Diario Oficial de
SABADO, 4 DE MARZO DE 1995 Suplemento E al N.º 27
EXTREMADURA

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y MEDIO AMBIENTE

ORDEN de 22 de diciembre de 1994, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zahínos (Plan de conjunto). Términos municipales de Zahínos y Jerez de los Caballeros.

A N E X O

Normas Susbsidiarias de Planeamiento Municipal de Zahínos (Plan de conjunto). Términos Municipales de Zahínos y Jerez de los Caballeros.

DOCUMENTO N.º 4.–NORMAS URBANISTICAS

I.–NORMATIVA GENERAL

TITULO I.–DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I.–NATURALEZA JURIDICA, AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA

Artículo 1.–Documentación.

Las presentes Normas Subsidiarias contienen los siguientes documentos:

–N 1.–Memoria Informativa.
–N 2.–Memoria Justificativa.
–N 3.–Catálogo.
–N 4.–Normas Urbanísticas.
–Planos de Información.
–Planos de Ordenación.

Artículo 2.–Naturaleza jurídica.

Las presentes Normas Subsidiarias constituyen el instrumento de ordenación integral del territorio municipal y definen, y regulan el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación.

Artículo 3.–Marco legal.

Las Normas Subsidiarias Municipales son un instrumento urbanístico cuya definición legal viene recogida en el Título III, Capítulo I, Artículo 75 del vigente Real Decreto Ley 1/1992, de 26 de junio que aprueba la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Son de carácter subsidiario, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del Término Municipal, desde el momento de su aprobación definitiva.

Los preceptos establecidos, en detalle, que deben cumplir estos instrumentos, se encuentran en el Título II del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2.159/78, de 23 de junio, en su Artículo 91.

Artículo 4.–Ambito territorial.

Las presentes Normas abarcan todo el territorio comprendido en el término municipal Zahínos, siendo éste, por tanto, su ámbito de aplicación.

Artículo 5.–Vigencia.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida, según disponen los Arts. 125 L.S. y 160 R.P. y entrarán en vigor el día de la publicación de su aprobación en el B.O.P.

Las alteraciones de su contenido deberán ser objeto de redacción de un documento que, a su vez, tramitado conforme a lo dispuesto en la L.S. y R.P. (Art. 151.2. y 161.1.), y aprobado por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, pasará a modificar, completar o sustituir a este documento.

Dichos documentos serán, en función de las causas que concurran, alguno de los siguientes: Revisión, Modificación o sustitución por un Plan General.

Artículo 6.–Obligatoriedad e interpretación.

1. Obligatoriedad:

a) Las presentes Normas Subsidiarias obligan a la Administración y a los administrados.

b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exijan previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y las que resultan de las afectaciones de los planos de las presentes Normas Subsidiarias.

c) Los Departamentos Ministeriales y demás organos de la Administración Pública que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el término municipal de Zahínos, deberán acomodar tales actuaciones a las presentes Normas Subsidiarias y demás disposiciones municipales.

Cuando concurran los supuestos de urgencia excepcional o interés público que previene el artículo 80 de la Ley del Suelo, se estará a lo previsto en el indicado precepto.

2. Interpretación:

Las prescripciones de estas Normas Subsidiarias se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y si existiese duda o interpretación se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

Artículo 7.–Revisión.

La Revisión de las Normas Subsidiarias consiste en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo motivada por:

–Elección de un modelo territorial distinto.

–Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

La Revisión puede ser ordinaria o anticipada, será causa de Revisión ordinaria (Art. 126 L.S. y 160.4. R.P.):

–Cuando transcurran 4 años desde la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias. El Ayuntamiento decidirá el mantenimiento de las Normas citadas, o bien el sometimiento de éstas a información pública durante un mes para recoger sugerencias y recabará informes de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, Junta de Extremadura, Diputación Provincial, Ministerio de Obras Públicas y Transportes, Confederación Hidrográfica del Guadiana, IRYDA, Ministerio de Industria, Ministerio de Agricultura y cuantos organismos se consideren interesados.

A tenor de las sugerencias e informes recibidos, la Corporación optará definitivamente por el mantenimiento de la Norma o por su Revisión.

Serán causa de Revisión anticipada:

–Cambios generales de la clasificación de suelo.

–Cambios generales de la red viaria.

–Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.

–Desequilibrio en la hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, viviendas, equipamientos, etcétera.

–Agotamiento del 100% de la capacidad residencial del suelo urbano.

–Cualquier otra causa, que debidamente justificada, exija la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 8.–Modificación.

Constituye la alteración de las determinaciones de las las Normas Subsidiarias no encuadrables en la Revisión, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos de las Normas Subsidiarias.

Con carácter enunciativo, no limitativo, constituirán causas de Modificación, las siguientes:

–Cambios generales de alineaciones.

–Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.

–Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.

–Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.

–Incremento de volumen edificable en la zona. En este caso será necesario el aumento proporcional de los espacios Libres.

–La utilización diferente de zonas verdes y espacios libres públicos. Será necesaria la aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura.

–Cambios de Ordenanzas de edificación.

–Realización por órganos del estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

Artículo 9.–Sustitución por un Plan General.

Procederá la sustitución de las Normas Subsidiarias por un Plan General, cuando sea acordado por el Ayuntamiento en alguno de los supuestos de los atículos anteriores, o bien si la dinámica urbana del municipio exigiese la existencia de una programación de la estructura general y de la urbanización del suelo.

Asimismo, será causa de formación de un Plan General la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación en cuyo ámbito se encuentre incluido el municipio de Zahínos, la sustitución deberá realizarse en el plazo de un año a partir de la Aprobación Definitiva de éste.

Artículo 10.–Prelación Normativa.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran las Normas Subsidiarias, se tendrá en cuenta los siguientes criterios de prelación normativa.

–La Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto, actúa de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Ordenación, opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones, en caso de que éstas sean insuficientes.

–Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

En caso de discordancia entre los planos de distinta escala, la escala más amplia predominará sobre las demás, dominando la escla 1/1.000 sobre la 1/2.000 y ésta sobre la 1/10.000.

Asimismo, predominan los planos de Ordenación sobre los de Información.

–Catálogo: Como documento autónomo, prevalece en sus determinaciones sobre cualquier otro documento de las Normas Subsidiarias a excepción de las propias Normas Urbanísticas.

–Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Oliva de la Frontera. Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ellas se regula.

–Memoria Informativa y Planos de Información: Tiene un carácter informativo y manifiestan cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias.

Artículo 11.–Competencia.

En virtud del Real Decreto 2.912/1979 de 21 de diciembre, sobre transferencia a la Junta de Extremadura, de la Ley 2/1984 de 7 de junio del Consejo de Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, del Decreto del Presidente de la Junta de Extremadura de 10 de julio de 1986 de asignación de competencias de urbanismo a la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente y el Decreto 136/1989 de 5 de diciembre por el que se regula la Comisión de Urbanismo de Extremadura, y, finalmente, lo dispuesto en los artículos: 109.1, 114 y 118.3 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las competencias para la formulación y aprobación de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, son las siguientes:

–Formulación: Competente, el Ayuntamiento.
–Aprobación Inicial y Provisional: Competente, el Ayuntamiento.
–Aprobación Definitiva: Competente, la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

CAPITULO II.–REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

SECCION I.–CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 12.–Tipos y Categorías de Suelo.

El territorio del término municipal de Zahínos se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos de Ordenación, n.º 1 «Estructura General y Orgánica del Territorio», escala 1/10.000; y n.º 2 «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo», escala 1/2.000.

Artículo 13.–Determinaciones de cada tipo y Categoría de suelo.

1. En Suelo Urbano las Normas definen la ordenación física de forma pormenorizada, tal como prevé la Ley, a través de la

delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación o reforma que se estimen necesarias, mediante la delimitación del ámbito de la correspondiente Actuación Urbanística, asignando los usos correspondientes a cada zona y, señalando los suelos destinados a:

a) Viales.

b) Suelos públicos para jardines y parques urbanos.

c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.

d) Suelos privados edificables.

Estas determinaciones físicas se representan a escalas 1/1.000 y 1/2.000 en los Planos de Ordenación de los Suelos Urbanos.

2. En Suelo Urbanizable las Normas determinan los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establecen, a través de la calificación del suelo y división en zonas, la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad.

En este tipo de suelo la disposición pormenorizada del suelo para la red viaria, estacionamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etcétera, resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial proponga de conformidad con estas Normas.

3. En Suelo No Urbarizable las Normas señalan las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo por imperativo legal.

Igualmente, se establecen a través de la calificación del suelo, la regulación genérica y los diferentes usos permitidos y prohibidos.

SECCION 2.—ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

Artículo 14.—Elementos fundamentales.

Los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica del territorio son los grafiados en el Plano n.º 1 de Ordenación en el que, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano adoptado, se han establecido:

a) Los elementos y obras cuya situación influye sustancialmente en el desarrollo del territorio.

b) Los sistemas generales de comunicaciones interurbanas.

Artículo 15.—Los usos del suelo.

Las Normas Subsidiarias regulan los usos pormenorizados en Suelo Urbano, asignando los usos globales y la intensidad admisible en Suelo Urbanizable y estableciendo las condiciones de protección del Suelo No Urbanizable.

Artículo 16.—Los Sistemas: definición y clasificación.

Constituyen los Sistemas, los elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano. Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan y en función del ámbito de influencia que tengan, se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales. Se señalan en los Planos de Ordenación 1, 3, 7, 8 y 9, los Sistemas de: Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamiento Dotacional e Infraestructuras.

Artículo 17.—Obtención de suelo para Sistemas.

1. El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales, se obtendrá por el sistema de Expropiación.

2. El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Locales será objeto de cesión obligatoria y gratuita libre de cargas y gravámenes a favor del Ayuntamiento cuando se encuentre incluido en el ámbito de alguna de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano delimitadas en el Plano n.º 2 de Ordenación o esté comprendido en alguna de las zonas de Suelo Urbanizable aun cuando no se haya grafiado su ubicación en los correspondientes Planos de Ordenación.

Dicho suelo podrá ser objeto de expropiación cuando no se den los supuestos señalados en el párrafo anterior y no se haya acordado su adquisición mediante cesión, compra o permuta.

Artículo 18.—Ejecución de los Sistemas.

Los Sistemas se ejecutarán conforme a lo dispuesto en los proyectos de urbanización de las correspondientes Unidades de Ejecución y Planes Parciales o mediante proyectos específicos que determinen su ejecución con la suficiente precisión si no fuesen objeto de la urbanización o no estuviesen comprendidos en la Unidad de Ejecución o un Plan Parcial.

Artículo 19.—El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Infraestructuras.

a) Sistema General de Comunicaciones:

1. Es el constituido por las vías de tráfico intenso que conectan los núcleos urbanos y encauzan el tráfico de acceso a ellos y sus zonas de dominio público y servidumbre con independencia de su calificación oficial.

2. Se incluyen en este Sistema General, la red de carreteras, Nacional, Autonómica, Provincial y Local.

3. Los suelos vinculados a los Sistemas Generales de Comunicaciones, se verán afectados por la legislación específica correspondiente:

–Ley de Carreteras 51/1974 de 14 de diciembre. Determinaciones no derogadas por la Ley de Carreteras de 29 julio de 1988.

–Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1.073/1977 de 8 de febrero. Determinaciones no derogadas por la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.

–Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.

–Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1988.

b) Sistema General de Infraestructuras:

1. Este Sistema General lo constituyen los siguientes elementos:

–Embalses, pozos y otros elementos de captación o acumulación de agua potable.

–Depósitos, depuradoras y redes generales de abastecimiento de agua potable.

–Colectores generales de saneamiento y depuradoras de aguas residuales.

–Redes eléctricas de alta tensión y centros de transformación, para suministro público.

Artículo 20.–Sistemas de Equipamiento Comunitario.

1. Sistema General y Local de equipamiento Comunitario:
Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal y local definidos en el Plano n.º 3 de Ordenación.

2. Usos admitidos:

a) Docente: centros docentes para Preescolar, E.G.B., Educación Especial, Formación Profesional y B.U.P.

b) Deportivo: instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, hockey y otras especiales, polideportivos, piscinas, etcétera y anexos de servicios.

c) Sanitarios: centros Sanitarios: centros sanitarios dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y hospital general.

d) Cultural: bibliotecas y centros culturales.

e) Asistencial: instalaciones dedicadas a la asistencia, al cuidado, como son: Guarderías, Club de Ancianos, Casas de Juventud, etcétera.

3. Asignación de usos:

Los equipamientos de ámbito municipal y local con uso fijado en el Plano n.º 3 de Ordenación, se deberán a dicho uso.

Cuando un equipamiento o dotación, en funcionamiento o previsto, cayera en desuso o fuera innecesario se destinará a otro equipamiento o dotación.

Cuando los equipamientos estén localizados en áreas de Suelo Urbano, incluidos en zonas reguladas por un determinado tipo de ordenación, los parámetros de la edificación se regirán preferentemente por los correspondientes a esa zona.

Artículo 21.- Sistema de Espacios Libres: definición y características.

1. Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo. Serán de uso público y no edificables, destinados a parques y jardines o, cuando fueran de extensión inferior a los mil metros cuadrados, con destino a áreas para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del ocho por ciento de la superficie.

Cuando por su extensión tuvieran la consideración de Parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, etcétera. Las áreas destinadas a Parque de Feria, por su uso específico, permitirán las instalaciones provisionales que para esta actividad festiva y lúdica se consideran necesarias tradicionalmente.

3. Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas o previstas en el desarrollo de las Normas, y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.

Estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento. Este deberá aprobar un proyecto detallado de los usos provisionales y de las instalaciones de carácter provisional que se pretenden establecer.

SECCION 3.–ZONIFICACION Y CALIFICACION

Artículo 22.–Disposiciones generales.

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos en base al programa urbano, el planeamiento asigna a todos los suelos no adscritos a Sistemas Generales, una Calificación según Zonas.

Esta Calificación del suelo en Zonas se formula, de conformidad con la Ley del Suelo y en concordancia con la Clasificación del

suelo en respuesta a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

En las Zonas, los particulares, dentro de los límites y en cuplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

Artículo 23.–Zonificación y Calificación.

Las Zonas de las Normas comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

1. Suelo Urbano:

–Zona I.–Residencial Casco Antiguo.

–Zona II.–Residencial unifamiliar en línea.

–Zona III.–Residencial unifamiliar en hilera.

–Zona IV.–Residencial Unifamiliar en línea con tolerancia industrial.

–Zona V.–Industrial.
–Zona VI.–Equipamiento Dotacional.
–Zona VII.–Espacios Libres.

La delimitación espacial de cada una de las Zonas será la reflejada en el Plano de Ordenación n.º 3.

Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica que le corresponda a cada Zona, de acuerdo con el Título III de estas Normas.

2. Suelo Urbanizable:

–Industrial.

La regulación de las condiciones de uso y edificación se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente, de acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de estas Normas.

3. Suelo No Urbanizable:

–De Especial Protección:
* Forestal.
* Hidrológica.
* Del Sistema General Viario.

–Genérico.

Las condiciones específicas aplicables a esta clase de suelo se regulan por el Título V de estas Normas.

CAPITULO III.–DESARROLLO, GESTION, EJECUCION Y EJECUCION MATERIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMTENTO MUNICIPAL.

SECCION 1.–DESARROLLO

Artículo 24.–Disposiciones de carácter general.

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley y en los Reglamentos y en estas Normas, Planes Parciales, Estudios de detalle y Planes Especiales, según la clasificación del suelo de que se trate, y los objetivos que se pretendan alcanzar.

Artículo 25.–Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en las Normas Subsidiarias.

a) Estudios de Detalle:

Cuando en las zonas de Suelo Urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, los cuales, en ningún caso, podrán reducir el ancho de los viales, ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de volumen por el reajuste de las alineaciones y rasantes. Tampoco podrán, en caso de procederse a través de ellos, aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas, los volúmenes edificables, ni la densidad de población ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por las Normas. En todo caso deberán respetarse las demás determinaciones de estas Normas. En este caso de nuevos Estudios de Detalle, no es necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución.

b) Planes Especiales de Reforma Interior:

En el caso de que, además de lo anterior, la adaptación y completado de las determinaciones de las Normas Subsidiarias impliquen la apertura de nuevos viarios públicos no previstos, con nueva parcelación y/o aumento de la ocupación del suelo y/o aumento del volumen edificable, será necesaria la delimitación de una unidad de Ejecución, la realización de Cesiones y Dotaciones de acuerdo con el Art. 103 de estas Normas Urbanísticas y la redacción de un Plan Especial de reforma Interior.

Artículo 26.–Desarrollo obligatorio.

1. Se desarrollarán obligatoriamente, mediante Planes Parciales, las zonas comprendidas dentro del Suelo Urbanizable y mediante estudios de Detalle, las Unidades de Ejecución que se delimiten por las presentes Normas en Suelo Urbano.

2. En todo caso, el ámbito territorial de los Planes Parciales deberá cumplir la reglamentación contenida en estas Normas Urbanísticas, en cuanto a las condiciones para su delimitación.

3. Los proyectos de Reparcelación podrán referirse a Unidades de Suelo Urbano que requieran dicho desarrollo, o actuaciones sectoriales en Suelo Urbanizable.

4. Las demás zonas en Suelo Urbano podrán ser objeto de Plan Especial de Reforma Interior o estudio de Detalle, siempre que quede demostrada su necesidad o conveniencia, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 25 precedente.

Artículo 27.–Condiciones de formación de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

Los Planes Parciales y Especiales y los Estudios de Detalle se ejecutarán, en cuanto a contenido, documentación, directrices, determinaciones y ejecución, a lo establecido en la Ley del Suelo de junio de 1992 y Reglamentos que la desarrollan, así como a las determinaciones específicas de estas Normas que les sean aplicables.

Artículo 28.–Determinaciones de los Planes Parciales.

Sin perjuicio de las determinaciones contenidas en el Artículo 83 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento, los Planes Parciales que se desarrollan a tenor de las presentes Normas Subsidiarias se atendrán a lo siguiente:

a) Los Planes Parciales que se realicen con posterioridad a la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias deberán ejecutarse con carácter preferente por el sistema de Compensación y deberán justificar suficientemente la opotunidad de su formulación.

b) Si el Plan se ejecutara por el sistema de Compensación, podrá tramitarse y aprobarse simultáneamente, los Proyectos de Estatutos, Bases de Actuación, de Compensación y de Urbanización, previa constitución de la Junta de Compensación que, según los Artículos 172 y 175 del Reglamento de Gestión Urbanística, es la competente para su formulación; excepto que se trate de un solo propietario.

c) El Plan de Etapas deberá detallar las obras concretas a realizar en períodos, como mínimo, anuales, a fin de garantizar la real ejecución del planeamiento.

d) Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán, en cumplimiento del apartado d), del número 2, del artículo 105 de la Ley del Suelo, concretar expresamente los compromisos y obligaciones que en relación a la urbanización contraerán los promotores con los futuros adquirentes de solares, terrenos o construcciones, sea cualquiera el título jurídico que se proponga suscribir para la enajenación, y aunque tales obligaciones o compromisos tengan sólo por objeto la conservación de las obras de urbanización y de los servicios urbanísticos.

Artículo 29.–Planes Especiales.

En Suelo No Urbanizable, sólo podrán redactarse Planes Especiales referidos a infraestructura del territorio, ejecución de Sistemas Generales y a la mejora del medio rural y natural de acuerdo con las limitaciones, procedimientos y contenido establecidos en la Ley del Suelo, los reglamentos que la desarrollan y la legislación específica que les sea aplicable y en particular la Ley 15/75 de 2 de mayo para los Espacios Naturales Protegidos.

En desarrollo de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias, se podrán redactar Planes Especiales en todo el territorio municipal ateniéndose a lo establecido en el Artículo 84 de 12 Ley del Suelo citada de 26 de junio de 1992.

SECCION 2.–GESTION Y EJECUCION

Artículo 30.–Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en Suelo Urbano, como Suelo Urbanizable, y en especial las edificaciones nuevas exigirá, con arreglo a lo previsto por la ley del Suelo, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Será obligatoria la delimitación de una Unidad de Ejecución, cuando se pretenda edificar en un terreno que no sea solar o que no pueda llegar a serlo, simplemente con la realización de la urbanización.

Artículo 31.–Instrumentos de gestión.

Se denominan instrumentos de gestión aquéllos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Se consideran instrumentos de gestión alguno de los sistemas de actuación definidos en el artículo 148 de la Ley del Suelo, así como los Proyectos de Reparcelación.

Artículo 32.–Sistema de actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por el artículo 148 de la Ley del Suelo: Compensación, Cooperación o Expropiación.

Artículo 33.–Proyectos de Reparcelación.

La Reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, al aprovechamiento establecido por el Plan, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento conforme al propio Plan.

Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecucion para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

SECCION 3.–EJECUCION MATERIAL

Artículo 34.–Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

a) De Urbanización.
b) De Parcelación.
c) De Edificación.

Artículo 35.–Definición y clases de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definicion técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias, Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un Sector, o Unidad de Ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el Art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 36.–Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1/1.000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada.

b) Plan de obras detallado, en el que se fije, tanto el plazo final, como los parciales de las distintas fases, si las hubiera.

Artículo 37.–Condiciones generales de las obras de urbanización.

Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir toda la normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse en lo posible a los Reglamentos, Instrucciones y recomendaciones que a continuación se detallan:

–En cuanto a la Red Viaria:

* Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.
* Reglamento General de Carreteras de 8 de febrero de 1977.
* Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (M.O.P.U.).
* Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (M.O.P.U.).
* Instrucciones de Carreteras (M.O.P.U.).

–En cuanto a abastecimiento de agua y saneamiento:

* Ley de aguas.
* Instrucción para la redacción de proyectos de abastecimiento de agua y saneamiento de poblaciones, de 12 de julio de 1975.

–En cuanto a suministro de energía eléctrica y alumbrado.

* Ley de expropiación forzosa y servidumbres de líneas eléctricas de 18 de marzo de 1966 y de 20 de octubre de 1966.
* Reglamento de Baja Tensión de 20 de septiembre de 1973.
* Reglamento de Alta Tensión de 28 de noviembre de 1968.
* Instrucción sobre alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

Los Proyectos de Urbanización contendrán, además, un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

–Aparcamientos.
–Tratamiento de residuos sólidos.
–Jardinería y mobiliario urbano.

–Justificación y aprobación por parte de los organismos competentes de los enlaces de la Red Viaria Local con la Red General señalada en los planos n.º 1 y 2 de Ordenación.

–Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada documentalmente de la existencia de los caudales de suministro.

–Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza con informe favorable en su caso de la Comisaría de Agua.

SECCION 4.–LIMITACIONES

Artículo 38.–Ejercicio de la Facultad de edificar.

1. En Suelo Urbano:

a) El Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar y su calificación lo permita.

Se considerará solar aquél que disponga de alcantarillado, pavimentación de acera y calzada, red de abastecimiento de agua y alumbrado público hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias en funcionamiento, y que tengan marcadas alineaciones y rasantes en su caso.

b) Igualmente, podrá edificarse si el particular se compromete en el acto de petición de licencia a la ejecución simultánea de la edificación y urbanización, prestando fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución, comprometiéndose igualmente a no hacer uso de lo edificado hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o uso.

c) El incumplimiento del deber de urbanización comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado y la pérdida de la fianza.

2. En Suelo Apto para Urbanizar:

a) En las áreas Aptas para la urbanización no se podrá edificar hasta que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente.

2. Se garantice el justo reparto de los beneficios y cargas del Plan. En el caso de ser necesario Proyecto de Reparcelación o Compensación, deberá haber ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación de los proyectos.

3. Si la urbanización se ha ejecutado, podrá autorizarse la edificación ateniéndose a los apartados b) y c) del apartado 1 de este artículo.

b) No obstante, podrán autorizarse obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los Sistemas Generales y aquellas obras o usos justificados de carácter provisional que no dificulten la ejecución del Plan Parcial, previo informe favorable de la Junta de Extremadura, y que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad (Art. 136 L.S.).

3. En Suelo No Urbanizable:

Sólo se permitirán las siguientes actuaciones:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas de acuerdo con lo establecido en estas Normas Subsidiarias y legislación aplicable del Ministerio de Agricultura.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural.

d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

CAPITULO IV.–REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

Artículo 39.–Derechos y deberes básicos de los propietarios de Suelo Urbano y Urbanizable. Plazos de Ejecución.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio en las condiciones y plazos previstos en este planeamiento y en la legislación urbanística.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales anteriores serán los siguientes:

–Cesión de terrenos y ejecución de la urbanizaclón, en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y Urbanizable, cuatro (4) años desde la Aprobación Definitiva del Planeamiento preciso (Art. 24.2 Ley del Suelo).

–Solicitud de licencia de edificación: un (1) año desde la adquisición del derecho al Aprovechamiento urbanístico, en solares incluidos en Unidades de Ejecución de Suelos Urbano y Urbanizable y dos (2) años desde la Aprobación del planeamiento preciso (Art. 24.2 Ley del Suelo), en solares no incluidos en Unidades de Ejecución.

–Finalización de la ejecución de la edificación: antes de los dos (2) años del otorgamiento de la Licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en el artículo siguiente.

Artículo 40.–Facultades urbanísticas.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

2. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada o su equivalente económico.

3. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

4. A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Artículo 41.–Derechos y deberes básicos de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico como Suelo No Urbanizable, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Las construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo serán las que se determinen en la legislación aplicable y cumplirán lo indicado en el Título V de estas Normas Urbanísticas. En todo caso habrá de garantizarse la preservación del mismo del proceso de desarrollo urbano.

El planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

Artículo 42.–Cesiones en Suelo Urbano.

Los propietarios de Suelo Urbano integrados en Unidades de Ejecución, deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 15% del aprovechamiento medio resultante de la Unidad de Ejecución en que se encuentra la finca.

Artículo 43.–Cesiones en Suelo Urbanizable.

Los propietarios de Suelo Urbanizable deberán:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 15% del aprovechamiento resultante del sector en que se encuentre la finca.

CAPITULO V.–INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

SECCION 1.–LICENCIAS.

Artículo 44.–Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a, previa licencia, los siguientes actos, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 242 de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística:

a) Licencia de nueva planta:

1. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, particulares, de concesionarios de servicio público o de la Administración.

b) Licencias de Ampliación, Modificación o reforma:

2. Obras de ampliación de edificaciones e instalaciones de todas clases.

3. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

4. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

5. Obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones o instalaciones cualquiera que sea su uso.

c) Licencias de uso o cambio de uso:

6. La nueva utilización u ocupación de las edificaciones o instalaciones de toda clase.

7. La modificación del uso de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

d) Licencias de Demolición:

8. La demolición de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente (donde puede solicitarse posteriormente, tras la inspección de los Servicios Técnicos Municipales).

e) Licencias de Urbanización:

9. Las segregaciones de parcelas.
10. Las agregaciones de parcelas.
11. Las parcelaciones.

12. Las obras de instalaciones de servicios públicos.

13. Los movimientos de tierras tales como desmontes; salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obras ordinarias o de edificación, aprobado o autorizado.

14. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.

f) Otros:

15. Colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía pública.

16. Obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc.

17. Extracción de áridos.

18. Instalación de grúas torre en las edificaciones.

Artículo 45.–Competencias y procedimiento para otorgar las licencias.

1. Competencias para otorgar las licencias:

La competencia para otorgar licencias le corresponde, en general, al Ayuntamiento (Comisión Permanente, Alcalde, si está previsto en las Ordenanzas Municipales o en los casos previstos en la L.S., y al Pleno Municipal), salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

2. Procedimiento para la resolución de las solicitudes de licencia:

a) Solicitud de licencia:

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente lo represente.

2. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en párrafos siguientes.

b) Documentación que debe acompañarse a las solicitudes de licencia.

1. Obras menores:

Documentación escrita y gráfica en la que se describa suficientemente las obras, indicando extensión y situación.

Se consideran obras menores aquellas obras de reforma que afectando al aspecto exterior de las edificaciones, sean de escasa importancia, como:

–Enfoscado o revestido de muros.
–Reforma de huecos de fachada, etc.

2. Obras de edificación:

Nueva planta, reforma y ampliaciones, proyecto redactado por técnico competente y visado por Colegio Profesional correspondiente.

En los proyectos de derribo de edificaciones, suficiente documentación gráfica, fotográfica, fotografías, etc., del estado de la edificación que se pretende demoler.

3. Para los movimientos de tierras:

Planos de emplazamiento topográfico y de perfiles necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar.

Indicando las medidas de protección de colindantes, etc.

Artículo 46.–Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbano.

1. Para el otorgamiento de licencias de edificación en Suelo urbano, la parcela correspondiente deberá contar con accesos pavimentados, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos se haya de construir.

2. Caso de estar la parcela incluida en alguna de las unidades de actuación previstas en estas Normas, deberán además estar aprobados definitivamente los planeamientos de desarrollo previstos, repartidas las cargas y beneficios, en su caso, y efectuadas las cesiones procedentes a favor del Municipio.

3. No obstante lo establecido en los apartados anteriores podrán concederse licencias de edificación con los requisitos y condiciones que se señalan en los siguientes párrafos:

a) Para construcciones destinadas a fines industriales con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 39.2 del reglamento de Gestión Urbanística.

b) En terrenos que tengan la condición de solar y no se incluyan en unidades de ejecución, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) En terrenos incluidos en alguna de las unidades de ejecución previstas en estas Normas, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 47.–Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbanizable.

1. Para el otorgamiento de licencias de edificación en el Suelo Urbanizable, deberá estar aprobado definitivamente el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondientes, repartidas las cargas y beneficios del planeamiento, efectuadas las cesiones procedentes en favor del Municipio y ejecutada la urbanización.

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior podrán concederse licencias de edificación antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que concurran los requisitos y se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 48.–Licencias de edificación en Suelo No urbanizable.

1. El Ayuntamiento podrá otorgar licencias en Suelo No Urbanizable, siguiendo el procedimiento establecido legalmente de tramitación, en el caso de que se trate de construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura, así como cuando el objeto de la licencia sea construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

En los casos citados anteriormente, será preceptivo el correspondiente informe del organismo titular de la obra pública: Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, o Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura o Diputación Provincial de Badajoz y demás organismos competentes.

2. Si se tratase el otorgamiento por el Ayuntamiento de licencias en Suelo No urbanizable a edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar, que no formen núcleo de población, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse la aprobación definitiva otorgada por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, mediante el procedimiento que recoge el Art. 16 párrafo 3.2.ª del R.D.L. 1/1992 sobre Ley del Suelo y 44.2. del Reglamento de Gestión.

3. Procedimiento:

Se iniciará mediante la petición del interesado ante el Ayuntamiento, haciéndose constar los siguientes extremos:

–Nombre y apellidos. Domicilio.

–Emplazamiento y extensión de la finca donde se pretende construir, reflejados en el plano de situación referido al catastral. Para la justificación de que no se forma núcleo de población, en el plano se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en un radio mínimo de 100 m.

–Características de las obras que se pretenden realizar acompañando una memoria suficiente para la correcta definición de las mismas.

–Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

El Ayuntamiento informará la petición, atendiendo fundamentalmente a las determinaciones que para el Suelo No urbanizable se prevén en las presentes Normas Subsidiarias Municipales.

Posteriormente elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo que informará según proceda, sometiendo el expediente a información pública durante 15 días.

En caso de acuerdo favorable, el interesado completará la petición de licencia de obras que tramitará ante el Ayuntamiento para su resolución definitiva.

SECCION 2.–NORMAS GENERALES

Artículo 49.–Protección de la legalidad uibanística.

La legalidad urbanística se defenderá con los medios legalmente previstos en el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística

Las infracciones urbanísticas se corregirán mediante la incoación de expediente sancionador conforme establece el Art. 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Al expediente se dará el trámite previsto en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Conforme establece el artículo 62 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior a dicho beneficio se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo. En los casos en que la restauración del orden urbarnístico infringido no exigiera actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 50.–Inspección urbanística.

Sin perjuicio de las competencias que correspondan a órganos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones, se ejercerá por el Alcalde o por quien éste delegase, quienes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el término municipal.

Todas las obras que necesitan licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de licencia.

Artículo 51.–Infracciones urbanísticas.

Se consideran infracciones urbanísticas:

–La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.

–Las actuaciones que estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico se realizasen sin obtención de éstas.

Y en general la vulneración de las prescripciones de estas Ordenanzas.

Artículo 52.–Estado ruinoso de las edificaciones.

La declaración del estado ruinoso procederá en los siguientes supuestos:

a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas.

c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaran su demolición.

Artículo 53.–Daños.

Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquél cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural.

Artículo 54.–Obras de reparación.

Son aquéllas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

Artículo 55.–Resolución del expediente de ruina.

El Alcalde Presidente, resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición del edificio. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando, asimismo, su demolición.

c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieran sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado.

Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deben iniciarse, con la advertencia de que de no hacerlo y de no llevarse a cabo el ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado cargo correspondiente.

Artículo 56.–Deficiencias higiénicas.

Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y en general, a carencia de instalaciones exigidas por la Legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

Artículo 57.–Competencias en la declaración de ruina.

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia.

La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

El Alcalde Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

Desde la iniciación del expediente hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediere, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

La incoación de expediente de ruina de algún inmueble declarado o afectado por expediente de declaración de Bien de Interés Cultural, deberá ser notificada a la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura, la cual está legitimada para intervenir como interesado en dicho expediente.

Artículo 58.–Conservación de inmuebles.

Los propietarios (organismos, entidades o personas físicas y jurídicas públicas o privadas) deberán conservar en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, las edificaciones o elementos urbanos de su propiedad o bajo su tutela, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La vigencia y control del estado de conservación de las edificaciones y elementos urbanos corresponde a las Corporaciones Locales asistidas de los Servicios de Policía Municipal y la asistencia técnica propia o subsidiaria.

Artículo 59.–Fomento de la edificación.

El propietario de solares deberá emprender la edificación mediante la solicitud de la licencia de edificación en los plazos fijados en el Art. 39 de estas Normas Urbanísticas.

Los plazos señalados para la edificación no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren varias transmisiones de dominio.

Dichos plazos serán prorrogables por un año, si lo acordare el Ayuntamiento mediante justa causa; por dos años, en virtud de resolución motivada de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

Transcurrido el plazo correspondiente y el de prórroga, en su caso, sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, se determinará su expropiación o venta forzosa (Art. 34 y 35, Ley del Suelo).

TITULO II.–CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO I.–CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES

Artículo 60.–Definiciones.

A efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

Artículo 61.–Parcela mínima edificable.

A todos los efectos, se considera edificable la parcela histórica, es decir, aquélla que esté o haya estado edificada y que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela de nueva creación, mínima.

Artículo 62.–Uso Residencial. Superficie edificable. Profundidad edificable.

Se define como superficie edificable de la parcela:

–Para edificaciones de uso como viviendas unifamiliares,o Equipamientos, la totalidad de la parcela. La profundidad edificable será, pues, igual al fondo total de la parcela.

–Para edificación de viviendas plurifamiliares, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 20 metros de profundidad, medidos sobre la perpendicular a aquélla en el punto medio. La profundidad edificable será, pues, igual a 20 metros.

–Para edificación destinada a otros usos no residenciales o no de equipamientos, la superficie y la profundidad edificable será definida en el Epígrafe II, Normativa específica aplicable a las diferentes clases de suelo.

Artículo 63.–Tipología de la edificación. Definiciones.

La edificación en el Suelo Urbano del municipio de Zahínos deberá desarrollarse de acuerdo a la tipología que a continuación se define:

a) Edificación en Línea:

Corresponde al tipo de edificación alineada a vial entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial, cuyas condiciones de

edificación se regulan básicamente por la profundidad, un porcentaje máximo de ocupación y la altura reguladora máxima. Es una tipología utilizada para cualquier uso, fundamentalmente, vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

b) Edificación Aislada:

Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Tipología utilizada por cualquier uso, fundamentalmente, por equipamiento y otros usos no residenciales.

c) Edificación en Hilera:

Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares. Se admiten variantes para proyectos unitarios de, como mínimo, 30 viviendas en la estructuración de alineaciones, retranqueos y separación de linderos.

Artículo 64.–Regulación de las tipologías.

1. Cualquier edificación que se efectúe en el suelo del municipio de Zahínos deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior.

2. Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier otra tipología.

Artículo 65.–Viviendas interiores.

No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiendo como tales aquéllas que no tengan al menos una habitación vividera, recayente a fachada a la vía pública.

De manera excepcional, y para el caso de actuaciones en edificaciones singulares protegidas, se permitirán las viviendas interiores recayentes a un patio de manzana o viario privado.

Las condiciones de edificación, en el caso excepcional del párrafo anterior, se establecerán de acuerdo con la zona en que se ubique la edificación y considerando, a este solo efecto el patio o viario privado, como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación indicados en este párrafo, tendrán como mínimo una superficie de 70 m2 y se podrá inscribir en ellos una circunferencia de radio 7 metros.

CAPITULO II.–CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICACION

Artículo 66.–Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

Artículo 67.–Altura de los pisos.

Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 68.–Altura libre de pisos.

Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 69.–Planta baja.

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 metros.

2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.

3. En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros.

4. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada, se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

5. La altura de la planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada será como máximo de 4 metros.

Artículo 70.–Sótanos.

1. Se podrá edificar una planta de sótano.

2. En los sótanos no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.

3. La altura libre mínima de la planta de sótano será de 2,20 metros para aparcamientos y 2,50 metros para otros usos.

4. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.

5. Se prohíbe totalmente la construcción de semisótanos.

Artículo 71.–Planta de piso.

1. Se entenderá como planta de piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2. La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros.

3. La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 metros.

Artículo 72.–Altura máxima de la edificación.

1. Condiciones generales.

La altura máxima de la edificación será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de 5% la altura máxima permitida.

En las calles de Zahínos, se permitirá la edificación con una altura de una planta y 4,30 metros, de dos plantas y 7,20 metros, o de tres plantas y 10 metros. Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los Títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas y en los Planos n.º 4 de Ordenación «Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable».

2. Parcelas con pendiente acusada.

En parcelas que den a calles distintas por fachadas opuestas, y en parcelas adosadas en su linde trasera, afectadas por una pendiente de la línea teórica del terreno, superior al 15%, definiéndose ésta por la unión de las dos rasantes exteriores, la altura permitida en ambas fachadas podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 metros. A partir de la misma deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la línea teórica del terreno, definida más arriba.

En casos en que la distancia entre las fachadas opuestas sea inferior a 18 metros, se podrá mantener la altura permitida en cada fachada, como máximo, hasta la mediatriz de dicha distancia.

Artículo 73.–Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Sólo se permitirá edificar por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas, antenas colectivas de T.V. y F.M. y pararrayos. Estas dependencias quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de fachada. Sólo se permite la colocación de una antena por edificio.

Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica u otro elemento y se situarán dentro del plano de 30.º trazado desde la altura máxima.

Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total, quedando, por tanto, prohibidos los áticos, lavaderos en cubierta, tendederos de fábrica, traseros, etcétera, a excepción de lo indicado en el párrafo primero.

Artículo 74.–Vuelos y pretiles.

1. Se permiten únicamente vuelos en fachada, destinados a balcones, terrazas, cierres de arquitectura tradicional, cornisas y borde de cubiertas. Estos estarán situados, como mínimo, a 3 metros de la rasante y sobresaldrán 0,50 metros, como máximo, del paramento de fachada en el caso de balcones, terrazas y cierres, y 0,30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas.

2. La suma de las longitudes totales de vuelos de balcones, terrazas y cierres no sobrepasará 1/2 de la longitud total de la fachada y cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud.

3. La separación mínima entre estos tramos volados, será de 0,50 metros.

4. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco. Se entiende por cuerpo cerrado volado, aquel elemento cerrado en sus tres paramentos a la fachada y que se usa como habitación.

5. Quedan prohibidos los vuelos en patios.

6. Se podrán construir pretiles en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinados de forma tradicional, permitiéndose, pues, los paños de baranda, cornisa y pretil tradicional.

7. Los pretiles de los balcones y terrazas vivideros tendrán una altura mínima de 1,10 metros, con una altura máxima de 0,50 metros de obra de fábrica y el resto a base de cerrajería.

Artículo 75.–Patios cerrados.

1. Los huecos de todos los espacios vivideros, incluso retretes, escaleras, baños y pasillos que tengan luces rectas, éstas tendrán un mínimo de tres metros.

2. La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/2 de su altura y no inferior a 3

metros en viviendas unifamiliares y 4 metros en viviendas plurifamiliares.

3. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

4. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada.

Artículo 76.–Cubiertas en patios cerrados.

No se consentirá cubrir los patios en planta baja, salvo en el caso de que en esta planta exista un uso diferente al residencial.

En los edificios preexistentes que dispongan de la edificabilidad máxima permitida en su zona, consumida o sobrepasada, se respetará este derecho de edificabilidad, no permitiéndose, en cambio, el cubrir los patios en planta baja.

Artículo 77.–Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del terreno en terrazas, y la construcción de muros de contención, ambos se dispondrán de tal forma, que la cota superior de cada uno cumpla las condiciones que se indican más adelante.

1.º) Plataformas de nivelación del terreno:

El artículo se aplica al movimiento de tierras a realizar en la parte libre de una parcela con desnivel, que no va a ser edificada, tanto en el caso de que tenga dos fachadas, como en el caso de que tenga una sola fachada.

El objeto es conseguir la adaptación topográfica de las superficies del terreno sobre las que se va a ajardinar o urbanizar.

No se incluye en esta regulación el sótano que se pueda construir de acuerdo con el artículo 70, en cuyo caso se permite bajar la cota de nivelación inferior, de forma que permita su construcción.

1. Las plataformas de nivelación del terreno junto a los lindes de fachada no podrán situarse a más de 0,50 m. por encima, o más de 1,20 m. por debajo de la cota natural del linde, excepto en el caso en que se construya un sótano.

2. La plataforma de nivelación del terreno en interior de parcela (Excepto en sótanos) deberá disponerse de modo que no rebase los dos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas, por encima o por debajo, posibles de los lindes de fachada.

En caso de parcelas con pendiente superior a 1/3, la de los taludes ideales quedará definida por la pendiente real del terreno.

2.º) Muros de contención de terrenos y taludes del terreno:

Los muros de contención de tierras y los taludes del terreno, en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura vista superior a 0,50 m. por encima de la cota natural del linde, y una altura superior a 1,20 m. por debajo de la cota natural del linde.

Artículo 78.–Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

1. Superficie edificada.–Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

2. Edificabilidad.–Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

3. Cómputo de la superficie edificada.–No se computará como superficie edificada, los soportales, sótanos, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (Art. 73) y las cornisas y bordes de cubiertas (Art. 74).

Se computarán íntegramente los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas (Art. 74), así como los patios cerrados en planta baja.

4. Patios cerrados en planta baja. En el caso de que se adopte la solución excepcional de cubrir los patios cerrados en planta baja, y en aras de la igualdad de derechos, la edificabilidad máxima será la definida para cada tipo de suelo, la cual quedará inalterable, permitiéndose una mayor ocupación en planta baja, que puede llegar al 100%, con la consiguiente disminución de ocupación en la, o las plantas superiores.

CAPITULO III.–OBRAS EN EDIFICIOS

Artículo 79.–Obras en edificios fuera de ordenación

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

3. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

En aquellas industrias que por aplicación de las presentes ordenanzas resultasen fuera de ordenación, podrán tolerarse obras de reforma, no de ampliación, en razón de su idoneidad, necesidad o conveniencia, mediante tramitación del expediente ante el organismo competente.

4. Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, incluidas en la clasificación del Artículo 85, situadas en Suelo No Urbanizable que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etcétera, siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente.

Al erradicarse esta actividad los nuevos usos que hayan de implantarse se atendrán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

CAPITULO IV.—ORDENANZAS GENERALES DE USO

Artículo 80.—Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

—Residencial.
—Terciario.
—Industrial.
—Equipamiento Dotacional.
—Agrícola.
—Servicios de Infraestructura y transportes.

Artículo 81.—Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

Artículo 82.—Usos principales, complementarios y prohibidos.

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuáles son los usos permitidos principales y complementarios, y cuáles otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. Salvo que en las ordenanzas correspondientes de la zona se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad para todos los usos complementarios se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda a la zona.

Artículo 83.—Residencial. Categorías de viviendas.

Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal. Se incluyen las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares.

1. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

3. Vivienda Plurifamiliar: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Todas las determinaciones que se definen en estas Normas Urbanísticas son de aplicación, tanto a la categoría unifamiliar, como a la bifamiliar.

Artículo 84.—Terciario.

1. Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes:

2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

a) Comercio: compra-venta al por menor o permuta de mercancías;
b) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías;

c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales;

d) Oficinas: despachos privados, bancos.

3. Condiciones: Todas las instalaciones cumplirán con la legislación específica aplicable a cada caso.

Artículo 85.—Uso Industrial.

1. Definición:

A efectos de estas Normas, se define como uso industrial el corres-

pondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

Se incluye también en este uso de industria los almacenes, entendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

2. Clasificación: Se establecen cinco categorías:

1.ª Talleres artesanales: Comprende las actividades de artes y oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen.

2.ª Pequeña industria compatible con la vivienda. Talleres de servicio que no requieran especialidad artesanal ni carácter familiar, y pequeños Almacenes con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso.

3.ª Industria incómoda para la vivienda. Corresponde a aquella Industria o Almacenes que de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre 1961 - 2.414/1961) es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por la legislación vigente y estas Normas, para la protección del medio ambiente.

En cualquier caso quedan excluidas las Nocivas y las Peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 m. a contar del perímetro del Suelo Urbano.

4.ª Garajes-aparcamiento, Servicios del Automóvil y Estaciones de Servicio; Edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

a) «Garaje-aparcamiento»: todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

b) «Talleres del automóvil»: los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

c) «Estaciones de Servicio»: instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: gasolinas, gas-oil.

5.ª Industria en general. Corresponde a aquellas industrias que incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las Nocivas y Peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría 3.ª.

6.ª Industrias agropecuarias y de extracción. Corresponden a aquellas industrias no situadas en Suelo Urbano debido a sus peculiares características.

3. Localización:

Situación A.—En edificios de viviendas.

Situación B.—En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación C.—En zonas completas edificadas como industriales.

Situación D.—En zonas alejadas del Suelo Urbano y Urbanizable, situadas en Suelo No Urbanizable de acuerdo con su normativa específica.

4. Condiciones. Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro, estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

CARACTERISTICAS QUE DEBERAN CUMPLIR LAS INDUSTRIAS SEGUN SU CATEGORIA

CATEGORIA	1.ª		2.ª			3.ª		4.ª		5.ª	6.ª
Situación	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D (1)
Superficie máxima (m2)	150	250	150	300	S.L	1000	S.L	300	S.L	S.L	S.L
Potencia máxima (CV)	3	10	3	10	S.L	10	S.L	3	S.L	S.L	S.L

S.L.: Sin limitación.

(1): Cumpliendo los Artículos 15, 16 y 17 de la Ley del Suelo y las Normas para el Suelo No Urbanizable.

Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas, todas las establecidas por la Legislación Sectorial vigente específicas para cada caso y situación.

5. Tolerancia Industrial: En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

–Adaptación en el período de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de estas Normas.

–Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia, y en general a lo regulado por estas Normas.

Artículo 86.–Equipamiento Dotacional.

1. Definición:

Espacios y edificios o parte de ellos que con independencia de su propiedad, dominio o gestión se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: Areas libres, actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos.

2. Clasificación:

La clasificación del Equipamiento Dotacional es la que se detalla a continuación:

A.–Equipamiento Dotacional.

A.1.–Comunitario.

1.–Docente.
2.–Deportivo.
3.–Social.
3.1.–Sanitario.
3.2.–Cultural.
3.3.–Asistencial.

4.–Espacios libres.

4.1.–Menores.
4.2.–Areas de juego.
4.3.–Jardines.
4.4.–De Sistema General.

A.2.–Institucional.

A.3.–Servicios técnicos.
A.4.–Diversos.
1.–Religioso.

Artículo 87.–Uso Agrícola.

Recoge las parcelas cultivadas, tanto en el interior del núcleo urbano, en forma de pequeñas huertas, como en el suelo rústico.

Artículo 88.–Servicios de Infraestructura y transportes.

Incluye los depósitos del agua, las casetas de electricidad e instalaciones similares.

Artículo 89.–Usos no conformes.

Los edificios o instalaciones con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas que resultasen disconformes con las mismas se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras que las indicadas en el Artículo 78 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 90.–Usos.

Limitaciones generales de usos:

1. Se prohíbe el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, excepto en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos plantas siempre que la ocupación en planta baja sea inferior a 100 m2.

2. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que no adopten las medidas correctoras necesarias.

3. Se prohíben los edificios de aparcamientos.

Artículo 91.–Transformación de Usos.

Los usos a que se destina una edificación podrán transformarse cumpliendo las siguientes normas específicas:

1. Edificios de uso como Equipamiento Comunitario: se autorizará la transformación de dicho uso cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario.

2. Edificios de uso Industrial: se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones, siempre que se dé alguno de los siguientes requisitos:

a) Que la actividad esté incluida en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del Artículo 58 y este defecto no sea técnicamente solventable.

c) Que se garantice que dicha actividad se va a trasladar a otro lugar del Municipio, sin que se produzca un paro en la misma de más de dos años.

d) Que se haya producido legalmente el acto económico administrativo (suspensión de pagos, quiebra,...) que conlleve a la liquidación de la actividad.

CAPITULO V.–CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 92.–Condiciones mínimas.

Todas las condiciones higiénicas establecidas en la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1944 serán de obligado cumplimiento, considerándose sus determinaciones como mínimas.

Artículo 93.–Chimeneas de ventilación.

1. No se permitirán las chimeneas de ventilación natural en retretes, cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, y garajes.

2. Para la ventilación de baños y aseos podrán utilizarse conductos de ventilación forzada, siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

3. Para otros locales no indicados en el párrafo anterior, el sistema de ventilación de diseñará atendiendo a la regulación técnica y normativa que para cada tipo existe.

CAPITULO VI.–CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Artículo 94.–Estética y composición de las edificaciones.

Todas las obras, tanto de nueva planta, como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual deberán emplearse materiales y técnicas constructivas y proporciones de huecos con el carácter de las edificaciones tradicionales.

Es obligatorio que toda la construcción actual y futura, guarde en su carácter general, el estilo, los elementos y detalles de la arquitectura tradicional propia de los núcleos urbanos del municipio, como salvaguarda de la cultura popular.

Artículo 95.–Materiales de cubierta.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda expresamente prohibido el uso de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas, debiendo utilizarse en estos edificios, en caso de construirse cubierta inclinada, tejas de color rojizo similar al tradicional. Podrán usarse en cubiertas de almacenes e industrias siempre y cuando no presenten vistas a la vía pública.

Queda prohibido el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal.

Los faldones inclinados de la cubierta nunca superarán los 30.º de pendiente.

Artículo 96.–Materiales de fachada.

Los materiales de terminación de fachada simularán las formas tradicionales de la edificación.

Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas.

En Zona I, Residencial Casco Antiguo, no se autoriza el uso del ladrillo visto en fachadas. En el resto del término municipal, se autoriza su uso.

Se autoriza el uso de ladrillo visto, así como otros materiales tradicionales (piedra, etcétera...) en zócalos y recercados de huecos.

El uso de color deberá ser autorizado por la Corporación municipal que podrá recabar un estudio de su implantación en el entorno. Se recomienda el color blanco.

En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal.

Todas las medianerías y paramentos al descubierto se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas.

Artículo 97.–Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

1. Huecos:

En general la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

–Planta baja: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/1,5.

–Planta alta: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/2.

Los huecos de fachada se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/ancho mayor o igual a 1,6/1.

2. Carpintería exterior:

–Zona I.–Residencial Casco Antiguo:

En puertas, balcones, ventanas, miradores, etcétera será exclusivamente de madera, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, de hierro pintado con tonos tradicionales o de aluminio lacado en color blanco o negro.

–Resto de las Zonas de Suelo Urbano y Suelos Urbanizable y No Urbanizable:
Se autorizan además de los materiales anteriores, los aluminios anodizados.

3. Cerrajería: En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas (negro y marrones) tradicionales.

Artículo 98.–Retranqueos.

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos, de la línea de fachada, en las plantas bajas y altas en los edificios construidos según la tipología de Edificación en Línea.

II.–NORMATIVA ESPECIFICA SOBRE EL TRATAMIENTO APLICABLE A LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

TITULO III.–CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO I.–CONDICIONES GENERALES

Artículo 99.–Definición y Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del Suelo Urbano, grafiada en el Plano de Ordenación n.º 2 «Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo».

Artículo 100.–Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas que se delimitan en el Plano n.º 3 de Ordenación.

1. Zona I.–Residencial Casco Antiguo.
2. Zona II.–Residencial Unifamiliar en línea.
3. Zona III.–Residencial Unifamiliar en hilera.
4. Zona IV.–Residencial Unifamiliar en línea con tolerancia industrial.
5. Zona V.–Industrial.
6. Zona VI.–Equipamiento Dotacional.
7. Zona VII.–Espacios Libres.

Artículo 101.–Desarrollo de las Normas.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano no requerirá la formación de otro tipo de planeamiento salvo para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano n.º 2 de Ordenación a las que se le señalan las condiciones para su desarrollo.

Cuando las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano delimitadas en estas Normas comprendan terrenos de diferente propiedad, el Planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

Artículo 102.–Edificaciones existentes.

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a las presentes Normas, quedan recogidas por este planeamiento, y en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

Excepción a lo indicado en el párrafo anterior, lo representan aquellas edificaciones afectadas por nuevas alineaciones o incompatibilidad de usos. En ellas no podrán realizarse obras de consolidación, reparación o mejoras y únicamente las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y la conservación del edificio.

2. El Ayuntamiento podrá obligar a mantener un uso actual del suelo y de la edificación distinto del residencial, cuando aprecie que existen razones de interés público, aun cuando no está definido en las ordenanzas, y siempre que sea compatible con los usos dominantes del entorno y cumpla las condiciones que le fueren aplicables por los Reglamentos Específicos vigentes.

A los efectos de nueva edificación, en el caso de mantenimiento de uso existente, se aplicarán las condiciones correspondientes a los grados, categorías y situaciones que sean asumibles de las definidas en las presentes Ordenanzas. En el caso de cambio de uso, por darse las condiciones anteriores, se aplicará la ordenación que corresponde según el nuevo planeamiento.

Artículo 103.–Nuevas edificaciones.

1. En los casos en que no se cumpliesen las condiciones mínimas de solar, tanto en superficie como en fachada, el Ayuntamiento decidirá en cada caso la posibilidad y conveniencia de ubicación del uso y edificación de que se trate.

2. A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a VI del Título II de estas Normas. A los elementos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, detallados en el apartado B.5.-4 de la Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren.

Artículo 104.–Condiciones de Equipamiento.

1. De acuerdo con lo establecido en los Arts. 20 y 205 del R.D.L. 1/1992, los propietarios de suelo urbano incluido en una Unidad de Ejecución, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos los terrenos destinados a Dotaciones públicas. Asimismo, de acuerdo con el Art. 20 citado, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

2. La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior será la siguiente:

a) Viales:

–Ancho mínimo de calzada = 6 m.
–Ancho mínimo de acerado = 1 m.

b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

–18 m2 por vivienda o por cada 100 m2 de edificación, cualquiera que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie total ordenada.

c) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

–12 m2 por vivienda o por cada 100 m2, cualquiera que sea su uso y categoría.

3. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo, se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

4. La aplicación de este artículo en el ámbito de las unidades de Ejecución delimitadas en el Plano n.º 2 de Ordenación, atenderá a las características de las unidades de Ejecución de este capítulo.

5. En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, el Ayuntamiento podrá optar, o bien por su compensación en metálico de acuerdo con los índices de valoración del suelo que en cada momento tenga establecidos el Ayuntamiento para su adquisición en terrenos que tengan tal calificación y no constituyan patrimonio municipal del suelo, o bien por destinar dicho suelo de cesión obligatoria para otros equipamientos o para la construcción de viviendas de iniciativa municipal.

6. Módulos mínimos:

a) Jardines:

–1.000 m2 de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m. de diámetro.

b) Areas de Juego y Recreo para niños:

–200 m2 de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m. de diámetro.

c) Centros de enseñanza:

–Preescolar y Guardería: 150 m2 de superficie. Dimensión mínima 8 m.

–E.G.B.: 5.000 m2 de superficie. Las cesiones correspondientes a este uso podrán destinarse a Preescolar cuando no alcancen los 5.000 m2, a Guardería cuando no alcancen los 2.000 m2.

7. Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Parcelación o Reparcelación o del Proyecto de Urbanización o Edificación en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros.

Artículo 105.–Aparcamientos obligatorios.

1. En las obras de nueva planta, será obligatoria la construcción de una plaza de aparcamiento por cada vivienda construida, pudiendo ser ésta al aire libre en lugar público, al aire libre en lugar privado o subterráneo. Se exceptúa de esta obligación a la Zona I, salvo las Unidades de Ejecución de dicha Zona.

2. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 ms., con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela, en edificación abierta, siempre que no lo prohíba la correspondiente ordenanza.

CAPITULO II.–ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA I-RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO

Artículo 106.–Definición y delimitación.

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano incluidos en el Casco Histórico. Su delimitación corresponde a la Zona Homogénea I definida en el Plano de Información n.º 11. Conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen medieval. Su edificación está representada por un tipo de edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En esta zona se encuentran todas las edificaciones que conforman el patrimonio. La ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 3 de Ordenación.

Artículo 107.–Condiciones de uso.

I.–Uso Global: Residencial.

II.–Usos pormenorizados permitidos:

–Uso Característico, Art. 96 Ley del Suelo: Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.

–Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

* Equipamiento Dotacional.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

* Industria Categoría 1.ª, Talleres Artesanales.

* Residencial en línea, categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m2 y tenga un lindero frontal superior a 10 m.

III.–Usos pormenorizados prohibidos:

–Agrícola.

–Servicios de Infraestructuras y Transportes.

–Industria - Categoría 2.ª a 6.ª.

–Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar aislada o en hilera.(Art. 63).

Artículo 108.–Condiciones de edificación.

I.–Parcelación:

–Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

–Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada - 5 m.

Fondo - 8 m.

Superficie - 70 m2.

–Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

–Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el Art. 85 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

Categoría 1.ª, Talleres Artesanales - 250 m2.

II.–Tipología edificatoria: Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la plurifamiliar, Art. 83.

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

III.–Implantación:

–Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 62). En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m2, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.

–Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

* Vivienda unifamlliar: Todo el fondo de parcela.

* Vivienda Plurifamillar 20 metros.

* Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

IV.–Volumen:

–Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

–Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamillar y Equipamiento Dotacional: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,6 m2/m2.

* Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 1,6 m2/m2.

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m2, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2 m2/m2.

–Edificabilidad máxima sobre unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la unidad será de 1,00 m2 de techo por m2 de superficie de la Unidad.

–V.–Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 25 y 30 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO III.–ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II.–RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA.

Artículo 109.–Definición y delimitación.

Comprende esta zona los espacios del casco urbano, destinados prioritariamente al uso residencial, no incluidos en la zona definida en el capítulo anterior, cuya alineación se efectúa según alineación de vial. Se sitúa a modo de orla en torno al casco antiguo que conforma la Zona 1. Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 3 de Ordenación.

Artículo 110.–Condiciones de uso.

I.–Uso Global: Residencial.

II.–Usos pormenorizados permitidos:
–Uso Característico, Art. 96 Ley del Suelo: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

–Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

* Equipamiento Dotacional.
* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Servicios de Infraestructuras y Tranportes.

* Terciarios.

* Industria Categorla 1.ª Talleres Artesanales, 2.ª Pequeña industria compatible con la vivienda, y 4.ª Garajes-Aparcamiento y Talleres del Automovil.

* Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m2 y tenga un lindero frontal superior a 10 m. Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto de como mínimo 30 viviendas.

III.–Usos pormenorizados prohibidos:

–Agrícola.
–Industria, Categoría 3.ª, 5.ª y 6.ª.
–Industrial. Categoría 4.ª tipo Estación de Servicio.
–Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada.
–Residencial Plurifamiliar en Hilera.

Articulo 111.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

–Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

–Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

–Fachada - 6 m.
–Fondo - 12 m.
–Superficie - 100 m2.

–Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

–Parcela máxima: Para el el uso industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el Art. 85 de las presentes Normas Urbanísticas.

* Categoria 1.ª-Talleres Artesanales - 250 m2.

* Categoría 2.ª-Pequeña Industria compatible con la vivienda - 300 m2.

* Categoría 4.ª-Garaje-Aparcamiento y Servicio del automovil - 300 m2.

II.–Tipología edificatoria:

Edificación en línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 62.

III.–Implantación:

–Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 61). En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m.2, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.

–Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

* Vivienda unifamlliar: todo el fondo de parcela.
* Vivienda plurifamiliar: 20 metros.
* Equipamiento Dotacional: todo el fondo de parcela.
* Otros usos: 20 metros.

–Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Uso de Equipamiento Dotacional: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m. en el caso de la Tipología Aislada.

IV.–Volumen:

–Altura máxima:

La altura máxima será de dos plantas y 7,2 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

–Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m.2,/m.2.

* Vivienda Plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,4 m.2/m.2.

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m.2, la edificabilidad máxima será de 2 m.2/m.2.

–Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,90 m.2 de techo por m.2 de superficie de la Unidad.

V.–Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos, no previstos, y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 25 y 30 de estas Normas urbanísticas.

CAPITULO IV.–ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA III - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA

Capítulo 112.–Definición y delimitación.

Comprende esta zona un espacio del núcleo urbano destinado prioritariamente al uso residencial y que está formado básicamente por viviendas de tipología en hilera. Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 3 de Ordenación.

Capítulo 113.–Condiciones de uso.

I.–Uso Global: residencial.

II.–Usos pormenorizados permitidos:

–Uso Característico, Art. 96 Ley del Suelo: Será el Residencial en hilera, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

–Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

* Equipamiento Dotacional.
* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

* Industrial Categoría 1.ª, Talleres Artesanales.

* Residencial en línea, categoría plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m.2 y tenga un lindero frontal superior a 10 m.

III.–Usos pormenorizados prohibidos:

–Agrícola.
–Industrial, Categoría 2.ª a 6.ª.
–Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada o en línea.
–Servicios de infraestructuras y transportes.

Artículo 114.–Condiciones de edificación.

I.–Parcelación:

–Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

–Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada	6 m.
Fondo	12 m.
Superficie	100 m.2

–Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

II.–Tipología edificatoria:

Edificación en hilera:

Se exceptúan de esta condición de edificación en hilera, exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse según tipología en hilera, o bien retran- queados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 62.

III.–Implantación:

–Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 60% de la superficie edificable de la parcela (Art. 61). En las parcelas edificables con

superficie inferior a 100 m.2, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.

–Profundidad edificable:

Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

* Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.
* Equipamiento Dotacional: todo el fondo de parcela.

–Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología en hilera: la edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

* Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV.–Volumen:

–Altura máxima:

La altura máxima para todos los edificios será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

–Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,2 m.2/m.2.

* Vivienda Plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,2 m.2/m.2.

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m.2, la edificabilidad máxima será de 2 m.2/m.2.

–Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecuclon:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad será de 0,80 m.2 de techo por m.2 de superficie de la Unidad.

V.–Condiciones específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 25 y 30 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO V.–ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA CON TOLERANCIA INDUSTRIAL

Artículo 115.–Definición y delimitación.

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano en los cuales existe mezcla de uso Residencial e Industrial en la actualidad, con predominio de uso Residencial.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 3 de Ordenación.

Artículo 116.–Condiciones de uso.

I.–Uso Global: Residencial e Industrial.

II.–Usos pormenorizados permitidos:

–Uso Característico, Art. 96 Ley del Suelo: será el Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.

–Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

* Equipamiento Dotacional.
* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Servicios de Infraestructura y Transportes.
* Terciarios.
* Industrial Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.
* Residencial en Línea, categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m.2 y tenga un lindero superior a 10 m.

III.–Usos pormenorizados prohibidos:

–Agrícola.
–Industrial, Categorías 5.ª y 6ª.
–Residencial Plurifamiliar en Hilera y Aislada
–Residencial Unifamiliar en Hilera y Aislada.

Artículo 117.–Condiciones de edificación.

I.–Parcelación:

–Parcela existente: Se considera edificable la parcela que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

–Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada - 6 m.
Fondo - 12 m.
Superficie - 120 m.2.

–Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en ei Artículo 84 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

* Categoría 1.ª - Talleres Artesanales - 250 m.2.
* Categoría 2.ª - Pequeña Industria compatible con las viviendas - 300 m.2.
* Categoría 3.ª - Industria incómoda para la vivienda - 1.000 m.2.
* Categoría 4.ª - Garaje-aparcamiento, Servicios del Automóvil y Estaciones de Servicio - 300 m.2.

–Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

II.–Tipología edificatoria:

–Uso residencial: Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras.

–Otros usos: Edificación en Línea o Aislada. Art. 62.

III.–Implantación:

–Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 61). En las parcelas edificables con superficie inferior a 120 m.2, la edificación podrá ocupar el 100% de la superficie edificable de la parcela.

–Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

* Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
* Otros usos: Todo el fondo de parcela.

–Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Otros usos no residenciales: la edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros en el caso de tipología aislada.

IV.–Volumen:

–Altura máxima:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

–Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m.2/m.2.

* Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 1,4 m.2/m.2.

* En las parcelas edificables con superficie Inferior a 120 m.2, la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2 m.2/m.2.

–Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecucion:

En caso de tratarse de una unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad, será de 0,90 m.2 de techo por m.2 de superficie de la Unidad.

V.–Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 25 y 30 de eslas Normas Urbanísticas.

Artículo 118.–Cambio de uso.

Dada la futura creación de nuevos Polígonos Industriales en emplazamiento más idóneo que los actuales para determinadas industrias y la obsolescencia de otras, el Ayuntamiento podrá autorizar cambios de uso y condiciones de edificación en esta zona mediante la aprobación de los correspondientes Proyectos de Edificación.

CAPITULO VI.–ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA V INDUSTRIAL.

Artículo 119.–Definición y delimitación.

Se incluyen en ella unas áreas con uso predominantemente Industrial y que por su carácter homogéneo y consolidado conforman una zona única.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 3 de Ordenación

Artículo 120.–Condiciones de uso.

I.–Uso Global: Industrial.

II.–Usos pormenorizados permitidos:

–Uso Característico, Art. 96 Ley del Suelo: Será el Industrial, categorías 1.ª a 5.ª.

–Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

* Equipamiento Dotacional.
* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

* Residencial Unifamiliar: En la Zona Industrial se autoriza una vivienda para el guarda, por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

* Servicios de infraestructura y transportes.

III.–Usos prohibidos:
–Agrícola.
–Residencial.
–Industria categoría 6.ª.

Artículo 121.–Condiciones de edificación.

I.–Parcelación:

–Parcela existente: se considera edificable la parcela que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

–Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones:

Fachada - 10 m.
Fondo - 20 m.
Superficie - 200 m.2.

–Parcela máxima: las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:

Superficie - 10.000 m.2.

II.–Tipología edificatoria:

Edificación aislada.

III.–Implantación:

–Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art.62).

–Profundidad edificable:

Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

–Alineaciones retranqueos y separaciones a linderos:
La edificación se retranqueará de la alineación de fachada 5 m., y de las lindes laterales y posterior 3 m. Para proyectos unitarios se permite adosar los edificios a las lindes laterales, siempre que la longitud total del edificio sea inferior a 50 m.

IV.–Volumen:

–Altura máxima:

* Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplantas, no computando en el parámetro de edificabilidad.

* Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

–Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de 0,70 m.2/m.2.

–Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución.

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, la edificabilidad máxima global de la Unidad, será de 0,50 m.2 de techo por m.2 de superficie de la Unidad.

V.–Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, y/o aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 25 y 30 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO VII.–ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VI - EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

Artículo 122.–Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Dotacional, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Dotacional.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 3 de Ordenación.

Artículo 123.–Condiciones de uso.

Los Equipamientos Dotacionales con uso concreto asignado, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Dotacional.

El uso de Equipamiento Dotacional incluye los siguientes tipos:

1. Comunitario.
   A. Centros Docentes.

B. Deportivo.
C. Social.
C.1. Sanitario.
C.2. Asistencial.
C.3. Cultural.

2. Institucional.

3. Servicios técnicos, Transportes y Comunicaciones.

4. Diverso.
Religioso .....
.....

Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el tipo Comunitario, autorizándose una vivienda para guarda por cada Equipamiento Comunitario.

Artículo 124.–Condiciones de edificación.

Se respetarán las condiciones establecidas en este Título III, Condiciones Particulares en Suelo Urbano, aplicándose a cada Equipamiento Dotacional las Condiciones Generales y las Ordenanzas Particulares de la zona en la cual estén ubicados.

CAPITULO VIII.–ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VII - ESPACIOS LIBRES

Artículo 125.–Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público. En el Plano n.º 4 de Ordenación se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por Espacios Libres.

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

–Menores: Superficie menor de 200 m.2 o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros.

–Areas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m.2 y diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 metros.

–Jardines: Superficie superior a 1.000 m.2 y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros.

Artículo 126.–Condiciones de uso.

I.–Usos permitidos:

–Uso Principal: Espacios Libres de dominio y uso público.

–Usos Complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Socio-recreativas privadas, que ocupen una superficie en planta menor al 10% de la superficie total del espacio libre de que se trate.

II.–Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

Artículo 127.–Condiciones de Edificación.

No se permite ningún tipo de edificación a excepción de los usos Complementarios citados en el artículo anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios cumplirá lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas en el artículo correspondiente.

CAPITULO IX.–RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

Artículo 128.–Cuadro n.º 1 - Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano

Denominación	Parcela Mínima			Ocupación màxima %	Altura máxima plantas	Edificabilidad máxima sobre parcela m.2/m.2	Edificabilidad máxima Sobre U.E. m.2/m.2
	Fachada m	Fondo m	Superficie m.2				
Zona I - Residencial Casco Antiguo	5	8	70	80	2	1,6	1
Zona II - Residencial Unif. en línea	6	12	100	70	2	1,4	0,90
Zona III - Residencial Unif. en hilera	6	12	100	60	2	1,2	0,80
Zona IV - Residencial Unif. en línea con toleran. Indus.	6	12	120	70	2	1,4	0,90
Zona V - Industrial	10	20	200	70	Nave I. 1 Otros 2	0,70	0,50
Zona VI - Equipamiento Dotacional	Condiciones de edificación iguales a las de la Zona de Ubicación del Equipamiento						

CAPITULO X.–CARACTERISTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO

Artículo 129.–Definición y Clasificación.

Para el desarrollo de determinadas áreas de Suelo urbano se han delimitado en el Plano n.º 2 de Ordenación, un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento) las cuales se especifican en el Cuadro n.º 5-1 de la Memoria Justificativa.

Comprenden estas Actuaciones, áreas o lugares que requieren operaciones de estudio pormenorizado y su ordenación posterior a la redacción de estas Normas Subsidiarias.

Las Actuaciones Urbanísticas desarrollarán su ordenación y ejecución de acuerdo con lo establecido en el presente capítulo.

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano serán:

–Unidades de Ejecución.–Operaciones que permiten una justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Estudios de Detalle.

En el caso de que en las Unidades de Ejecución delimitadas se pretenda crear nuevos viarios y/o aumentar la ocupación del suelo, y/o aumentar el volumen edificable, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, no bastando la redacción de un Estudio de detalle.

–Actuaciones Aisladas.–Se trata de aquellas actuaciones que por sus características, no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata, en nuestro caso, normalmente, de apertura de nuevas calles en Suelo Urbano y ordenación de las existentes.

Artículo 130.–Unidades de Ejecución.

Se incluyen las áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, simplemente requieren para su desarrollo, su ordenación mediante un Estudio de Detalle y la materialización de las Cesiones, Reparcelación o Parcelación y Urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario. Las Unidades de Ejecución delimitadas se desarrollan en los artículos siguientes.

Los Estudios de Detalle definidos y todos aquellos que se redacten en cualquier área del Suelo Urbano y Urbanizable, cumplirán las siguientes normas:

1. Alineaciones y rasantes: Los Estudios de Detalle las desarrollarán.

2. Volúmenes: Establecerán la ordenación de acuerdo con las Normas Generales de Edificación, las Ordenanzas Específicas para el Suelo Urbano y las Ordenanzas Particulares de la zona en que se ubiquen.

En cualquier caso se deberá fijar planimétricamente el viario rodado y peatonal destinado a uso público, y las zonas destinadas a la edificación, delimitadas por superficies y acotación de dimensiones. A cada manzana destinada a la edificación deberá asignarse el número de viviendas a efectuar sobre cada una y el número de aparcamientos privados a realizar. El Estudio de Detalle deberá contener plano de parcelación o reparcelación de las zonas destinadas a edificación.

Artículo 131.–Unidades de Ejecución UE-1 y UE-2.

–Definición, Situación y superficie:

* Definición: Unidad de Ejecución en Zona II.

* Situación: Areas ubicadas y delimitadas en el plano n.º 2 de Ordenación.

* Superficie aproximada:

UE-I 290.820 m.2.
UE-2 217.660 m.2.

–Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Unidades de ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II – Residencial Unifamiliar en línea, a la cual pertenecen.

* Densidad máxima: 20 Viv/Ha.
* Capacidad estimada:

UE-1 582 viviendas
UE-2 435 viviendas

* Edificabilidad máxima global: 0,90 m.2 de techo edificado en cualquier uso/m.2 de la unidad.

–Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes unidades de Ejecución por las ordenanzas relativas a la Zona II – Residencial Unifamiliar en línea, a la cual pertenecen.

–Condiciones de Desarrollo y Ejecución:

* Figura de Planeamiento: Cada área será objeto de un único Estudio de Detalle.

* Sistema de Gestión: la promoción será privada.

* Sistema de Actuación: Será el de Compensación.

–Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el Art. 104 de estas Normas Urbanísticas.

–Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

* Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza, y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

* Los terrenos destinados a Dotaciones.

–Distribución del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución:

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, los propietarios tendrán derecho al 85% del Aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, correspondiendo el 15% restante al Ayuntamiento.

–Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Estudio de Detalle correspondiente.

Artículo 132.–Actuaciones Aisladas.

Son aquellas unidades territoriales en las cuales no es posible la justa distribución de cargas y beneficios. Precisan una gestión directa para propiciar el desarrollo de las Normas, realizándose aquélla a través del sistema de Expropiación. Su inclusión en el Planeamiento se prevé en el Artículo 143 de la Ley del Suelo, y 84 del Reglamento de Planeamiento. El desarrollo se realizará mediante Proyecto de Urbanización.

En el caso de Zahínos, son necesarios los siguientes tipos de operaciones:

–Apertura de nuevos viarios.

–Establecimiento de nuevas alineaciones.

Estas actuaciones se gestionarán, o bien, 1.º) mediante la inclusión en la Unidad de Ejecución, que así se convenga, la cual modificará su delimitación pasando a ser discontinua, o bien, 2.º) mediante su ejecución directa por el sistema de Expropiación Forzosa.

Las Actuaciones Aisladas que se prevén aparecen expresadas gráficamente en el Plano n.º 2 de Ordenación, y son las siguientes:

AA-I.–Actuación Aislada 1 en calle D. Apertura de nuevo viario.

AA-2.–Actuación Aislada 2 en Travesía de la Carretera de Oliva de la Frontera. Nueva alineación.

AA-3.–Actuación Aislada 3 en calle Pozo y calle Castillo. Nueva alineación.

AA-4.–Actuación Aislada 4 en calle Huertas. Nueva alineación.

AA-5.–Actuación Aislada 5 en calle Castillo. Nueva alineación.

AA-6.–Actuación Aislada 6 en calle Manantio. Nueva alineación.

TITULO IV.–CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO I.–DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 133.–Delimitación del Suelo Urbanizable.

Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en el Plano de Ordenación n.º 2, para el núcleo de Zahínos.

Artículo 134.–División en Zonas y Sectores.

El suelo clasificado como Urbanizable se ha dividido en una Zona y un Sector. Este constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con uso global e intensidad prefijados.

Se ha definido la Zona que se detalla a continuación. Se numera y denomina de forma idéntica a la zona equivalente definida en el Suelo Urbano. Todas las características de la zona de Suelo Urbanizable son similares a las características de la homónima de Suelo Urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Título.

El Sector de Suelo Urbanizable se ha integrado en la Zona definida.

–ZONA V.–Industrial.

Se ha incluido en esta Zona el siguiente Sector:

Sector Industrial SR-1.

Su situación y delimitación figura en el Plano de Ordenación, n.º 2 «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo».

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para el Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción del Plan Parcial, serán las que se establecen en los capítulos siguientes.

Artículo 135.–Incumplimiento de los plazos.

En caso de incumplimiento de los plazos fijados, en el Epígrafe IV Programa de Desarrollo, Título VII Prioridades y Plazos, Art. 225, el Ayuntamiento podrá:

–De oficio iniciar Expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias en la zona ocupada por el Plan Parcial, con objeto de reclasificar y recalificar el suelo, de acuerdo con las necesidades del municipio. Esta modificación de las Normas no supondrá ningún tipo de indemnización para el propietario de los terrenos.

–Igualmente, y en base a lo establecido en el R.D.L. 1/1992, sobre la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, podrá dictar Resolución administrativa expresa de incumplimiento de los deberes urbanísticos, decidiendo sobre la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa.

Artículo 136.–Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.

En el supuesto de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o por la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través de su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en caso de existir éste. R.D.L. 1/1992.

Artículo 137.–Costes de urbanización.

Los propietarios de Suelo Urbanizable deberán abonar los costes de urbanización señalados en los Artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la actuación y en la forma y cuantía establecida al aprobar el Plan Parcial.

Artículo 138.–Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras.

En los planos de Proyecto figura la ordenación general con la situación de los Viarios y algunos Equipamientos y Espacios Libres. El resto de las parcelas destinadas a Equipamientos, espacios Libres y otras Cesiones se fijarán de común acuerdo con el Ayuntamiento en el Plan Parcial. La ubicación de los Equipamientos se considera sólo orientativa.

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial. Debido a la situación de los Sectores existen diversas alternativas posibles para el establecimiento de las citadas redes exteriores de conexión.

Artículo 139.–Régimen jurídico transitorio.

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales para este suelo, el régimen jurídico será similar al del Suelo No Urbanizable.

CAPITULO II.–NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR SI-1

Artículo 140.–Definición, caracterización y super-ficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, calificados como Suelo Urbanizable, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación n.º 2 como Sector SI-1, de uso Industrial.

Sector SI-1 .....35.600 m.2.

Los terrenos incluidos en el Sector constituyen un área de reparto de cargas y beneficios, delimitándose en el Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie (Art. 94.2 y 144.3 Ley del Suelo 1992).

Artículo 141.–Objetivos.

Cubrir las necesidades de Suelo Industrial del núcleo y ordenar las áreas del entorno urbano con tendencia al crecimiento industrial.

Artículo 142.–Condiciones de uso.

I.–Uso Global Industrial.

II.–Usos pormenorizados permitidos:

–Uso característico, Art. 98, 1. R.D.L. 1/1992 Industrial, categoría 1.ª a 5.ª.

–Usos Complementarios Se prevén como necesarios los siguientes usos:

* Equipamiento Dotacional.
* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciarios.

* Servicios de infraestructuras y transportes.

* Residencial Unifamiliar Aislada: Se autoriza una vivienda para el guarda, por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

III.–Usos pormenorizados prohibidos:

–Agrícola.

–Residencial en todas las tipologías y categorías, a excepción de la vivienda del guarda indicada más arriba.

–Industrial categoría 6.ª.

IV.–Zonificación:

En el Plano n.º 3 figura ubicado el Sector. Para el Equipamiento Dotacional y los Espacios Libres, se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 143.–Nivel de Intensidad.

I.–Aprovechamiento tipo. Art. 97 R.D.L. 1/1992.

El aprovechamiento tipo se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m.2 de techo/m.2 de superficie del Sector. El coeficiente de ponderación de todos los usos es la unidad. Se permite un aprovechamiento tipo de 0,40 m.2/m.2.

II.–Edificabilidad máxima de los equipamientos: Se adopta el valor de 0,10 m.2 de techo/m.2 de superficie del Sector.

III.–Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma del aprovechamiento tipo y de la edificabilidad de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,50 m.2 de techo/m.2 de la superficie del Sector.

Artículo 144.–Condiciones de edificación.

I.–Parcelación:

–Parcela mínima:

Zona Industrial.
Fachada - 10 m.
Fondo - 20 m.
Superficie - 200 m.2.

–Parcela máxima: Las parcelas tendrán la siguiente superficie máxima:

Zona Industrial - 10.000 m.2.

II.–Tipología edificatoria:

Edificación aislada.

III.–Implantación:

–Ocupación:

La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 61).

–Profundidad edificable:

Se podrá edificar en todo el fondo de parcela con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

–Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

La edificación se retranqueará de la alineación a fachada 5 m. y de las lindes laterales y posterior 3 m. Para proyectos unitarios se permite adosar los edificios a las lindes laterales, siempre que la longitud total del edificio sea inferior a 100 metros.

IV.–Volumen:

–Altura máxima:

* Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura máxima de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplantas, no computando en el parámetro de edificabilidad.

* Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

–Edificabilidad de parcela: Será para todos los usos de 0,70 m.2/m.2.

Artículo 145.–Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 146.–Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

–Figura de Planeamiento:
Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

–Sistema de gestión:
La promoción será privada.

–Sistema de Actuación:
El Sistema de Actuación será el de Compensación.
–Ejecución de Planeamiento:

El Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución y su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

Artículo 147.–Dotaciones mínimas.

Las Dotaciones a prever serán las siguientes:

–Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie del Sector.

–Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

* Parque Deportivo: 2% de la superficie de cada Sector.

* Equipamiento Social: 2% de la superficie de cada Sector.

–Aparcamiento: una plaza por cada 100 m.2 de edificación.

Artículo 148.–Cesiones obligatorias y gratuitas y distribución de Aprovechamiento del Sector.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Zahínos, lo siguiente:

–Viales urbanizados totalmente, así como la infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

–Los terrenos destinados a las dotaciones.

De acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, los propietarios tendrán derecho al 85% del Aprovechamiento del Sector, correspondiendo el 15% restante al Ayuntamiento.

Artículo 149.–Condiciones estéticas y de composición.

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos 93 a 97, en cuanto a las condiciones estéticas fundamentales para todo tipo de edificaciones.

CAPITULO III.–RESUMEN DE NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 150.–Cuadro n.º 2 - Resumen de Normas Específicas en Suelo Apto para Urbanizar

Denominación	Zona de Ordenanzas	Parcela Mínima			Ocupación màxima %	Altura máxima plantas	Edificabilidad máxima sobre parcela m.2/m.2	Edificabilidad máxima Sobre U.E. m.2/m.2
		Fachada m	Fondo m	Superficie m.2				
SI-1	Zona V	10	20	200	70	2	0,70	0,50

TITULO V.–CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I.–NORMAS GENERALES

Artículo 151.–Definición y ámbito de la aplicación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable todos los terrenos del término municipal de Zahínos no incluidos dentro de alguna de las categorías anteriores: Suelo urbano, Suelo Urbanizable, en el Plano n.º 1 de Ordenación «Estructura General y Orgánica del Territorio».

El ámbito de aplicación de este Capítulo y siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables y el de los clasificados como Urbanizables, hasta tanto no se aprueben los correspondientes planes parciales.

Artículo 152.–Categorías.

En el Suelo No Urbanizable se establece una división en Areas, según el tipo de protección u ordenación que se delimita en el Plano n.º 1 de Ordenación, y se describe a continuación:

1.–Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal.

2.–Suelo No Urbanizable de Especial Protección Hidráulica.

3.–Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Sistema General Viario.

4.–Suelo No Urbanizable Genérico.

Artículo 153.–Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.

1.–Las facultades de utilización de uso urbanístico en el Suelo No Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2.–La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización.

Artículo 154.–Régimen del Suelo No Urbanizable.

Los terrenos así clasificados por el presente Planeamiento, al no estar incluidos en los tipos de Suelo Urbano y Urbanizable, delimitados en los documentos gráficos correspondientes, estarán sujetos a las siguientes restricciones sin perjuicio de las que además se le señalen a cada una de las distintas zonas en que se subdivide:

a) De acuerdo con lo previsto en los Arts. 15, 16 y 17 de la Ley del Suelo y de los Arts. 44 y 45 del Reglamento de Gestión, en el Suelo No Urbanizable, no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el Art. 16.3 del R.D.L. 1/1992, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Se deberá tener en cuenta la valoración del carácter de utilidad pública o interés social en el sentido que correspondan a escuelas, vertederos controlados de basuras, depuradoras, instalaciones deportivas y aquellos equipamientos públicos aptos para su ubicación en ese medio.

Para la justificación del interés social será necesario transcribir en el expediente la cantidad y calidad de puestos de trabajo, así como la naturaleza en relación con el medio, que generará y tendrá la actividad que se pretende implantar. En este sentido se justificará también la necesidad del emplazamiento en medio rural debido a las características de peligrosidad, estrecha vinculación al medio, o insalubridad, así como aquellas circunstancias que bajo interpretación del órgano urbanístico competente, hagan admisible su emplazamiento, debido a falta de suelo u otra característica.

b) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que este Planeamiento establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrá efectuarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en estas Normas.

Artículo 155.–Parcelación urbanística.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando dan lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sean de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

2. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

Artículo 156.–Segregación de fincas.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

–Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

–Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias siempre que, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimente la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

–Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiéndose únicamente comunicarse al Ayuntamiento la operación realizada, pudiendo el Alcalde o la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevén los Arts. 248, 249 y 250 de la Ley del Suelo.

3. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio necesitará licencia municipal.

4. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

Artículo 157.–Concepto de núcleo de población.

Constituirá un núcleo de Población: todo asentamiento de población o actividades que generan relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o de dependencia entre las edificaciones.

Artículo 158.–Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en las presentes Normas Subsidiarias, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

a) Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de accesos rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

b) La situación de edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, a una distancia inferior a cien metros entre ellas.

c) La situación de edificaciones o instalaciones a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.

d) La existencia de más de una vivienda en dos hectáreas.

e) La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable: como apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

f) El incumplimiento de las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO II.–CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERISTICAS GENERALES

Artículo 159.–Normas de Carácter General.

Con carácter general las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el Art. 168 para evitar la formación de núcleos de población.

Artículo 160.–Condiciones de la edificación.

1. Separación de la edificación a los lindes de la finca, 25 m.

2. Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura.

3. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, pudiendo ser ésta mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran.

4. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo 161.–Condición aislada de las edificaciones.

Con objeto de garantizar la condición de aisladas de las construcciones e instalaciones y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo No Urbanizable se fija con carácter obligatorio, una distancia mínima de QUINIENTOS metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la construcción que se solicite.

Artículo 162.–Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.

2. Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del Suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos, mampostería o bloques, pudiendo también combinarse estos medios.

La parte de fábrica maciza no superará los 80 cm. de altura medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente» (reja, malla o vegetal, setos, arbolado, etcétera).

Excepcionalmente y en base a las especiales características de las instalaciones o edificaciones y a su necesidad de protección y seguridad (cárceles, instalaciones militares, etcétera), la Comisión de Urbanismo de Extremadura podrá autorizar cerramientos de altura superior.

Artículo 163.–Condiciones higiénicas.

Abastecimiento de aguas:

En aplicación a lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

1.º) No se podrá autorizar viviendas, o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal y otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose en el último supuesto la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etcétera.

2.º) Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano cuando, en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las Autoridades Sanitarias.

Evacuación de residuales:

1.º) Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

2.º) En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

3.º) En el caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa depuración correspondiente por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras, ambas se situarán hacia el interior, a más de 15 m. de los linderos de la parcela y a más de 150 m. de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa.

4.º) En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamlento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

5.º) Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química o biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

Artículo 164.–Condiciones estéticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.ª) Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

2.ª) No tener características urbanas.

3.ª) Ser de materiales, tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, excepto las instalaciones que por su función hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

Respecto a las condiciones estéticas, será de obligado cumplimiento el Art. 98 del Reglamento de Planeamiento en relación al Art. 138 de la Ley del Suelo.

CAPITULO III.–EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL

Artículo 165.–Condiciones generales.

1. Podrán construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplazarse en medio rural.

2. En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.

3. Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas Normas.

4. Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto

en el Art. 16, párrafo 3 de la Ley del Suelo, R.D.L. 1/1992, y en el Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística; siendo necesario justificar, tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.

5. Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:

a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes.

b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.

c) La altura máxima será de dos (2) plantas (8 metros) medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

d) La edificación deberá quedar a una distancia de 25 m., como mínimo, de todos los linderos.

Asimismo, y en todos los casos, la distancia mínima de 500 metros a cualquier núcleo de población ya existente, deberá quedar garantizada.

e) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la formación de núcleo de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.

f) La parcela mínima será de 3.000 metros cuadrados.

CAPITULO IV.—REGULACION DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES

Artículo 166.—Tipos de Usos, Actividades y Construcciones.

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir la normativa específica según los tipos siguientes:

a) Actividades agrícolas o agropecuarias.

b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

c) Actividades de carácter infraestructural.

d) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

e) Viviendas familiares aisladas.

f) Industrias.

g) Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

A efectos de la tramitación de su autorización, podemos clasificar los usos, actividades y construcciones en tres grupos:

1.º Aquéllos que únicamente necesitan licencia municipal. Pertenecen a este grupo los siguientes:

a) Actividades agrícolas y agropecuarias.

b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

d) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.º Aquéllos que necesitan ser considerados de Utilidad Pública e Interés Social y deberán seguir el trámite indicado en el Art. 16.3 del R.D.L. 1/1992 y ser autorizados por la Comisión de Urbanismo de Extremadura y posteriormente por el Ayuntamiento. Sus condiciones generales se detallan en el Capítulo III de este Título V. Se trata, pues, de los Siguientes:

c) Actividades de carácter infraestructural.
f) Industrias.
g) Equipamientos Dotacionales y Servicios terciarios.

3.º Aquéllos que exclusivamente deben seguir el trámite indicado en el punto 2.º anterior. Se trata de los siguientes:

e) Viviendas familiares aisladas.

Artículo 167.—Clases de usos.

A los efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

a) Usos autorizables: Son aquéllos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, pueden implantarse en esta clase de suelos por ser acordes con las características naturales del mismo.

b) Usos prohibidos: Son aquéllos cuya implantaclón está expresamente prohibida.

SECCION 1.—ACTIVIDADES AGRICOLAS

Artículo 168.—Concepto y categorías.

Son actividades agrícolas o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Se deferencian las siguientes categorías:

1.ª—Agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría, las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, incluso olivares.

2.ª–Forestales: Se incluyen dentro de esta categoría el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.

3.ª–Ganaderas, agropecuarias y cinegéticas: Se incluyen en esta categoría ganadera, todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

Dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías:

–Ganadería extensiva.
–Ganadería intensiva.

Asimismo se incluye la actividad económica cinegética.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Extremadura y a su legislación específica. No se incluyen en estas actividades, las instalaciones de cría de ganado que representan la principal actividad de la finca. Se trata de las vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc., organizados en edificios y con carácter de explotación industrial. Su regulación se fija en el Artículo 197 de estas Normas urbanísticas.

Artículo 169.–Condiciones particulares de implantación para la categoría 3.ª, instalaciones Ganaderas y Cinegéticas.

–Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
–Distancia mínima a otra edificación: libre.
–Distancia mínima a un eje de carretera: 50 metros.
–La parcela mínima a efectos de la posibilidad de edificar será:

* Suelo No Urbanizable de Especial protección Forestal: 10 hectáreas.
* Suelo No Urbanizable Genérico: 2 hectáreas.

SECCION 2.–CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS

Artículo 170.–Concepto y categorías.

1. A los efectos de lo contenido en las presentes Normas, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten.

2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:

–Infraestructura:

* Transformadores.
* Casas de bomba.
* Retención de agua.
* Canales de riego.
* Tendidos eléctricos.

–Edificaciones:

* Silos.
* Almacenes de productos agrícolas o ganaderos o de maquinaria, que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.
* Invernaderos.
* Cuadras, establos, porquerizas, etc., no incluidos en la Sección 6.–Industrias vinculadas al medio rural.

Artículo 171.–Condiciones particulares de Implantación para las edificaciones agrícolas.

–Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
–Distancia mínima a otras edificaciones: Libre.
–Distancia mínima a un eje de carretera: 50 metros.

–La parcela mínima a efectos de la posibilidad de edificar será:

* Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal: 10 hectáreas.
* Suelo No Urbanizable Genérico: 2 hectáreas.

SECCION 3.–ACTIVIDADES DE CARACTER INFRAESTRUCTURAL

Artículo 172.–Concepto y categoría.

Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e instalaciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio.

Sin carácter excluyente ni totalizador, consideramos Obras Públicas e Infraestructuras, las siguientes:

–Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones como son los repetidores de televisión, líneas telefónicas, etc.

–Infraestructura energética: líneas de transporte de energía, subestaciones de transformación, etc.

–Instalaciones de abastecimiento y saneamiento de agua.

–Red viaria.

–Obras de protección hidrológica.

–Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

SECCION 4.–CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCION, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS

Artículo 173.–Concepto y categoría.

1. Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.

2. Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.

3. Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.

4. Las normas de construcción e implantación serán además de las establecidas con carácter general, las que figuran en el artículo siguiente. Respecto a las condiciones estéticas es de obligado cumplimiento lo previsto en el Art. 98 del Reglamento de Planeamiento.

5. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del título II y estar contempladas en el proyecto de obra pública de referencia.

Artículo 174.–Implantación y usos.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las Normas y Características Generales definidas en los Capítulos I y II de este Título.

No obstante, la Comisión Provincial de Urbanismo, estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

Cuando la edificación pueda indistintamente, situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de Industrias categoría Servicio de Carreteras. Artículo 194 de estas Normas.

Sin carácter excluyente ni totalizador, consideramos las siguientes:

–Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.

–Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.

–Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.

–Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.

–Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustible, y refinerías de petróleo.

–Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.

–Aeropuertos y helipuertos.

–Edificaciones vinculadas al sistema general de telecomunicaciones, radio y T.V.

–Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

SECCION 5.–VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS

Artículo 175.–Vivienda familiar. Concepto y categoría.

1. Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. A los efectos de estas Normas se distinguen las siguientes categorías de viviendas:

1.ª) Vivienda agraria: aquélla ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levanta la construcción y de fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación. Se incluyen en esta categoría, además las viviendas de guardería de complejos naturales (parques, etc.), así como las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas situadas en el medio rural.

2.ª) Vivienda no agraria: se entiende por aquélla que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el Artículo 138 de la Ley del Suelo.

Artículo 176.–La condición de aislada.

1. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que existan posibilidades de formación de un núcleo de población, según lo detallado en el Art. 168.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de Suelo Urbanizable se fijan.

3. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la propiedad en nota marginal (Art. 307 L.S.).

4. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

Artículo 177.–Condiciones generales.

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., además de las recogidas en el Título II de estas Normas.

Artículo 178.–Condiciones de emplazamiento.

1. Cumplirán las condiciones de parcela mínima, superficie edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Las condiciones específicas de separación, reguladas en otros usos, en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerio, etc. serán, asimismo, exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente, que así lo determine.

Artículo 179.–Condiciones de acceso.

Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso de vehículos automóviles.

Artículo 180.–Edificaciones auxiliares.

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

Artículo 181.–Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas de las viviendas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en el Art. 138 de la Ley del Suelo y Art. 98 del Reglamento de Planeamiento.

No obstante, y en desarrollo de lo anterior se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en Suelo No Urbanizable:

–Materiales: se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al 40%. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámicas vidriadas en fachada, etc.

–En los revestimientos y pinturas de fachadas, el color blanco deberá ser predominante.

–Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

Artículo 182.–Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.

–Distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 metros.
–Distancia mínima a otra edificación: 200 metros.
–Distancia mínima a ejes de carreteras 100 metros.

SECCION 6.–INDUSTRIAS.

Artículo 183.–Concepto y categorías.

Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Se establecen las siguientes categorías.

1ª.–Servicios de carreteras.
2.ª–Industrias extractivas. Son aquéllas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

3.ª.–Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

4.ª–Gran Industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

Artículo 184.–Industrias. Condiciones particulares de implantación.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización

previa de la Comisión Provincial de Urbanismo, tramitada conforme al procedimiento que regula el artículo 16.3 de la Ley del Suelo y 44 del Reglamento de Gestión.

Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la Ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en los Artículos 248 y siguientes de la Ley del Suelo y demás legislaciones concurrentes.

Condiciones de implantación:
–Servicios de carreteras:

* Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
* Distancia mínima a otras edificaciones: 250 metros.
* Distancia mínima a ejes de carretera: 25 metros.

–Industrias extractivas:

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un lugar determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

–Industrias vinculadas al medio rural:

* Distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 metros.
* Distancia mínima a otras edificaciones: 200 metros.
* Distancia mínima a eje de carretera: 100 metros.

–Gran Industria propiamente dicha e industrias peligrosas y nocivas:

* Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
* Distancia mínima a otras edificaciones: 500 metros.
* Distancia mínima a ejes de carretera: 200 metros.

–Depósito, apilamiento y vertederos de resíduos sólidos:

* Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
* Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 metros.
* Distancia mínima a ejes de carreteras: 500 metros.

Artículo 185.–Servicios de carretera.

Se consideran las siguientes clases:

–Gasolieneras.
–Talleres de reparación de automóviles.
–Areas de descanso.
–Puestos de socorro.
–Básculas.

La edificación de Servicios de carretera, podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

Se podrán agrupar en «Areas de Servicios de Carretera», junto con los mencionados, los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo (Artículo 202). Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones. No será de aplicación, en este caso, la distancia mínima entre edificaciones.

Artículo 186.–Industrias extractivas.

Se consideran las siguientes clases:

–Canteras y extracciones de áridos. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.

–Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sean en galería o a cielo abierto.

Artículo 187.–Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias.

Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios vinculadas a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica, según sus fines sean:

–Forestales ..... Serrerías.
–Ganaderos y Agropecuarios: Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.

Almacenes de piensos.
Establos, vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc.

–Agrícolas..... Almacenes de cosechas y abonos, almazaras, lagares.

Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán, integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno.

Artículo 188.–Gran Industria. Clasificación.

Se consideran las siguientes clases:

–Gran Industria propiamente dicha. Se consideran como tales las que necesitan gran superficie de implantación.

–Industrias Peligrosas o Nocivas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

–Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

Artículo 189.–Gran Industria propiamente dicha.

1.–Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2.–Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

3.–La ocupación máxima será del 50%.
4.–La parcela mínima será de 10 hectáreas.
5.–Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

Artículo 190.–Industrias Peligrosas o Nocivas.

1.–Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.

2.–Sólo se admitirá el emplazamiento en el Area rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.

3.–Se exigirá, además de las condiciones para la gran Industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4.–La ocupación máxima del terreno será del 25%.

5.–La parcela mínima será de 20 hectáreas.

6.–Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

Artículo 191.–Depósitos, apilamientos y vertederos de resíduos sólidos.

Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.

Se incluyen los siguientos usos:

–Vertederos de resíduos sólidos urbanos.
–Vertederos de escombros y resíduos industriales.
–Apilamientos de chatarra y cementerios de coches.
–Estercoleros y basureros.
–Balsas de alpechín.

En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización su influencia sobre el paisaje, tanto urbano, como rural. Se exigirá unas condiciones higiénicas mínimas y se rodeará de pantallas protectoras de arbolado.

SECCION 7.–EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES Y SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 192.–Concepto y categorías.

Se considera como Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial, de acuerdo con lo definido en el Art. 82 y 84 de estas Normas Urbanísticas.

A los efectos de estas Ordenanzas específicas para el Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1.ª–Equipamiento Comunitario: las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto Docentes, como Deportivas, Sociales o Religiosas. Art. 84.

2.ª–Servicios Técnicos: aquéllos que, aunque correspondan a un uso colectivo, no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad, exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los cuarteles, mataderos, etc. Art. 84.

3.ª–Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo: actividades destinada al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, etc. Art. 82.

4.ª–Campamentos de Turismo: Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas y caravanas de uso estacional. Incluyen construcciones e instalaciones de carácter permanente.

5.ª–Adecuaciones Recreativas y Naturalistas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

6.ª–Parque Rural: Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

7.ª–Adecuaciones para usos didácticos o científicos: Edificaciones públicas no permanentes que permitan la estancia, trabajo y estudio de personal investigador y docente.

Artículo 193.–Condiciones generales.

1. Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos vinculados al medio rural, porque necesite un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas. Su implantación será considerada siempre como Usos autorizables.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

Artículo 194.–Características Particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

Cumplirán las condiciones de la vivienda familiar aislada para la categoría de Suelo No Urbanizable que le corresponda.

Artículo 195.–Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios:

* Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
* Dístancia mínima a otra edificación: 100 metros.
* Distancia mínima a eje de carretera: 50 metros.

CAPITULO V.–CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1.–SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION FORESTAL

Artículo 196.–Caracterización.

Constituyen este suelo, espacios de caracteres diversificados, con utilización y vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta arbórea cumple y debe cumplir una función ambiental equilibradora de destacada importancia. Comportan, en general, valores paisajísticos y en ocasiones faunísticos. Igualmente presentan un importante interés productivo.

Se trata de unas amplias áreas ocupadas por dehesas y bosque autóctono y olivar, encinas y alcornoques. Destaca la ganadería extensiva de vacuno y de cerda. Existen manchas importantes de pastizal y monte bajo que se incluyen en esta categoría de suelo por sus características ecológicas similares a las dehesas y al bosque autóctono.

Artículo 197.–Normas de carácter general.

Los usos preferentes serán los tendentes al mantenimiento de las áreas forestales y las estructuras productivas existentes. Complementariamente, se favorecerá la aparición de instalaciones que permitan el uso y disfrute de este espacio, previa garantía de la preservación del medio.

Artículo 198.–Régimen particular de usos.

Con las condiciones de cada actividad y uso reflejados en el Capítulo III, se considera como:

1. Usos autorizables:

–Agricultura: se autorizan nuevos usos agrícolas que por sus particulares carracterísticas y situación no entren en contradicción con los valores forestales.

–Forestal: Se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de repoblación con coníferas. Las nuevas repoblaciones tenderán a hacerse con especies autóctonas.

Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.

El olivar queda incluido en este uso para esta categoría de Suelo No Urbanizable.

–Ganadería: Extensiva o Intensiva, en este último caso se deberá asegurar la inserción de la edificación en el paisaje.

–Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

–Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

–Actividades de carácter infraestructural.

–Viviendas familiares en sus dos categorías, agraria y no agraria, con las siguientes condiciones:

En aquélla finca en la que exista una vivienda agrícola, sólo podrá construirse otra vivienda agrícola a una distancia no superior a 15 metros de la anterior. Debiendo justificarse su vinculación con la explotación agraria. Esta vivienda se acogerá a las condiciones fijadas en estas Normas.

Si es una vivienda agrícola para una nueva explotación, o una vivienda no agrícola, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:

* Parcela mínima: 10 hectáreas.
* Superficie edificable: 300 m2.
* Distancia mínima a otra vivienda: 500 metros.
* La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de 5.000 m2 de superficie. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 metros de la edificación principal.

—Industrias extractivas, en sus dos categorías, y extracciones de áridos y actividades mineras.
—Industrias vinculadas al medio rural.
—Equipamiento Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso.
—Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.
—Campamentos de Turismo.
—Adecuaciones Recreativas y Naturalísticas.
—Parques Rurales.

2. Usos prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

SECCION 2.—SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION HIDROLOGICA

Artículo 199.—Caracterización y Normas.

Constituye esta categoría de Suelo No Urbanizable las zonas correspondientes a los cauces, riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de protección, policía y seguridad.

En caso de no hallarse formalmente deslindadas dichas zonas, éstas se estimarán de acuerdo con los Art. 4 y 6 de la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto.

Las condiciones de utilización, y protección del dominio hidráulico se explicitan con detalle en el Título VI, Capítulo I de estas Normas Urbanísticas.

SECCION 3.—SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DEL SISTEMA GENERAL VIARIO

Artículo 200.— Caracterización.

Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio y cuya anchura queda definida en la legislación específica de Carreteras.

El régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en el Título VI - Capítulo I de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 201.—Vías de comunicación. Normas de carácter general.

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988 y el Reglamento de 8 febrero de 1987.

Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

1.º Carreteras Nacionales y Comarcales: No se podrán dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas fuera de los casos previstos en los artículos de las presentes Normas.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

2.º Carreteras Locales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes, en zonas de visibilidad deficiente. La nueva edificación exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

SECCION 4.—SUELO NO URBANIZABLE GENERICO

Artículo 202.—Caracterización y normas generales.

Por corresponder esta categoría de Suelo No Urbanizable al de menor valor intrínseco, aun cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

Artículo 203.—Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponde para cada uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

1. Usos autorizables:

—Agrícola: en todas sus formas.
—Forestales: se permite la explotación forestal aun como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.
—Ganadería en todas sus formas.
—Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
—Actividades de carácter infraestructural.
—Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
—Vivienda familiar: en todas sus categorías, con las siguientes condiciones:

* Parcela mínima: 2 Has.
* Superficie edificable, 300 m2.
* Distancia mínima a otra vivienda, 300 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.000 m2. Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal.

—Industrias: Se permite todo tipo, incluso las Nocivas y Peligrosas.
—Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

III.—NORMAS DE PROTECCION

TITULO VI.—NORMATIVA DE PROTECCION

CAPITULO I.—NORMAS DE DESARROLLO Y APLICACION DE LA LEGISLACION SECTORIAL VIGENTE

Artículo 204.—Suelo afectado por la Ley y Reglamento de Carreteras.

1. Legislación específica:

—Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio de 1988.
—Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1033/1977 de 8 de febrero.

2. Zonas afectadas:

a) Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 3 m. de anchura a cada lado de la carretera, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b) Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera, con una anchura de 8 m., medidos desde la arista exterior de la explanación.

c) Zona de afección: 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 de 50 m. en las redes nacionales y de 30 m. en el resto, medidas desde las citadas aristas.

d) Línea límite de edificación: Es la línea exterior de las franjas de terreno a ambos lados de la carretera, de 25 m. de ancho en las redes nacionales y de 18 m. en el resto de las redes, medidas desde la arista exterior de la calzada.

3. Usos:

a) Zona de dominio público: Sólo se admiten la carretera y sus encuentros funcionales afectos al servicio público viario regulados en el Art. 68 del Reglamento General de Carreteras.

b) Zonas de afección:

—Zona comprendida entre el límite exterior de la servidumbre y la línea límite de edificación. No se autorizan edificaciones o construcciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.

—Zona comprendida entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección.

Se autorizan toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo, siempre que se actúe en cualquiera de las zonas, es necesario solicitar el correspondiente permiso al órgano del que dependa la carretera.

Artículo 205.—Suelo afectado por la legislación de líneas de Energía Eléctrica.

1. Legislación específica:

—Ley de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.

—Reglamento de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

—Reglamento de 28 de noviembre de 1968 sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

2. Zonas afectadas:

—Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación indicada en el párrafo anterior.

—La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide la utilización de los predios afectados pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

—Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

Bosques, árboles y masas de arbolado:

$$1{,}5 + \frac{U}{100\ m.}$$, con un mínimo de 2 metros.

Edificios o construcciones. Sobre puntos accesibles a las personas:

$$3{,}3 + \frac{U}{100\ m.}$$, con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a las personas:

$$3{,}3 + \frac{U}{100\ m.}$$, con un mínimo de 4 metros.

U: Tensión compuesta en KV.

En las líneas aéreas se tendrán 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 o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 206.–Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el Art. 3.º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto del 30 de noviembre de 1961 n.º 4.414/61) sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada (Art. 4.º del mismo reglamento).

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

Artículo 207.–Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos.

1. Cauces, riberas y márgenes:

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras.

En aplicación del Art. 90 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el decreto Ley 52/1962 de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de enero de 1974, en los Arts. 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el Art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud de un Estudio de Impacto Ambiental.

Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado primero de este artículo.

2. Embalses:

Cualquiera que sea el destino de los embalses, y con independencia de las limitaciones establecidas por el Art. 88 de la Ley de Aguas de 1985, se establece un perímetro de protección de 500 m. alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca competente con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.

Sólo se admitirán en la franja de protección de 500 m. aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotación del embalse, así como los usos recreativos que no comporten edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial. Tales actividades deberán ajustarse, en todo caso, a las previsiones de las Ordenes de 28 de junio de 1962 y 31 de octubre de 1970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses y a la normativa particular que rija la utilización de cada embalse.

3. Protección de aguas subterráneas:

Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

4. Vertidos líquidos:

a) Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, den-

tro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

b) En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del Art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

CAPITULO II.—NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERES

Artículo 208.—Consideración previa.

Debido al destacado interés de los valores estéticos en los diferentes edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados que en las Memorias Informativa y Justificativa se relacionan, el Ayuntamiento velará para que su estado sea en todo momento bueno y adaptado a la misión que cumplen. A este fin, se controlarán con especial atención las posibles obras que en ellos se realicen, debiéndose consultar a las Delegaciones de la Consejería de Educación y Cultura y de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente, sobre la idoneidad de las obras que en cada momento pretendan realizarse, en el caso de que el Ayuntamiento no cuente con servicios técnicos competentes.

Artículo 209.—Clasificación del Patrimonio.

Desde estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y, como apoyo a dicho proceso, se incluye en la Memoria Justificativa, un listado de aquellos edificios y espacios públicos de interés, que ha considerado necesario proteger y conservar. En base a este listado se crea el Catálogo definitivo del Patrimonio del Municipio de Zahínos, el cual se presenta como documento complementario a estas Normas Subsidiarias.

Se distinguen tres grados de protección:

—Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I.

Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5.- 4.2.1.- de la Memoria Justificativa.

—Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II.

Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5.- 4.2.2.- de la Memoria Justificativa.

—Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado III.

Blenes incluidos: todos y cada uno de los relacionados en el punto B.).- 4.2.3.- de la Memoria Justiflcativa

La ubicación de las edificaciones y espacios urbanos, aparece en el Plano de ordenación n.º 5 «Catálogo».

Artículo 210.—Protección del Patrimonio.

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretenda realizar Obra nueva en los edificios catalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

—Grado I: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que, por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección en base a su preservación total.

Se permiten obras de:

—Consolidación.
—Conservación.
—Restauración.

—Grado II: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuyas fachadas deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende, según los casos.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Excepcionalmente, se incluyen en este grado de protección aquellos inmuebles que, aún careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores de gran valor.

Este grado va dirigido a la edificación doméstica y, tiene por objeto mantener los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos. Se aplica a aquellos edificios que cuentan con elementos o partes interiores objeto de protección.

Se permiten obras de:

—Consolidación.
—Conservación.
—Restauración.
—Reforma.
—Reestructuración de cubiertas.

La reestructuración de cubiertas tiene por objeto estimular la rehabilitación del edificio mediante el incremento en su aprovechamiento actual, si bien, se supedita en cada caso a las características de la edificación.

–Grado III: Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.

Comprende aquellos inmuebles de Valor Arquitectónico, que o bien por su carácter, o situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

En los edificios de Interés Ambiental, se permiten obras de:

–Consolidación.
–Conservación.
–Restauración.
–Reforma.
–Reestructuración de cubiertas.
–Reestructuración

En el último de los casos, y en el límite de intervenciones, se permitirá incluso el vaciado interior con la condición de, al menos, mantener la fachada o su reproducción similar.

Artículo 211.–Definición de los tipos de obra.

En las Normas de Protección se distinguen entre los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos grados de protección:

a) Obras de consolidación.
b) Obras de conservación.
c) Obras de restauración.
d) Obras de reforma.
e) Obras de reestructuración de cubiertas.
f) Obras de reestructuración.
g) Obra nueva.

a) Obras de consolidación:

Son obras de consolidación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

b) Obras de conservación:

Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono.

Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pintura y solados.

c) Obras de restauración:

Son obras de restauración las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados etc.

Caso de que no existan restos o pruebas documentales en partes de edificios, se permitiría completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo diseño.

d) Obras de reforma:

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura.

e) Reestructuración de cubiertas:

Son obras de reestructuración de cubiertas las que afecten a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

f) Reestructuración.

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación y dimensión de patios.

Este tipo de obra incluye el vaciado total del espacio interior con mantenimiento de fachada o elementos valiosos de su primitiva construcción.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos.

g) Obra nueva.

Edificación de nueva construcción en su totalidad.

Artículo 212.–Tramitación. Bienes Inmuebles de Interés, Grado I, II y III.

Previamente a la solicitud de licencia se presentará un Estudio Previo Urbanístico, el cual deberá comprender, como mínimo, lo siguiente:

* Para el Bien en su situación actual, señalamiento de los elementos, aspectos y valores a conservar, con plantas, alzados y fotografías del estado previo a la intervención.

* Para la edificación transformada o la nueva edificación:

a) Boceto o diseño de la edificación.

b) Descripción de materiales y colores a utilizar en fachada.

c) Justificación del diseño en función de las edificaciones adyacentes, incluyendo fotografías de éstos.

Dichos Estudios Previos serán informados sobre su idoneidad por los Servicios técnicos Municipales competentes y, en defecto de éstos, por los Servicios Comarcales o Provinciales, en su caso.

Será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento de Zahínos del Estudio Previo Urbanístico, para poder solicitar dicha Licencia de Demolición y/u Obra Nueva.

Los criterios a tener en cuenta para el análisis e informe del Estudio Previo Urbanístico citado, será el cumplimiento de la finalidad específica de protección de los valores arquirectónicos y ambientales, en especial la preservación de los elementos de valor preexistentes y, por tanto, la aplicación para cada tipo de inmueble en función de su Grado, de las condiciones que se establecen en las obras que se permiten.

IV.–PROGRAMA DE DESARROLLO

TITULO II.–PRIORIDADES Y PLAZOS

CAPITULO I.–PRIORIDADES Y PLAZOS

Artículo 213.–Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

De acuerdo con el Art. 78 de la Ley del Suelo vigente, las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, contendrán, entre otras, las siguientes Determinaciones:

–Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

Artículo 214.–Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.

El Programa incluye en el municipio de Zahínos el desarrollo del siguiente planeamiento:

–Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

El Programa define los plazos para el desarrollo del planeamiento preciso (Art. 24. 2) de la Ley del Suelo) que posibilite el inicio del conjunto de los plazos que se establecen en el Art. 38 de estas Normas Urbanísticas, sobre cumplimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 215.–Plazos.

Se establece el siguiente programa de estructura cuatrienal, para el desarrollo del Plan Parcial.

Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación hasta la Aprobación Definitiva del Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias:

–Período de 4 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 42 meses; y Aprobación Definitiva, antes de 4 años. Plan Parcial SI-1.

NORMAS PARA LA SUSCRIPCION AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 1996

1. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio público que se establece en la Orden de 2 de noviembre de 1995, por la que se fija la cuantía de los precios públicos correspondientes a venta de publicaciones e inserción de publicidad en el Diario Oficial de Extremadura (D.O.E. n.º 130, de 7/11/1995).

2. FORMA.

2.1. Cumplimente el MODELO 50 que facilitará la Administración del Diario Oficial o cualquiera de las Entidades colaboradoras.

2.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al Negociado de Publicaciones de la Consejería de la Presidencia y Trabajo. Avenida del Guadiana, s/n. - 06800 MERIDA (Badajoz).

3. PERIODOS DE SUSCRIPCION.

3.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzando el año natural, la suscripción podrá formalizarse por el semestre o trimestre naturales que resten.

3.2. La altas de las suscripciones, bien sean semestrales o trimestrales, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada trimestre natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada trimestre, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 1996, es de 11.000 pesetas. Si la suscripción se formaliza a partir del mes de abril, su importe para los nueve meses restantes es de 8.250 pesetas. Si se produce a partir de julio, el precio para los seis meses que restan del año será de 5.500 pesetas, y si se hiciera desde octubre, el precio será de 2.750 pesetas, para el último trimestre.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 100 pesetas.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 600 pesetas si tiene menos de 60 páginas y 1.500 pesetas si tiene 60 o más páginas.

4.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

5. FORMA DE PAGO.

5.1. El pago de las suscripciones se hará por adelantado. Los abonos se efectuarán en impreso normalizado MODELO 50 (Decreto 42/1990, de 29 de mayo, D.O.E. núm. 44 de 5 de junio de 1990), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, B.B.V., Central-Hispano, Santander, Comercio, Banesto, Exterior, Popular, Zaragozano, Extremadura, Pueyo, B.N.P., Madrid, Credit Lyonnais y Bankinter; Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, la Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Postal de Ahorros, Caja Rural de Extremadura y Caja Rural de Almendralejo), debiendo enviar del MODELO 50 los ejemplares 1 y 4 (blanco y rosa) al Negociado de Publicaciones.

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código del Precio Público del Diario Oficial de Extremadura. (Código número 11101 - 1).

6. RENOVACION DE SUSCRIPCIONES.

6.1. Las renovaciones para el ejercicio 1997 completo de acuerdo con los Precios Públicos y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de diciembre de 1996. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.

Diario Oficial de EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica

Avda. del Guadiana, s/n. 06800 - MERIDA
Teléfono: (924) 38 50 16 Telefax: 38 50 90

Imprime: Editorial Extremadura, S.A. Camino Llano, 9 - Cáceres **Franqueo Concertado 07/8**

PAPEL RECICLADO 100%

Precio ejemplar: 600 Ptas.