOCALIZACION	DEHESA BOYAL		
SUPE ESTIMADA	423.876 M2		
ORDENANZA REGULADORA	ZOU 3 RESIDENCIAL SUBURBANA TIPO 2 ZOU 6 TERCIARIO		
ORDENACION	LA PROPUESTA POR EL PLAN PARCIAL DE LA DEHESA BOYAL		
CONDICIONES DE USO		USOS	USO PORMENORIZADO
	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO COMPATIBLE	TERCIARIO	
		DOTACIONAL	
	USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL	
GESTION Y EJECUCION	SISTEMA DE ACTUACION	GESTION INDIRECTA – COMPENSACION	
	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCION	
	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	
SITUACION			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	120.000 M2 TECHO (RESIDENCIAL: 90.000 M2 + TERCIARIO: 30.000 M2)		
CAPACIDAD MAXIMA	7,15 VIVIENDAS POR HECTAREA		
	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 300		
	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 1.800 privadas y 600 públicas		

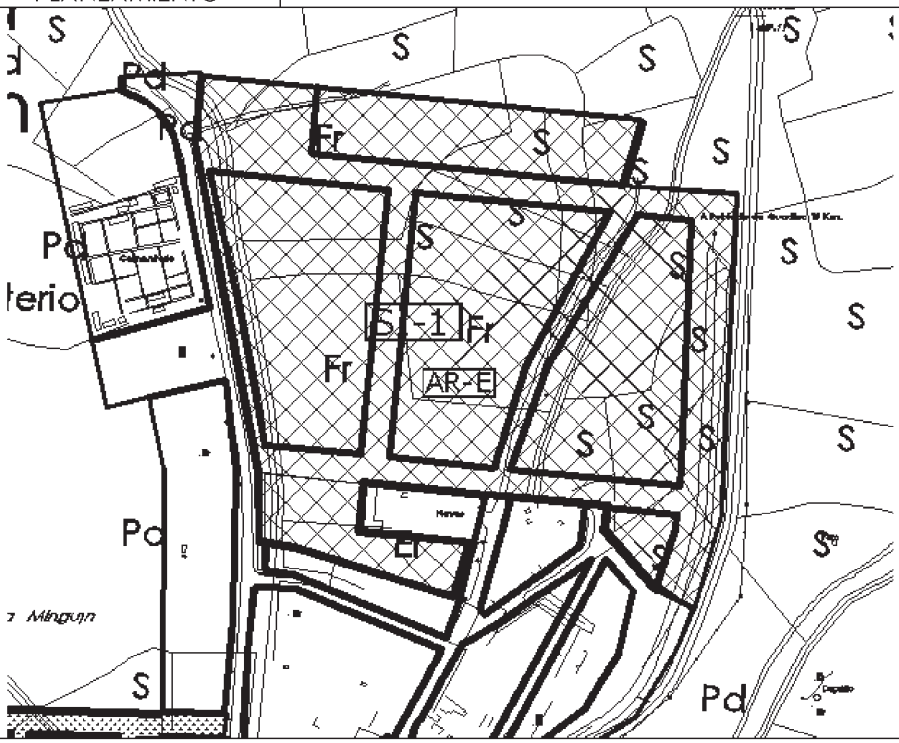
ORDEN DE PRIORIDADES	PRIMER QUINQUENIO		
SUPERFICIE EDIFICABLE		RESIDENCIAL	TERCIARIO
	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	90.000 M2	30.000 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR PROPIEDAD	81.000 M2	27.000 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR AYTO.	9.000 M2	3.000 M2
	SUPERFICIE PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA	27.000 M2	-
SUPERFICIES DE CESION	CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO	55.763 M2	
	CESION DE ZONAS VERDES	65.709 M2	
	VIARIO	S/ ORDENACION DEL PLAN PARCIAL	

AREA DE REPARTO AR-G SECTOR ST-1

IDENTIFICACION	**SUELO URBANIZABLE ST-1 TERCIARIO**		
AREA DE REPARTO	AR-G		
LOCALIZACION	AL SUR DE LA DEHESA BOYAL		
SUPERFICIE ESTIMADA	628.871 M2		
ORDENANZA REGULADORA	ZOU 6 TERCIARIO		
ORDENACION	LA PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL		
CONDICIONES DE USO		USOS	USO PORMENORIZADO
	USO GLOBAL	TERCIARIO	
	USO COMPATIBLE	DOTACIONAL	
	USO PROHIBIDO	RESIDENCIAL	
GESTION Y EJECUCION	SISTEMA DE ACTUACION	GESTION INDIRECTA – COMPENSACION	
	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCION	
	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	
SITUACION			
EDIF MAXIMA	10.000 M2 TECHO		
CAPACIDAD MAXIMA	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 100 privadas y 200 públicas		

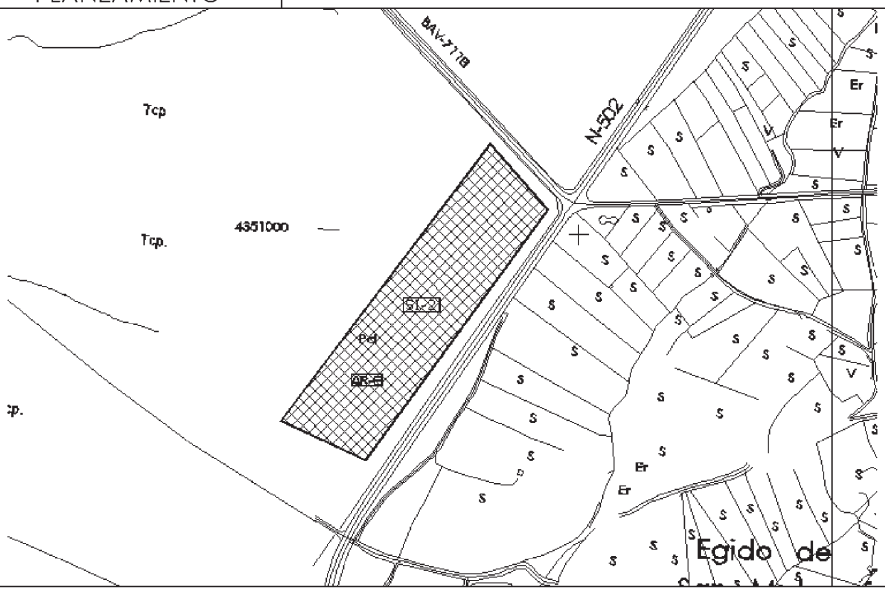
ORDEN DE PRIORIDADES	PRIMER QUIQUENIO	
SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	10.000 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR PROPIEDAD	9.000 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR AYTO.	1.000 M2
	SUPERFICIE PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA	0 M2
SUPERFICIES DE CESION	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	NINGUNO
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	NINGUNO
	CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO	31.443,55 M2
	CESION DE ZONAS VERDES	62.887,10 M2
	VIARIO	S/ ORDENACION DEL PLAN PARCIAL

AREA DE REPARTO AR-E SECTOR SI-1

IDENTIFICACION	**SUELO URBANIZABLE SI-1 INDUSTRIAL**		
AREA DE REPARTO	AR-E		
LOCALIZACION	NORTE DEL NUCLEO PRINCIPAL		
SUP ESTIMADA	66.191 M2		
ORD REGUL.	ZOU 4 INDUSTRIAL		
ORDENACION	LA PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL CON OBLIGACION DE SITUAR EL ESPACIO LIBRE DE SISTEMA LOCAL DE ACUERDO CON LOS PLANOS DE ORDENACIÓN		
CONDICIONES DE USO		USOS	USO PORMENORIZADO
	USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
	USO COMPATIBLE	TERCIARIO	
		DOTACIONAL	
	USO PROHIBIDO	RESIDENCIAL	
GESTION Y EJECUCION	SISTEMA DE ACTUACION	GESTION INDIRECTA – COMPENSACION	
	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCION	
	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	
SITUACION			
EDIF MAXIMA	33.095,50 M2 TECHO (0,5 M2T/M2S)		
CAPACIDAD MAXIMA	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 332 privadas y 167 públicas		

ORDEN	PRIMER QUIQUENIO	
SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	33.095,50 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR PROPIEDAD	29.785,95 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR AYTO.	3.309,55 M2
	SUPERFICIE PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA	0 M2
SUPERFICIES DE CESION	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	SISTEMA GENERAL DE VIARIO SUP: 4110 M2
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	50 % SISTEMA GENERAL DOTACIONAL SG-D-1 SITUADO EN CALLE SIBERIA SUP: 2.367 M2
	CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO	3.309,55 M2
	CESION DE ZONAS VERDES	6.619,10 M2
	VIARIO	S/ ORDENACION DEL PLAN PARCIAL

AREA DE REPARTO AR-E SECTOR SI-2

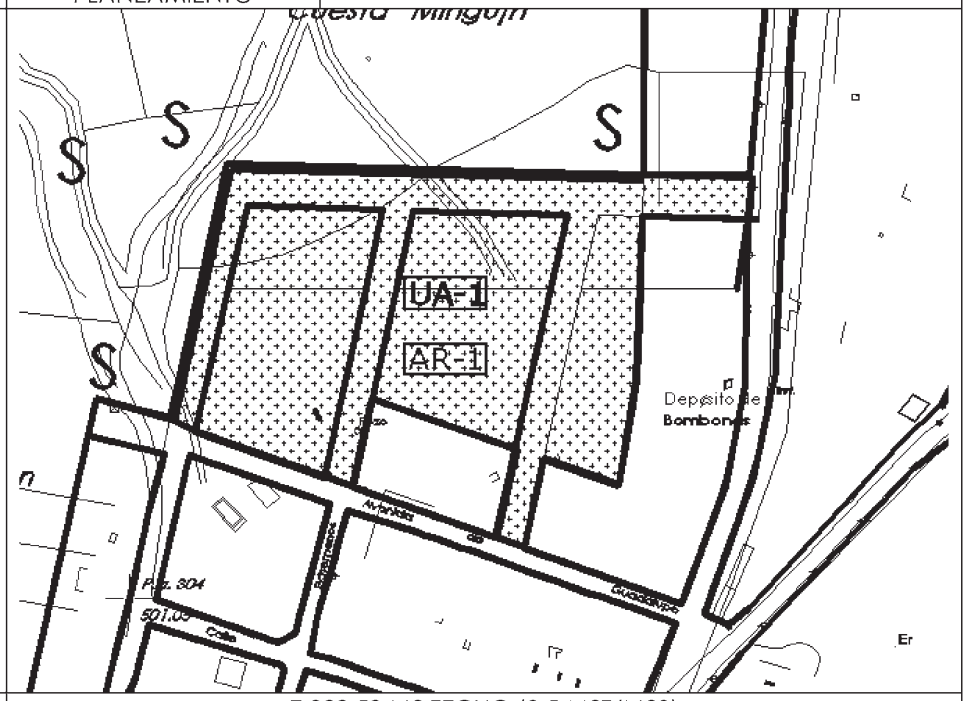
IDENTIFICACION	**SUELO URBANIZABLE SI-2 INDUSTRIAL**		
AREA DE REPARTO	AR-E		
LOCALIZACION	JUNTO A CRUCE CON CARRETERA DE ALIA Y N-502		
SUP. ESTIMADA	65.377 M2		
ORDENANZA REGULADORA	ZOU 4 INDUSTRIAL		
ORDENACION	LA PROPUESTA EN EL PLAN PARCIAL CON OBLIGACION DE REALIZAR UNA VIA DE SERVICIO JUNTO A N-502 ASI COMO RESOLVER LOS ENLACES A LA VIA		
CONDICIONES DE USO		USOS	USO PORMENORIZADO
	USO GLOBAL	INDUSTRIAL	
	USO COMPATIBLE	TERCIARIO	
		DOTACIONAL	
	USO PROHIBIDO	RESIDENCIAL	
GESTION Y EJECUCION	SISTEMA DE ACTUACION	GESTION INDIRECTA – COMPENSACION	
	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCION	
	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	
SITUACION			
EDIF. MAXIMA	32.688,50 M2 TECHO (0,5 M2T/M2S)		
CAPACIDAD MAXIMA	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO: 328 privadas y 165 públicas		

ORDEN PRIORID.	SIN PROGRAMAR	
SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	32.688,50 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR PROPIEDAD	29.419,65 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR AYTO.	3.268,85 M2
	SUPERFICIE PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA	0 M2
BASES ORIENTATIVAS	DEBERA REALIZARSE EL SISTEMA GENERAL DE VIARIO SEGÚN SE REFLEJA EN EL PLANO DE ORDENACION	
SUPERFICIES DE CESION	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	50 % SISTEMA GENERAL DOTACIONAL SG-D-1 SITUADO EN CALLE SIBERIA SUP: 2.367 M2
	CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO	3.268,85 M2
	CESION DE ZONAS VERDES	6.537,70 M2
	VIARIO	S/ ORDENACION DEL PLAN PARCIAL

ANEXO 6

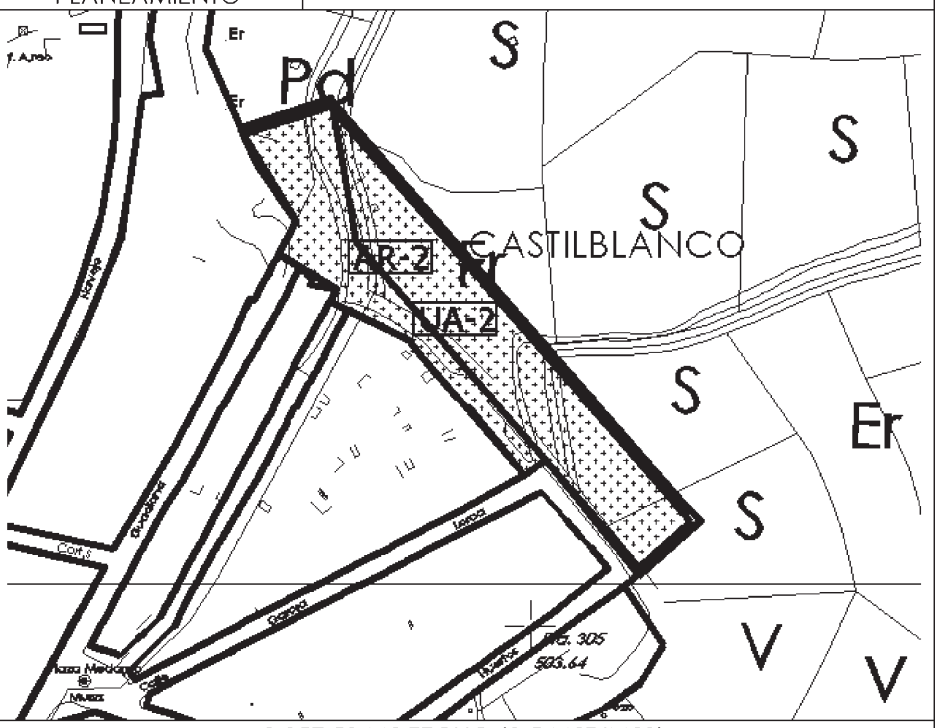
FICHAS INDIVIDUALIZADAS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN
DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AREA DE REPARTO AR-1 UNIDAD DE ACTUACION UA-1

IDENTIFICACION	**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UA-1**		
AREA DE REPARTO	AR-1		
LOCALIZACION	NOROESTE NUCLEO PRINCIPAL		
SUPERFICIE ESTIMADA	14.457 M2		
ORDENANZA REGULADORA	ZOU 3 RESIDENCIAL SUBURBANA		
OBJETIVOS	OBTENCION DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES Y CONEXIÓN CON AVD. DE GUADALUPE		
ORDENACION	LA ESTABLECIDA POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL		
CONDICIONES DE USO		USOS	USO PORMENORIZADO
	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO COMPATIBLE	TERCIARIO	
		DOTACIONAL	
	USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL	
GESTION Y EJECUCION	SISTEMA DE ACTUACION	GESTION INDIRECTA – COMPENSACION	
	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCION	
	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION	
SITUACION			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	7.228,50 M2 TECHO (0,5 M2T/M2S)		

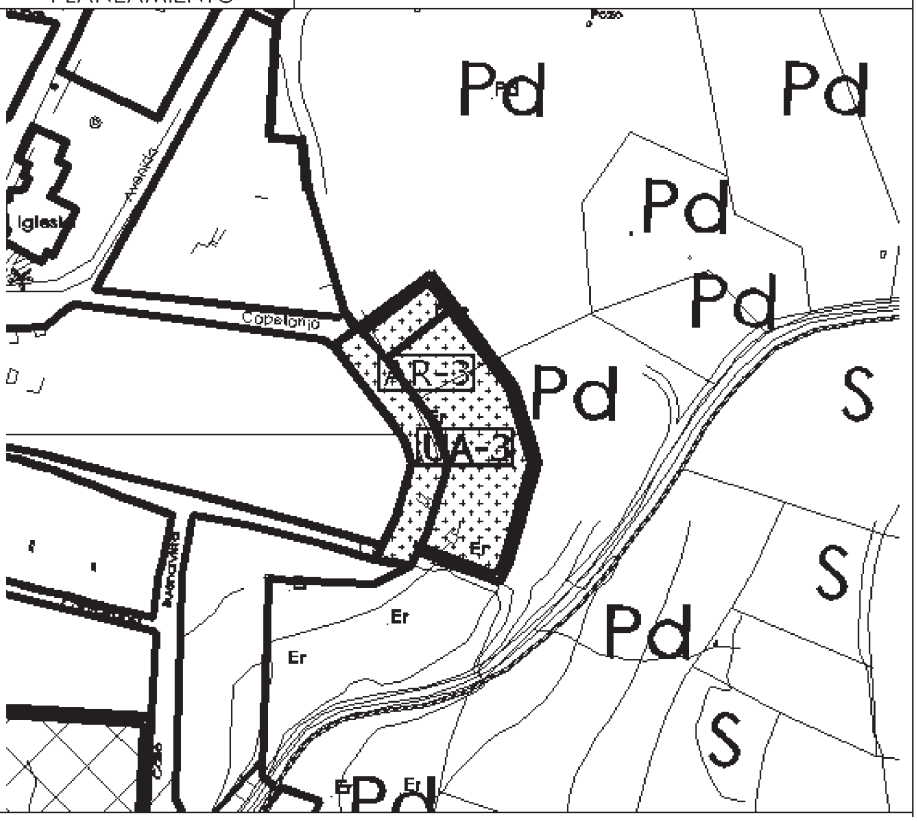
CAPACIDAD MAXIMA	40 VIVIENDAS POR HECTAREA	
	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 57	
	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO TOTAL: 73	
SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	7.228,50 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR PROPIEDAD	6.505,65 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR AYTO.	722,85 M2
	SUPERFICIE PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA	2.168,55 M2
SUPERFICIES DE CESION	CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO	1.445,70 M2
	CESION DE ZONAS VERDES	1.445,70 M2
	VIARIO	5.188 M2

AREA DE REPARTO AR-2 UNIDAD DE ACTUACION UA-2

IDENTIFICACION	**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UA-2**		
AREA DE REPARTO	AR-2		
LOCALIZACION	ESTE NUCLEO PRINCIPAL CALLE GARCIA LORCA		
SUPERFICIE ESTIMADA	6.115 M2		
ORDENANZA REGULADORA	ZOU 3 RESIDENCIAL SUBURBANA		
OBJETIVOS	OBTENCION DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES Y CONEXIÓN DE C/ GARCIA LORCA CON C/ GUADIANA		
ORDENACION	LA ESTABLECIDA POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL		
CONDICIONES DE USO		USOS	USO PORMENORIZADO
	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO COMPATIBLE	TERCIARIO	
		DOTACIONAL	
	USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL	
GESTION Y EJECUCION	SISTEMA DE ACTUACION	GESTION INDIRECTA – COMPENSACION	
	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCION	
	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION	
SITUACION			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	3.057,50 M2 TECHO (0,5 M2T/M2S)		

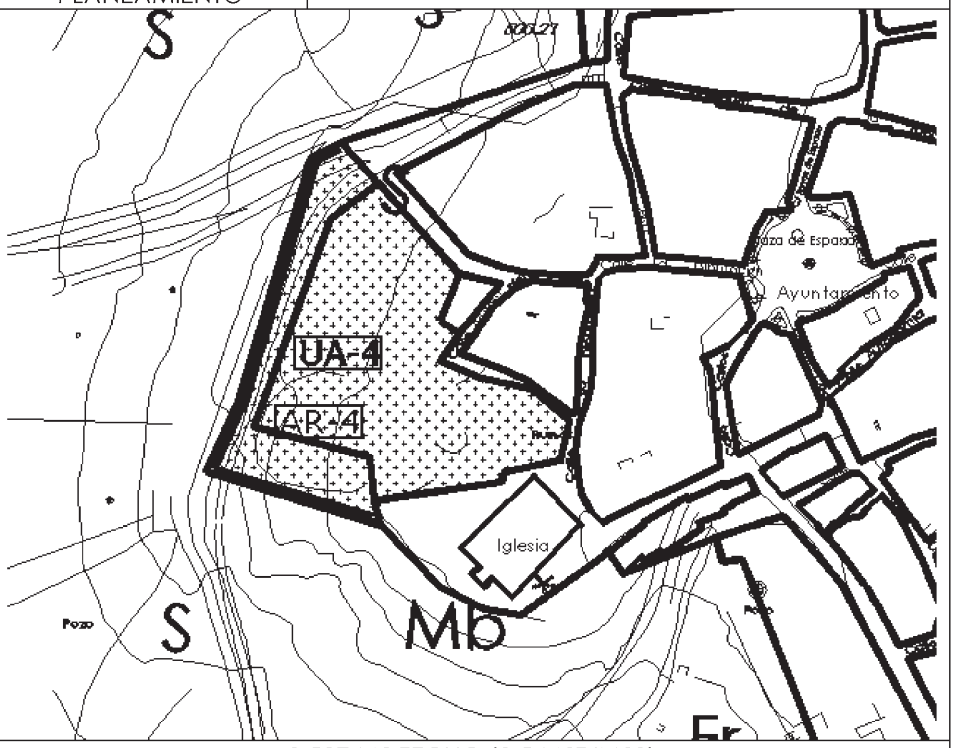
CAPACIDAD MAXIMA	40 VIVIENDAS POR HECTAREA	
	N° MAXIMO DE VIVIENDAS: 24	
	N° DE PLAZAS DE APARCAMIENTO TOTAL: 31	
SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	3.057,50 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR PROPIEDAD	2.751,75 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR AYTO.	305,75 M2
	SUPERFICIE PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA	917,25 M2
SUPERFICIES DE CESION	CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO	611,50 M2
	CESION DE ZONAS VERDES	611,50 M2
	VIARIO	1.713 M2

AREA DE REPARTO AR-3 UNIDAD DE ACTUACION UA-3

IDENTIFICACION	**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UA-3**		
AREA DE REPARTO	AR-3		
LOCALIZACION	PROLONGACION CALLE CAPELLANIA		
SUPERFICIE ESTIMADA	2.937 M2		
ORDENANZA REGULADORA	ZOU 2 RESIDENCIAL ENSANCHE		
OBJETIVOS	OBTENCION DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES Y OBTENER SALIDA PARA LA CALLE CAPELLANIA		
ORDENACION	LA ESTABLECIDA POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL		
CONDICIONES DE USO		USOS	USO PORMENORIZADO
	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO COMPATIBLE	TERCIARIO	
		DOTACIONAL	
	USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL	
GESTION Y EJECUCION	SISTEMA DE ACTUACION	GESTION INDIRECTA – COMPENSACION	
	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCION	
	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION	
SITUACION			

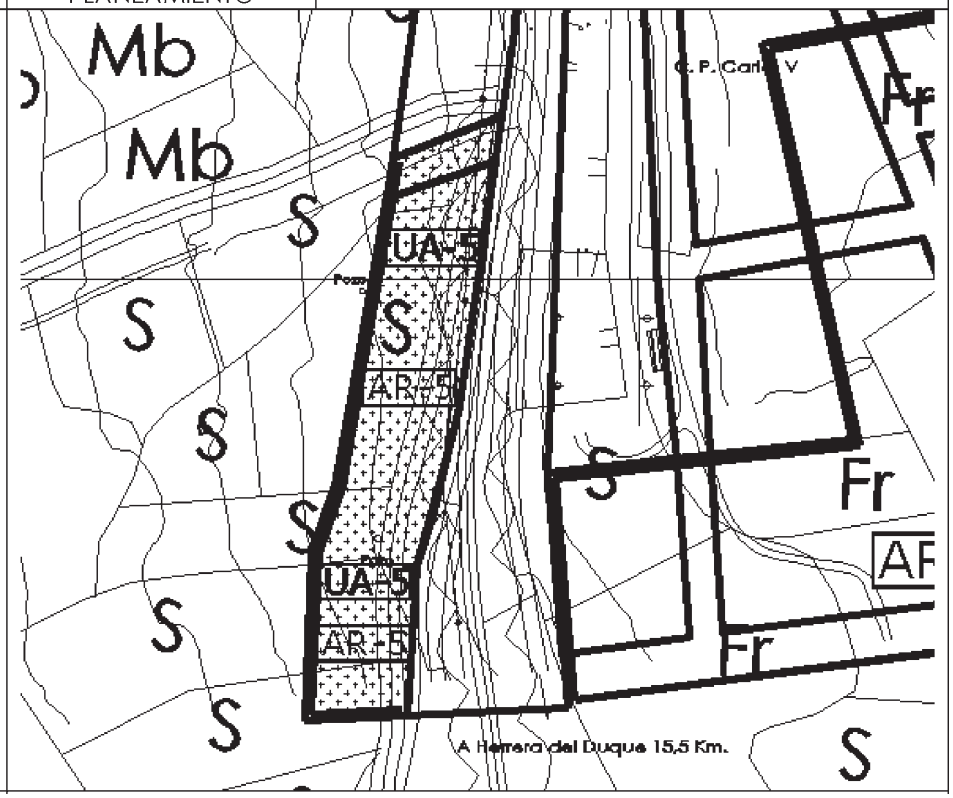
EDIFICABILIDAD MAXIMA	1.468,50 M2 TECHO (0,5 M2T/M2S)	
CAPACIDAD MAXIMA	40 VIVIENDAS POR HECTAREA	
	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 11	
	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO TOTAL: 15	
SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	1.468,50 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR PROPIEDAD	1.321,65 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR AYTO.	146,85 M2
	SUPERFICIE PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA	440,55 M2
SUPERFICIES DE CESION	CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO	293,70 M2
	CESION DE ZONAS VERDES	293,70 M2
	VIARIO	745 M2

AREA DE REPARTO AR-4 UNIDAD DE ACTUACION UA-4

IDENTIFICACION	**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UA-4**		
AREA DE REPARTO	AR-4		
LOCALIZACION	CALLE RINCON DEL CASTILLO		
SUPERFICIE ESTIMADA	7.054 M2		
ORDENANZA REGULADORA	ZOU 1 RESIDENCIAL EN CASCO		
OBJETIVOS	OBTENCION DE EQUIPAMIENTOS Y ZONAS VERDES A LAS TRASERAS DE LA IGLESIA REGENERAR LOS BORDES		
ORDENACION	LA ESTABLECIDA POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL		
CONDICIONES DE USO		USOS	USO PORMENORIZADO
	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO COMPATIBLE	TERCIARIO	
		DOTACIONAL	
	USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL	
GESTION Y EJECUCION	SISTEMA DE ACTUACION	GESTION INDIRECTA – COMPENSACION	
	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCION	
	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION	
SITUACION			
EDIFICABILIDAD MAXIMA	3.527 M2 TECHO (0,5 M2T/M2S)		

CAPACIDAD MAXIMA	40 VIVIENDAS POR HECTAREA	
	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 28	
	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO TOTAL: 36	
SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	3.527 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR PROPIEDAD	3.174,30 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR AYTO.	352,70 M2
	SUPERFICIE PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA	1.058,10 M2
SUPERFICIES DE CESION	CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO	705,40 M2
	CESION DE ZONAS VERDES	705,40 M2
	VIARIO	1.192 M2

AREA DE REPARTO AR-5 UNIDAD DE ACTUACION UA-5

IDENTIFICACION	**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO UA-5**		
AREA DE REPARTO	AR-5		
LOCALIZACION	PROLONGACION CALLE CARLOS V		
SUPERFICIE ESTIMADA	5.311 M2		
ORDENANZA REGULADORA	ZOU 3 RESIDENCIAL SUBURBANO		
OBJETIVOS	URBANIZACION DE LA PROLONGACION DE LA CALLE CARLOS V Y OBTENCION DE EQUIPAMIENTOS AL FINAL		
ORDENACION	LA ESTABLECIDA POR EL PLAN GENERAL MUNICIPAL		
CONDICIONES DE USO		USOS	USO PORMENORIZADO
	USO GLOBAL	RESIDENCIAL	
	USO COMPATIBLE	TERCIARIO	
		DOTACIONAL	
	USO PROHIBIDO	INDUSTRIAL	
GESTION Y EJECUCION	SISTEMA DE ACTUACION	GESTION INDIRECTA – COMPENSACION	
	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PROGRAMA DE EJECUCION	
	INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO	PLAN ESPECIAL DE ORDENACION	
SITUACION			

EDIFICABILIDAD MAXIMA	2.655,50 M2 TECHO (0,5 M2T/M2S)	
CAPACIDAD MAXIMA	40 VIVIENDAS POR HECTAREA	
	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 22	
	Nº DE PLAZAS DE APARCAMIENTO TOTAL: 27	
SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE EDIFICABLE MAXIMA	2.655,50 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR PROPIEDAD	2.389,95 M2
	SUPERFICIE CONSTRUIBLE POR AYTO.	266,55 M2
	SUPERFICIE PARA VIVIENDAS SUJETAS A REGIMEN DE PROTECCION PUBLICA	796,65 M2
SUPERFICIES DE CESION	CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO	531,10 M2
	CESION DE ZONAS VERDES	531,10 M2
	VIARIO	382 M2