



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO
Y TURISMO

*RESOLUCION de 27 de noviembre de 1996,
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura, por la que
se aprueban definitivamente las Normas
Subsidiarias de Planeamiento Municipal
de Segura de León.*

A N E J O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE SEGURA DE LEON

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I

OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA

Art. 1. Objeto.

1.—Estas NN.SS. constituyen el instrumento legal para la ordenación urbanística en la totalidad del territorio municipal, regulando el uso del suelo y la edificación en base a las siguientes determinaciones generales:

- a) Clasificación del Término Municipal en tres tipos de suelo: urbano, no urbanizable y de edificación dispersa.
- b) Formulación de la Normativa necesaria que regule la actividad edificatoria en la totalidad del Término.
- c) Fijación del suelo para equipamientos de uso comunitario.
- d) Asignación de usos, regulando su compatibilidad o incompatibilidad.
- e) Fijación de las Normas de protección en el Suelo NO Urbanizable en sus diversas categorías para que mantenga el carácter que justifica las medidas protectoras.
- f) Establecer las condiciones edificatorias en la zona de edificación dispersa.
- g) Definición de las diferentes actuaciones en Suelo Urbano fijando los procedimientos de gestión.
- h) Establecer el procedimiento de intervención municipal en el uso del suelo.
- i) Elaboración de un Catálogo con elementos sujetos a protección por su interés artístico, histórico o etnológico.

Art. 2. Ambito.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico serán de aplicación en la totalidad del territorio administrativo perteneciente al término municipal.

Art. 3. Textos Legales.

1. Las NN.SS. se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente.

2. Cuantas veces se hace alusión en las presentes Ordenanzas en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación se hace referencia a las disposiciones siguientes

— Ley Sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, texto Refundido aprobado por Real Decreto 1/1992 de 26 de junio (L.S.).

— Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 23 de junio de 1978 (R.P.L.S.).

— Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 23 de junio de 1978 (R.D.L.S.).

— Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 25 de agosto de 1978 (R.G.L.S.)

Art. 4. Vigencia.

La Norma entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida y, como mínimo, de ocho años, mientras no sea sustituida por otra normativa de rango superior, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones y revisiones.

Art. 5. Revisión.

A los ocho años de la vigencia de la Norma Subsidiaria, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjere alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba una Normativa de ámbito supramunicipal en la que se incluya el término municipal.

b) Elección de un «modelo» territorial distinto.

c) Si la dinámica poblacional pasara de la situación actual de decrecimiento a un proceso sostenido de crecimiento.

d) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigirán una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

e) Cuando así lo acuerde, en virtud de los artículos 126.6 L.S. y 157 y 163 R.P. por exigencia de las circunstancias, la Comunidad Autónoma, la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Medio Ambiente de la misma o por mayoría del Pleno Municipal.

Art. 6. Modificación.

1. Se entiende por modificación de la Norma toda alteración de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin considerar la globalidad de la Norma, por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo.

Será supuesto de modificación puntual la necesidad de suelo para viviendas de promoción pública o para cubrir necesidades dotacionales o de servicios públicos.

2. No se considerarán, en principio, modificaciones la aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de estas Normas.

3. Cada modificación se tramitará de la misma forma seguida en la elaboración de la Norma, según queda recogido en los arts. 128 y 129 L.S.

4. Toda modificación se documentará con el grado de definición necesaria para su perfecta comprensión e integración en las Normas, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisarlas.

CAPITULO II

EFFECTOS Y CONTENIDOS DE LA NORMA

Art. 7. Efectos.

Las Normas Subsidiarias, una vez publicada su aprobación definitiva, son públicas, inmediatamente ejecutivas y obligatorias.

Art. 8. Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar toda la documentación de la Norma en un ejemplar completo y debidamente diligenciado, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca.

Art. 9. Obligatoriedad.

Las Normas Subsidiarias obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

Art. 10. Información.

Una vez tomado el acuerdo de Revisión o Modificación de las Normas Subsidiarias por parte del Ayuntamiento, se notificará de forma inmediata a la Administración Autonómica el inicio del proceso.

Art. 11. Interpretación y prevalencia de los diferentes documentos.

1. La interpretación se realizará en base a criterios que sigan la realidad social del momento de su aplicación.
2. La documentación escrita prevalecerá sobre la gráfica.
3. En caso de existir contradicción en la documentación gráfica, prevalecerá la de mayor detalle.

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Art. 12. Clasificación del Término Municipal.

El término municipal queda clasificado en dos tipos de suelo: urbano y suelo no urbanizable, contemplándose en éste diferentes grados de protección, según está recogido en el plano de Clasificación del Suelo.

Art. 13. Suelo Urbano.

Se clasifican como urbanos los terrenos que en su conjunto poseen el grado de consolidación establecido en el artículo 10 L.S., áreas edificadas al menos en los dos terceras partes de su superficie o contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, conforme a los usos establecidos para los núcleos de población del tipo del municipio.

Se considera también Urbano el suelo destinado a cubrir las necesidades futuras para la construcción de viviendas, aun cuando no poseen en este momento los requisitos establecidos en la ley.

Art. 14. Suelo de edificación dispersa.

Que bajo este calificativo los terrenos aledaños a la carretera C-434 de Fregenal a Santa Olalla recogidos en el Plano n.º 1.

Art. 15. Suelo No Urbanizable.

1. Se clasifica como No Urbanizable la totalidad del término municipal no contenido en los apartados anteriores.

2. Dentro de éste se consideran como No Urbanizables de Especial Protección los espacios que en función de su valor paisajístico, ecológico, agrícola o de protección a cauces, embalses o comunicaciones requieren un especial control de las actividades que se desarrollen en ellos.

TITULO III

DESARROLLO Y EJECUCION

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 16. Organos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística vigente y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Administración Provincial, Central y Junta de Extremadura corresponderá el desarrollo de la infraestructura, servicios y equipamiento de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos perseguidos.

Art. 17. Instrumentos de actuación urbanística.

Para la adecuación de las Normas Subsidiarias a lo establecido en la legislación urbanística vigente, se contará con los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.

CAPITULO II

INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Art. 18. Desarrollo.

1. El desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano no requerirá, en principio, la formulación de otro tipo de planeamiento.

2. En caso necesario, para el desarrollo de una zona concreta, el Ayuntamiento podrá acordar, de oficio o a instancias de particulares, la realización de Planes Especiales o Estudios de Detalle en cualquier sector del Suelo Urbano y Planes Especiales en Suelo No

Urbanizable que requieran un tratamiento especial, aunque no estén recogidas como tal en estas Normas.

3. La elaboración de estas figuras de planeamiento deberá estar suficientemente justificada, debiéndose acordar su redacción en Pleno municipal.

4. En Unidades de Ejecución se considerará el Proyecto de Reparcelación o de Compensación la figura apropiada para su gestión.

Art. 19. Planes Especiales.

1. Podrán ser de Reforma Interior para la ordenación detallada de sectores concretos situados en Suelo Urbano o con otras finalidades específicas, generalmente con fines de protección en cualquier tipo de suelo.

2. En su elaboración se seguirán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 85 y siguientes de la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Art. 20. Estudios de Detalle.

1. Como complemento de las Normas Subsidiarias o Planes Especiales de Reforma Interior para Suelo Urbano, se podrán redactar Estudios de Detalle en aquellos supuestos en que así se disponga en las presentes Normas o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

2. Los Estudios de Detalle deberán estar sometidos a los límites siguientes:

a) Establecimiento de alineaciones y rasantes, complementando los que ya estuvieran contenidos en las Normas.

b) Las alineaciones propuestas no podrán reducir la anchura de los viales sobre los que se actúa, no pudiéndose invadir suelo de dominio público.

c) La ordenación de volúmenes no significará un aumento de ocupación de suelo ni del aprovechamiento contenido en la Normativa.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el art. 66 R.P. Su tramitación estará reglamentada según el artículo 140 R.P. debiéndose comunicar su aprobación definitiva a los organismos autonómicos competentes.

Art. 21. Proyecto de Reparcelación.

1. Se redactará en caso que el sistema de gestión de una Unidad de Ejecución sea el de cooperación.

2. El Proyecto se formulará:

a) Por los dos tercios de los propietarios del suelo incluido en la Unidad de Ejecución, siempre que posean al menos el 80% de la superficie reparcelable.

b) Por el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de alguno de los propietarios afectados, una vez haya transcurrido el plazo marcado en cada una de las Unidades.

3. Todo Proyecto de Reparcelación contendrá la documentación citada en los arts. 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

4. El procedimiento a seguir en la tramitación de una reparcelación será el contenido en el art. 165, LS.

Art. 22. Proyecto de Compensación.

1. Se redactará en caso que el sistema de gestión de una Unidad de Ejecución sea el de compensación.

2. Se formulará a instancias de la Junta de Compensación.

3. En su redacción se seguirán los dictados establecidos en toda reparcelación.

CAPITULO III

INSTRUMENTOS DE GESTION

Art. 23. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

1. Toda la actuación urbanística en Suelo Urbano realizada como desarrollo de esta Norma exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la ubicación del suelo destinado a equipamientos colectivos y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la fijación de los derechos y obligaciones que corresponden a cada uno de los propietarios de suelo. Todo ello según se establece en estas Normas.

2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán únicamente por la Administración pública actuante mediante el sistema de expropiación o acuerdo entre la administración y la propiedad, previa delimitación de las fincas afectadas y siguiendo el procedi-

miento precisado en la Ley de Expropiación Forzosa o según se establezca en las Normas específicas.

3. Una actuación aislada podrá ejecutarse por iniciativa privada siempre que exista un visto bueno previo del Ayuntamiento y que esté contemplado expresamente esta vía en las presentes Normas.

Art. 24. Delimitación de Unidades de Ejecución.

Cuando no estuviese contenida en la presente Norma la fijación y delimitación de Unidades de Ejecución, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el art. 146.2 L.S. y por el art. 38 R.G.

Art. 25. Sistemas de Actuación.

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

Art. 26. Sistemas de Compensación y Cooperación.

1. Compensación: La gestión y ejecución de una unidad de ejecución se realiza por los propietarios del suelo, con solidaridad de beneficios y cargas a través de la Junta de Compensación, debiendo aportar el suelo de cesión obligatoria y costear la urbanización en su totalidad.

2. Cooperación: Los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización. La totalidad de las obras las costearán los propietarios afectados, exigiéndose por el Ayuntamiento la forma señalada por la L.S. y el Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Se atenderá en cada caso los Capítulos II y III del Título V del Reglamento de Gestión, respectivamente.

Art. 27. Sistema de Expropiación.

1. En este sistema, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área previamente delimitada, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

2. Se estará a lo dispuesto en el Título V, Capítulo IV del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 28. Reparcelación.

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los bene-

ficios y las 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 el aprovechamiento establecido en las Normas Subsidiarias.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada a la Norma, con adjudicación de las parcelas a los propietarios afectados en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda en cuanto a cesiones obligatorias.

3. Para todo lo referente al procedimiento, tramitación y documentación se estará a lo dispuesto en la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en especial a lo establecido en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 29. Parcelaciones Urbanísticas.

1. Se considera parcelación urbanística a toda subdivisión de terrenos en dos o más lotes que conlleve cambio de titularidad o situación legal respecto la situación inicial.

2. En Suelo Urbano no podrán realizarse parcelaciones que den origen a parcelas que no cumplan las condiciones mínimas establecidas en estas Ordenanzas.

3. En la zona fijada como edificación dispersa, podrán realizarse parcelaciones, con la condición de cumplir el requisito de la parcela mínima establecida en estas Ordenanzas.

4. En Suelo No Urbanizable no podrán realizarse parcelaciones que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población o que tengan menor superficie que las contempladas como unidades mínimas de cultivo por la legislación agraria vigente.

5. Toda parcelación estará sujeta a lo dispuesto en los arts. 257 a 259 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6. Toda reparcelación urbanística deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

CAPITULO IV

INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Art. 30. 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 edificación
- c) De actividades e instalaciones

Art. 31. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones, deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, con relación al objeto y características de lo proyectado y visados por sus respectivos colegios profesionales, siendo este requisito exigible conforme a la legislación en vigor.

3. Es responsabilidad del Ayuntamiento el juzgar la titulación necesaria para realizar cada proyecto concreto.

Art. 32. Proyecto de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización contendrán la documentación precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, debiendo estar sujeto a lo determinado por las Normas Subsidiarias.

2. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales del Núcleo Urbano, a los que se conectarán, para lo cual se comprobarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

3. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art. 69 R.P. con el detalle que requiera para la correcta ejecución de las obras contenidas en él.

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en el artículo 117 L.S.

Art. 33. Proyectos de edificación. Clases.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras de demolición
- b) Obras Menores
- c) Obras Mayores

Art. 34. Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total
- b) Demolición parcial

Art. 35. Obras menores.

Quedan dentro de esta denominación las obras realizadas en los edificios consistentes en la reparación o sustitución parcial de elementos con el fin de adecuarlas a las necesidades funcionales del momento y a su conservación o actualización. Los presupuestos de estos proyectos no deben exceder el 25% del valor de reposición total del elemento o edificio objeto de la obra.

Art. 36. Obras mayores.

Comprende dos tipos de obras:

- a) Obras en edificios existentes:

Son obras que superan el concepto de mantenimiento o pequeñas obras de reforma o consolidación, pasando a tener el carácter de reestructuración, redistribución o ampliación.

- b) Obras de nueva planta:

Son las de sustitución de edificios obsoletos u ocupación de solares vacíos por edificación de nueva construcción.

Art. 37. Proyectos de actividades e instalaciones.

Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones necesarias para que un local pueda albergar una actividad determinada.

CAPITULO V

INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Art. 38. Competencia Municipal.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación urbanística y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Art. 39. Formas de intervención.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras y otros usos.
- c) Inspección urbanística.
- d) Actuación Subsidiaria.

Art. 40. Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- a) Parcelaciones urbanísticas y rústicas.
- b) Obras de urbanización.
- c) Movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplenado y catas de exploración, sea cual sea su finalidad, incluyendo los destinados a la instalación o reparación de servicios públicos, sea abastecimiento de agua, saneamiento, gas, electricidad, teléfono, etc.).
- d) Obras de cerramiento de solares o terrenos.
- e) Obras de construcción de edificaciones e instalaciones, tanto de nueva planta como de ampliación, reforma, conservación, reparación o mejora, sean de modificación del aspecto exterior como de la disposición interior. A estos efectos, cada edificio debe requerir licencia independiente.
- f) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- g) Primera utilización de los edificios y modificación del uso de los mismos.
- h) Extracción de áridos.
- i) Las talas y abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- j) La demolición de las construcciones, incluso en los casos declarados de ruina inminente.
- k) Colocación de carteles de publicidad y otros elementos de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública, siempre que no estén en lugar cerrado.
- l) Instalaciones de redes de servicio, ya sean aéreas, en superficie o subterráneas, o su modificación.
- m) Apertura de actividades, sean industriales, comerciales o de servicio.
- n) Instalación de grúas y andamios.

o) Aquellos actos para los que venga exigida por el Reglamento de Disciplina Urbanística o por cualquier otra norma jurídica que fuere de aplicación.

Art. 41. Tipos de licencia.

Se establecen tres tipos de licencias municipales:

- a) Licencias de tramitación abreviada: para obras y actuaciones de pequeña entidad que no precisan proyecto ni asesoramiento facultativo.
- b) Licencias de tramitación normal: para obras y actuaciones necesitadas de proyecto redactado por técnicos competentes.
- c) Licencias con tramitación especial: para obras o actuaciones que precisa, además del correspondiente proyecto, un período de información pública.

Art. 42. Contenido implícito de la licencia.

1. En el acto de concesión de licencia se entiende implícita la voluntad de aplicar al acto autorizado la totalidad de condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas, seguridad o de otra naturaleza que resulten de las Normas urbanísticas vigentes.
2. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
3. En su caso, el promotor, el empresario o el técnico director podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

Art. 43. Contenido explícito de la licencia.

1. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de ésta, que serán definidas libremente por el Ayuntamiento en atención a los intereses públicos de todo orden que pudiesen verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones de las Normas y de la restante normativa que fuese de aplicación.
2. La licencia contendrá la cláusula de caducidad correspondiente.
3. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto técnico aprobado, marcado con el sello de la Corporación.

Art. 44. Condiciones generales de las licencias de obras.

Las licencias de obra se entenderán otorgadas bajo las siguientes condiciones:

1. Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.

2. Se repondrán, antes de la finalización de la obra, las aceras, farolas y demás elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo, que hubieran resultado dañados en la ejecución de la obras contenidas en la licencia.

3. En su caso, se construirán, antes de la finalización de la obra, todos los elementos urbanísticos necesarios para que el terreno pueda ser considerado solar.

4. La licencia caducará automáticamente sin necesidad de expresa declaración municipal, en los siguientes casos:

a) Si en el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de concesión, no se hubiesen iniciado las obras.

b) Si estando las obras en ejecución, se alcance el plazo máximo establecido de 2 años.

5. Se podrá solicitar prórroga de la licencia ante los órganos municipales, pudiendo ser concedida o no en base a los motivos alegados.

Art. 45. Procedimiento de concesión de las licencias.

La concesión de licencias se ajustará al siguiente procedimiento, salvo en aquellos casos en que exista contradicción con una normativa de rango superior, procediéndose en estos casos con arreglo a sus directrices.

1. La solicitud deberá tener entrada en el Registro General, debiéndose acompañar de proyecto técnico cuando se trate de obras mayores, urbanización, reparcelaciones o de actividades. El número de ejemplares del proyecto a entregar será de dos.

2. Las licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de 1 mes, salvo en el caso de existir deficiencias subsanables, que serán comunicadas al solicitante para su rectificación. A partir de la entrega de las rectificaciones comenzará a contabilizarse un nuevo plazo de 15 días.

3. Las licencias no podrán ser concedidas por silencio administrativo en esta primera instancia.

4. En caso de haber transcurrido el plazo establecido, el peticionario podrá recurrir a la Comisión Provincial de Urbanismo que deberá pronunciarse en el plazo máximo de 2 meses. Transcurrido este periodo sin que exista denegación expresa, la licencia se considerará otorgada por silencio administrativo.

Art. 46. Condición de Solar.

1. Para la concesión de una licencia en suelo urbano, la parcela deberá poseer la condición de solar.

2. Una parcela se considera solar cuando posee los servicios urbanísticos básicos, es decir, acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica; el vial al que la parcela tenga fachada deberá tener encintado de aceras y pavimentación.

3. En caso de no poseer alguno de los servicios, la propiedad deberá realizarlas obligatoriamente en el transcurso de la ejecución de la obra.

Art. 47. Licencias de obra en Suelo No Urbanizable.

1. Para edificaciones que tengan relación con la explotación agrícola de una finca y las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, la concesión de la licencia seguirá igual tramitación a la contenida en el art. 41, según queda establecido en el art. 16.3-1 de la L.S.

2. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o edificios destinados a vivienda aislada, siempre que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, serán autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, siguiéndose el procedimiento contenido en el art. 16.3-2 de la L.S. y existiendo una petición previa al Ayuntamiento.

3. Corresponde a la Comisión de Urbanismo de Extremadura la declaración de utilidad pública o interés social, previo informe favorable del Ayuntamiento, siguiendo lo establecido en el art. 16.3-2 (L.S.)

Art. 48. Obras sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

1. Se dispondrá la supresión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones urbanísticas y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados.

2. Si el incumplimiento de una licencia de obras en curso revistiere características de infracción urbanística grave, presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se incoe el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin

efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el expediente sancionador.

3. En los supuestos de obras o en las actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada.

4. Ante el incumplimiento reiterado de una orden de paralización de obras, el Ayuntamiento pondrá en conocimiento de la autoridad judicial el proceso seguido para que ésta actúe en consecuencia.

Art. 49. Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística dará lugar a la ejecución administrativa correspondiente. Se denunciarán los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que se diera lugar.

Art. 50. Inspección urbanística.

El Ayuntamiento ejercerá a través del personal disponible la inspección Urbanística de toda actividad para la que sea preceptivo la obtención de licencia municipal.

Art. 51. Actuación subsidiaria.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para mantener los edificios y terrenos en las debidas condiciones de conservación.

2. En caso de incumplimiento de estas órdenes, el Ayuntamiento

podrá realizar las obras a costa de los propietarios, siempre que no excedan los deberes normales de conservación.

Art. 52. Examen del planeamiento vigente.

Cualquier persona podrá examinar los documentos, tanto escritos, como gráficos de las Normas Subsidiarias, dentro del horario que el Ayuntamiento determine.

Art. 53. Reproducciones del planeamiento.

Cualquier persona podrá obtener reproducción autenticada o no, según desee, de los documentos del planeamiento vigente, previa solicitud por escrito y pago de la tasa correspondiente.

Art. 54. Información previa.

Cualquier persona podrá obtener de los servicios técnicos municipales información verbal o escrita sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento y en la realización de obras.

Esa información de carácter previo a la solicitud de licencias u otras autorizaciones, no tiene la naturaleza de decisión administrativa definitiva.

Art. 55. Cédula urbanística.

La cédula urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en cuanto respecto al planeamiento que le fuera de aplicación y al estado de su gestión o ejecución. Su contenido será el que determina el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. La cédula caduca de forma automática a los seis meses de su concesión.

La propuesta de resolución de cédula urbanística será elaborada por los Servicios Técnicos Municipales, aprobada por la Comisión Municipal de Gobierno u órgano equivalente y expedida por la Secretaría.

Art. 56. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS. tienen carácter oficial, definiendo el carácter público y privado, libre y edificado del espacio urbano.

2. Cualquier persona podrá solicitar se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar, aportando plano del mismo, acotado y a escala mínima de 1:500.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalado y notificado por el Ayuntamiento. Asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo y el solicitante y el técnico por él designado.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.

TITULO IV NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO I NORMAS PARA SUELO URBANO

Apartado 1.

Art. 57. Alcance y contenido.

1.—Las disposiciones contenidas en este capítulo son de aplicación en la totalidad del suelo clasificado como Urbano con las limitaciones que se establecen en cada uno de los apartados.

2.—Tienen el carácter de condiciones mínimas y no excusan del cumplimiento de las mayores exigencias que establezcan las restantes disposiciones aplicables.

Art. 58. Calificación del Suelo Urbano.

A efectos de Normativa Urbanística en el Suelo Urbano se contemplan las siguientes zonas:

- Zona Residencial.
- Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Zonas de Equipamiento (Deportivo, Administrativo, Escolar, Asistencial y Sanitario).
- Zona de Servicios.

Art. 59. Concepto de Solar.

1. Es la superficie de suelo urbano, definida en una parcela, apta para la edificación.

2. Para que una parcela tenga la calificación de solar, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- b) Contar con acceso viario, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

c) Que el vial al que presente fachada tenga calzada pavimentada y acera con encintado y pavimentación, al menos en el tramo en que está situada.

d) Que las dimensiones de la parcela cumplan los requisitos establecidos para la «parcela mínima».

Apartado 2.—Regulación para el suelo de uso Residencial.

Art. 60. Ambito de aplicación.

Estas Ordenanzas Regulatoras serán de aplicación en la totalidad del suelo Urbano de uso Residencial para las obras de nueva planta y ampliación.

Art. 61. Tipologías de edificación.

En el suelo de uso residencial quedan definidas dos tipologías edificatorias:

- a) Edificación en manzana cerrada.
- b) Edificación aislada para vivienda unifamiliar.

Sección 1.—Condiciones generales de edificación.

Art. 62. Alineaciones.

1. Alineación es la línea que fija el límite de la superficie edificable de una parcela en relación con los espacios libres exteriores de uso público.

2. Se considera obligatorio el mantenimiento de las alineaciones actuales en el suelo urbano con edificación consolidada, salvo en aquellas en las que se plantea de forma expresa una rectificación o actuación puntual.

3. En Suelo de edificación no consolidada, los edificios de nueva planta se ajustarán a las alineaciones y retranqueos definidos en los planos y normativa correspondientes de estas NN.SS.

Art. 63. Cesiones.

1. Los propietarios de solares afectados por rectificaciones de alineaciones, deberán ceder al Ayuntamiento de forma gratuita la parte destinada a vial en el momento en que se realicen obras de consolidación o de nueva planta. El Ayuntamiento podrá optar por la expropiación de la parte afectada mediante el inicio del correspondiente expediente.

2. En zonas afectadas por Unidades de Ejecución, Estudios de Detalle o Planes Especiales de reforma interior los propietarios cede-

rán al Ayuntamiento los espacios destinados a viales, zonas verdes y las reservas de suelo para Equipamiento establecidas en el anexo del Reglamento de Planeamiento, en función de la capacidad de viviendas de cada una de las zonas desarrolladas.

3. En los terrenos afectados por Unidades de Ejecución, los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento el 15% de la superficie total edificable, distribuido en unidades capaces de contener al menos una vivienda en una parcela de superficie mínima, según la Unidad en la que esté contenida.

4. Todas las cesiones, que según la aplicación de la legislación vigente tengan el carácter de gratuitas, resultantes de operaciones contenidas en estas Normas, se realizarán mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, especificándose el carácter y uso de cada una de ellas.

5. En el caso de que los terrenos estén sin urbanizar se hará constar en los documentos citados, así como la obligación de ejecutar las obras de urbanización por parte de la propiedad según las directrices marcadas en el planeamiento.

6. Si la actuación prevista afectase a más de un propietario, deberá redactarse en forma previa el correspondiente proyecto de Reparcelación.

Art. 64. Concepto de «solar No Edificable».

Todo solar que no cumpla las condiciones establecidas sobre Parcela mínima, no podrá ser edificado, debiéndose realizar una reparcelación con las parcelas colindantes.

Art. 65. Parcelaciones y Reparcelaciones.

1. Las parcelas existentes en suelo consolidado se consideran como unidades edificables.

2. Podrán subdividirse parcelas actuales, previa autorización del Ayuntamiento, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las dimensiones fijadas para la parcela mínima edificable.

3. Se redactará un proyecto de Reparcelación siempre que como consecuencia de alguna actuación urbanística sea necesario establecer un reparto equitativo de cargas y beneficios entre los distintos propietarios afectados.

Art. 66. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura máxima permitida se admite la construcción de castilletes, recinto de instalaciones o piezas habitables

con un límite máximo del 25% de la superficie construida en planta inmediata inferior, situándose respecto de fachada con un retranqueo mínimo de 3 m.

2. En el cómputo de esta superficie contabilizará toda aquella que supere 1,50 m de altura, siendo la altura libre máxima 2,60 m.

3. La pendiente máxima de cubierta se fija en el 35%.

Art. 67. Patios interiores y chimeneas de ventilación.

1. Los patios interiores de ventilación e iluminación de piezas habitables tendrán unas dimensiones mínimas de 3 m de lado, siendo la superficie mínima permitida la del círculo de 3 m de diámetro.

2. Los baños y aseos podrán ventilar a través de conductos de ventilación forzada o chimeneas de 1 m de lado.

Art. 68. Medidas de ventilación e iluminación.

1. La totalidad de las piezas habitables de las viviendas tendrán ventilación e iluminación directa hacia espacios abiertos o patios interiores mediante huecos con una superficie no inferior a 1/10 de su superficie útil.

2. Al menos la mitad del hueco mínimo de iluminación deberá ser practicable.

3. En caso de procesos de rehabilitación de viviendas, los dos puntos anteriores quedarán sujetos a lo establecido en la normativa específica, Orden de 21 de noviembre de 1983 del M.O.P.U. a nivel nacional y Orden de 25 de abril de 1985 para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Art. 69. Medidas de aislamiento e impermeabilización.

1. En las edificaciones destinadas a vivienda se tomarán medidas protectoras respecto al aislamiento térmico y de sonido exteriores mediante la colocación de materiales especiales destinados a este fin, tanto en cerramientos como en los forjados de cubierta.

2. Las cubiertas, sean planas o inclinadas, se recomienda se impermeabilicen mediante imprimación con pinturas o láminas asfálticas.

3. Aquellos recintos en los que la emisión de ruidos dé un nivel sonoro superior a 50 dB medido en la pieza habitable más próxima o a una distancia máxima de 10 m, deberán insonorizarse mediante el correspondiente proyecto técnico.

Art. 70. Escaleras.

1. Las escaleras de uso público (edificios de utilización colectiva y

comunidades de vecinos) tendrán las siguientes limitaciones en cuanto a sus dimensiones:

- Anchura mínima de peldaños: 1 m.
- Anchura mínima de huellas: 27 cm.
- Altura máxima de tabicas: 19 cm.
- Número máximo de peldaños en un solo tramo: 16.
- Fondo mínimo de mesetas con acceso a viviendas: 1,25 m.

2. En escaleras de uso privado (viviendas unifamiliares) las anteriores dimensiones podrán modificarse hasta los siguientes límites:

- Anchura peldaños: 0.80 m.
- Anchura huellas: 25 cm.
- Altura tabicas: 20 cm.
- Número de peldaños: 18.

Art. 71. Edificios y plantas comerciales.

Los edificios y plantas comerciales cumplirán las disposiciones aplicables en cada caso y además:

1. En el caso de edificios mixtos comercial-residencial, los accesos serán obligatoriamente independientes.
2. Los locales comerciales y viviendas no podrán comunicarse entre sí si no es a través de un espacio intermedio con puerta resistente al fuego.
3. Los sótanos y semisótanos se dedicarán a almacén de los comerciales superiores o servicios, pero no a venta al público ni actividades independientes de la planta superior.
4. Los espacios dedicados a venta al público deberán tener iluminación y ventilación directa, independientemente de la existencia de acondicionadores de aire.
5. Dispondrán de salidas de emergencia e instalaciones de extinción en la medida que regule la NBE-CPI-91 sobre Protección contra incendios.
6. Sus dimensiones e instalaciones se ajustarán a los contenidos del Reglamento General de Policía y la normativa laboral correspondiente.
7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario la supresión de molestias, humos, olores, ruidos, etc.

Art. 72. Condiciones de acabados exteriores.

Salvo en los casos en que se mencione expresamente, en concreto, en las calles con protección ambiental, las disposiciones contenidas en este artículo son de aplicación optativa, dictándose como medi-

das de conservación de las características compositivas y ambientales locales:

1. Tipología de la Edificación:

Siendo un casco con edificación predominante de vivienda unifamiliar, es aconsejable que el proceso sustitutorio de los edificios camine en este sentido. En ese momento deberán tenerse en cuenta los edificios del entorno a fin de evitar grandes contrastes.

2. Fachadas y Medianeras:

En la composición de las fachadas deberán prevalecer los huecos de dimensiones proporcionadas, con predominio de la verticalidad sobre la horizontalidad, según la tipología dominante.

En planta baja se permitirán las ventanas enrejadas tradicionales salientes de la alineación de fachada siempre que no sobrepasen 35 cm.

Las plantas bajas dedicadas a otros usos de los residenciales deberán diseñarse con el conjunto del edificio.

Los colores predominantes en fachadas con terminación en enfoscados y pintura serán tonos claros.

Se permite el uso del ladrillo de cara vista y del bloque de hormigón decorativo. Por el contrario se prohíbe expresamente los paramentos de ladrillo hueco o perforado y bloque de hormigón sin tratamiento de cara vista sin enfoscar y enfoscados sin pintar.

Los alicatados cerámicos y aplacados de ladrillo o terrazo quedan totalmente prohibidos, quedando las fachadas que tengan este tipo de revestimiento «fuera de ordenación», pudiendo aplicar el Ayuntamiento las medidas necesarias para obligar a su sustitución.

3. Carpintería y Cerrajería:

Serán de uso preferente las carpinterías de madera, aunque podrán usarse las de PVC, aluminio lacado o anodizado en color y de hierro para pintar. Se aconseja no usar el aluminio anodizado en su color en carpinterías de ventanas, quedando prohibido en barandillas, balconadas y miradores.

4. Cubiertas:

En edificios residenciales las cubiertas serán planas, tipo azotea, o inclinadas, utilizándose en estos casos tejas cerámicas o de hormigón, preferiblemente curvas o mixtas. No se podrá usar en este tipo de edificios el fibrocemento, chapas metálicas o de PVC.

Los edificios de uso agrícola, industrial o de almacenaje podrán cubrirse mediante placas de fibrocemento en color rojo o chapa prelacada en color que no destaquen excesivamente en el entorno en que estén ubicadas. No podrá usarse el fibrocemento ni la chapa galvanizada en sus colores ni tampoco la chapa de aluminio.

Art. 73. Vallado de solares.

Los solares no edificados o en proceso de construcción deberán cerrarse con una valla de 2 m de altura como mínimo ejecutada con un material resistente e incombustible, estando el Ayuntamiento facultado para determinar su situación respecto la alineación de fachada.

Art. 74. Anuncios y banderolas publicitarias.

La instalación de anuncios, banderolas, rótulos y cualquier elemento que colocados de forma perpendicular a la fachada invadan la vía pública no podrán estar a una altura menor de 3,5 m de la rasante de la acera. El vuelo máximo de estos elementos se fija en 70 cm, debiendo quedar retranqueados respecto del límite exterior del acerado al menos 20 cm.

Los toldos deberán colocarse de forma que, una vez extendidos, no molesten al viandante.

Deberá solicitarse licencia al Ayuntamiento con anterioridad a la instalación.

Los elementos que no cumplan estos requisitos quedarán fuera de ordenación, debiéndose retirar en los plazos determinados por la Corporación Municipal.

Art. 75. Concepto de «Fuera de Ordenación».

1. En áreas consolidadas sólo se dará el supuesto de «fuera de ordenación» en los edificios en los que exista rectificación de alineaciones.

2. En los edificios afectados no podrán realizarse otras obras que las destinadas a la mera conservación de la construcción, no permitiéndose obras de consolidación, reforma, etc.

3. En los supuestos de rectificación de alineaciones, el Ayuntamiento determinará los plazos en que deberán realizarse las sustituciones o las medidas complementarias en tanto no se lleven a cabo.

Sección 2.—Condiciones particulares para la edificación residencial en manzana cerrada.**Art. 76. Ambito de aplicación.**

Incluye la parte de suelo urbano en donde la edificación existente es compacta, sin espacios libres continuos en el interior de las manzanas, y con las construcciones adosadas las unas a las otras y en zonas no consolidadas definidas.

Art. 77. Parcela mínima.

1. Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser construida serán:

—Superficie: 125 m².

—Fachada: 6 m.

—Fondo: 15 m.

2. Quedan exentas de estos requisitos aquellas parcelas que, encontrándose en zonas consolidadas, estén inscritas en el Catastro local con anterioridad a la aprobación de estas Normas.

Art. 78. Tipología de la edificación.

1. En zonas de edificación consolidada, y siguiendo con la tipología dominante, la edificación se desarrollará en manzana cerrada con frentes edificados continuos.

2. En zonas no consolidadas concretas se seguirá con la misma tipología definida en el punto anterior.

3. Todas las viviendas deberán tener al menos una pieza habitable con hueco hacia espacios libres públicos o privados situados como prolongación de aquéllos.

Art. 79. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con el residencial predominante:

1. Servicios terciarios: En edificios exclusivos o en partes concretas de edificios de actividades mixtas, comerciales, oficinas, de reunión o de recreo, con la condición de que se tomen las debidas medidas correctoras en caso de emisión de humos o sonidos.

2. Dotacional: Se admite el uso dotacional en cualquiera de sus clases en edificio exclusivo u ocupación parcial.

3. Industrial: Se admiten el uso industrial en edificio exclusivo o planta baja. En caso de actividades calificadas como «molestas» será necesario prever las medidas protectoras necesarias. No se permitirán actividades calificadas como «insalubres, nocivas o peligrosas».

4. Agrícola y ganadera: Se admite este tipo de actividad en zonas que no están en contacto con las vías públicas y estén dentro de los usos habituales de las comunidades rurales y queden dentro de la actividad familiar. No se admitirá este tipo de actividad cuando se den relaciones comerciales o industriales.

Art. 80. Ocupación de parcela.

En planta baja se establece una ocupación máxima del 90%, de-

biendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

Art. 81. Fondo máximo edificable.

1. Se fija un fondo máximo edificable en planta primera de 20 m para edificaciones de nueva planta y ampliaciones de edificios existentes.

2. En los edificios existentes que superen el fondo máximo podrán realizarse todo tipo de obras de consolidación o reformas, excepto ampliaciones que sobrepasen el tope establecido.

Art. 82. Altura de edificación.

1. El número de plantas máximo permitido es de dos plantas (baja y primera).

2. La altura máxima permitida será de 6,5 m, medidos en el punto medio de la fachada.

3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.

4. En caso de fachadas superiores a 20 m de longitud, la medición se realizará a intervalos 15 m.

5. La altura máxima de planta baja será de 3,5 m.

6. En las parcelas situadas en zonas de gran pendiente, la construcción visible no podrá superar las tres plantas, con una altura máxima de 9,50 m.

Art. 83. Semisótanos.

No se admiten semisótanos con iluminación y ventilación hacia la red viaria.

Art. 84. Salientes y vuelos.

1. Sólo podrán construirse vuelos a una altura igual o superior a 3,5 m sobre la rasante de la calle.

2. En calles inferiores a 8 m de anchura quedan prohibidos cualquier tipo de saliente, admitiéndose exclusivamente balcones abiertos y cornisas con un vuelo máximo de 35 cm.

3. En calles con anchura superior a 8 m:

Podrán construirse vuelos, sean abiertos o cerrados siempre que no superen el 50% de la longitud de la fachada.

El saliente máximo respecto la alineación oficial será de 0,75 m con un retranqueo respecto de la línea de acera de 0.20 m.

4. El balcón, como elemento integrado en la arquitectura local, no tiene consideración de vuelo, siendo el saliente máximo 35 cm.

Sección 3.—Condiciones particulares para la edificación aislada de vivienda unifamiliar.

Art. 85. Ambito de aplicación.

Incluye las zonas de edificación no consolidada, generalmente situadas en terrenos de pendiente acusada, definidas en los planos correspondientes a «Calificación y Uso del suelo».

Art. 86. Parcela mínima.

Las dimensiones mínimas de parcela serán:

—Superficie mínima: 500 m².

—Frente mínimo de fachada: 20 m.

Art. 87. Tipología de la edificación.

La edificación será de carácter aislado en el interior de la parcela, salvo que exista acuerdo con alguno de los propietarios colindantes, en cuyo caso podrán construirse las dos viviendas pareadas.

Art. 88. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con el residencial predominante:

1. Servicios terciarios: En edificios exclusivos o en partes concretas de edificios de actividades mixtas, comerciales, oficinas, de reunión o de recreo, con la condición de que se tomen las debidas medidas correctoras en caso de emisión de humos o sonidos.

2. Industrial: Se admiten el uso industrial en planta baja y en semisótano. En caso de actividades calificadas como «molestas» será necesario prever las medidas protectoras necesarias. No se permitirán actividades calificadas como «insalubres, nocivas o peligrosas».

3. Agrícola y ganadera: Se admite este tipo de actividad en zonas que no están en contacto con las vías públicas y estén dentro de los usos habituales de las comunidades rurales y queden dentro de la actividad familiar. No se admitirá este tipo de actividad cuando se den relaciones comerciales o industriales.

Art. 89. Ocupación de parcela.

Se establece una ocupación máxima del 25%, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación.

Art. 90. Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 0,75 m²/m².

Art. 91. Separación a linderos.

1. La edificación deberá separarse de los linderos de separación con otras propiedades un mínimo de 3 m.
2. La edificación podrá situarse en fachada de parcela, en cuyo caso deberá mantener la alineación definida en planos.

Art. 92. Altura de edificación.

1. En el caso de situarse la edificación en línea de fachada, el número de plantas permitido será dos, con 6,5 m de altura.
2. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.
3. La altura máxima de planta baja será de 3,5 m.
4. Cuando la edificación se sitúe en el interior de la parcela, retranqueada un mínimo de 3 m respecto de la alineación oficial, la construcción visible no podrá superar las tres plantas, con una altura máxima de 9,50 m sobre la rasante del terreno.

Art. 93. Semisótanos.

En caso de edificación situada en la alineación oficial no se admiten semisótanos con iluminación y ventilación hacia la red viaria.

Art. 94. Salientes y vuelos.

La regulación de vuelos se hace para el caso de edificación situada en fachada de parcela:

1. Sólo podrán construirse vuelos a una altura igual o superior a 3,5 m sobre la rasante de la calle.
2. En calles inferiores a 8 m de anchura quedan prohibidos cualquier tipo de saliente, admitiéndose exclusivamente balcones abiertos y cornisas con un vuelo máximo de 35 cm.
3. En calles con anchura superior a 8 m:

Podrán construirse vuelos, sean abiertos o cerrados siempre que no superen el 50% de la longitud de la fachada. El saliente máximo respecto la alineación oficial será de 0,75 m con un retranqueo respecto de la línea de acera de 0,20 m.

4. El balcón, como elemento integrado en la arquitectura local, no tiene consideración de vuelo, siendo el saliente máximo 35 cm.

Apartado 3.—Regulación para Zonas Verdes y Espacios Libres.**Art. 95. Ambito de aplicación.**

Mediante este Apartado se regula el uso urbanístico de las zonas calificadas como Zonas Verdes y Espacios Libres delimitadas en el plano correspondiente a «Zonificación» como tales.

Art. 96. Parcelaciones y segregaciones.

1. Las parcelas destinadas a estos usos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso.
2. Siendo bienes públicos no se permite la enajenación por venta, arrendamiento o cesión de propiedad o uso.

Art. 97. Edificabilidad.

1. Sólo se permiten la construcción de elementos de apoyo a las actividades de esparcimiento, como pérgolas, kioscos, casetas de jardinero o edificio para servicios sanitarios.
2. Se fija un máximo de ocupación de suelo para cubrir las necesidades citadas del 5% de la superficie total.
3. La altura máxima será de 3,20 m en una sola planta.

Art. 98. Usos compatibles.

Sólo se permitirán actividades públicas recreativas y de esparcimiento.

Art. 99. Gestión.

En el caso en que los espacios calificados como «zonas verdes» o «espacios libres» no sean de propiedad pública, corresponde al Ayuntamiento establecer los mecanismos necesarios a fin de conseguir la citada titularidad, ya sea por compra, expropiación, permuta o cesión.

Apartado 4.—Regulación del Suelo para Equipamiento.**Art. 100. Ambito de aplicación.**

Comprende las zonas destinadas a uso público en donde se localizan los servicios de carácter comunitario incluidos bajo las denominaciones de:

- Deportivo.
- Administrativo.
- Escolar.
- Asistencial y Sanitario.

Art. 101. Parcelaciones y segregaciones.

Las parcelas dedicadas a usos concretos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso diferente a los asignados, excepto en caso de insuficiencia de espacio para albergar la instalación prevista.

Previa a la recalificación se realizará la adquisición y calificación del nuevo solar al uso para el que se destina.

Art. 102. Edificabilidad.

1. Será la establecida para la totalidad del sector donde esté situada cada parcela.

2. No será de obligado cumplimiento la condición de profundidad de edificación, limitada a 20 m en edificios de nueva planta.

Art. 103. Usos.

1. Cada parcela se destinará al uso específico contenido en el plano correspondiente a Equipamiento con carácter predominante.

2. Sólo se permitirá un cambio de uso cuando la actividad asignada se desarrolla en otro lugar, aunque permanecerá el carácter de suelo dotacional.

Apartado 5.—Actuaciones en Suelo Urbano.

Art. 104. Tipos.

Son aquellas actuaciones que han de producirse como consecuencia del desarrollo de las Normas Subsidiarias. Están contemplados los siguientes tipos:

- a) Actuaciones aisladas.
- b) Unidades de Ejecución.

Art. 105. Gestión.

1. En las Actuaciones Aisladas corresponde al Ayuntamiento la gestión para llevar adelante las actuaciones previstas.

2. En caso de adquisición o compra de los terrenos afectados, los fondos necesarios podrán provenir de la imposición de contribuciones especiales específicas para este fin.

3. Las Unidades de Ejecución serán gestionadas por los propietarios del suelo afectado, salvo en aquellos casos en los que las facultades sean delegadas a favor de la Administración o quede recogido

expresamente de otra forma en las Ordenanzas particulares de cada Unidad.

Apartado 6.—Patrimonio Histórico-Artístico y Arqueológico.

Art. 106. Hallazgos Arqueológicos.

1. Cuando en el proceso de ejecución de una obra realizada al amparo de una licencia apareciesen indicios de restos arqueológicos, las obras deberán paralizarse de inmediato, quedando en suspenso la validez de la mencionada licencia.

2. El hallazgo será puesto en conocimiento del Ayuntamiento, que lo transmitirá a la Dirección General de Patrimonio de la Consejería de Educación y Cultura.

3. Realizados los necesarios estudios para determinar la importancia de los restos, la Administración podrá proceder a la expropiación de la parcela en el caso en que lo juzgue oportuno.

CAPITULO II

NORMAS PARA SUELO DE EDIFICACION
DISPERSA

Art. 107. Ambito de aplicación.

ANULADO

Art. 108. Parcela mínima.

ANULADO

Art. 109. Parcelaciones y segregaciones.

ANULADO

Art. 110. Tipología de la edificación.

ANULADO

Art. 111. Condiciones de edificabilidad.

ANULADO

Art. 112. Servicios urbanísticos.

ANULADO

Art. 113. Usos compatibles.

ANULADO

CAPITULO III

NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

Apartado 1.—Condiciones generales.

Art. 114. Ambito de aplicación.

Estas Normas serán aplicables en la totalidad de los terrenos clasificados como «No Urbanizables». Por exclusión, es la superficie del término municipal no incluido en el interior de la línea de Delimitación de Suelo Urbano.

Art. 115. Zonificación.

En el Suelo No Urbanizable se hace una diferenciación de zonas según valores específicos que conduce a la siguiente calificación:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Comprende los terrenos que por su interés ecológico, paisajístico, agrícola o proximidad a cauces y vías públicas es necesario arbitrar unas medidas protectoras que eviten su degradación o mal uso.

Se distinguen las siguientes:

a) Zonas de interés ecológico y paisajístico:

Se incluye en este apartado la zona existente en las zonas altas próximas a los términos de Fuentes de León y Cabeza la Vaca conocidas como Chaparral de Morilla. Es una masa arbórea compacta, principalmente de castaños, que se considera necesario proteger. También se incluye la zona Este junto al núcleo urbano, el Cerro Piedra Gorda.

b) Zonas de repoblación forestal:

Son tres núcleos aislados de masa arbórea constituido por coníferas, situadas en la zona Sur del término.

c) Zonas de especial protección acogidas a la Ley de la Dehesa:

Están incluido en este apartado las fincas de explotación ganadera y aquellas que son cultivadas manteniendo la arboleda autóctona; generalmente son zonas de orografía uniforme.

d) Zonas de monte bajo y alto:

Se incluyen las superficies en las que se mantiene la vegetación propia, fincas sin roturar y sin explotación alguna.

e) Elementos de interés histórico y antropológico situados en diversos puntos del término.

f) Protección de cañada:

Comprende una franja de 25 m a cada lado de la cañada que recorre el término de Oeste a Este.

g) Protección de Carreteras.

Comprende una franja de 25 m a cada lado de las vías de carácter Nacional o Comarcal.

h) Protección de cauces públicos.

En las riveras del río Ardila y los arroyos Sejo, del Búho, Valdecorcho, Astillero y Tajamosa; se incluye la totalidad de la zona de dominio público definida en la Ley de Aguas y una franja de 25 m a cada lado de aquella.

2. Suelo No Urbanizable común.

Lo constituye el resto de suelo No Urbanizable no contemplado en el anterior apartado.

3. Núcleos rurales, cortijos y edificación dispersa.

Art. 116. Condiciones de uso.

1. Según está recogido en el art. 16 de la L.S., el suelo clasificado como «no urbanizable» se destina a usos agrícolas o ganaderos en exclusiva, estando permitida toda actividad relacionada con la explotación de los recursos naturales y el sector de producción primario.

2. Podrán autorizarse en forma limitada las siguientes actividades:

—Actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de la red viaria y obras públicas.

—Uso industrial para instalaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

—Uso industrial para instalaciones de transformación de los productos agrarios.

—Uso residencial de vivienda unifamiliar aislada, sin posibilidad de formación de núcleo de población.

—Instalaciones destinadas a Equipamientos Dotacionales y Servicios de carácter colectivo o públicos.

3. En ningún caso tendrá cabida en suelo no urbanizable el uso residencial en vivienda colectiva.

Art. 117. Condiciones de edificabilidad.

1. La parcela mínima necesaria para cualquier tipo de actividad constructiva será la que se contempla en cada una de los diferentes tipos de suelo, debiendo quedar afectada en su totalidad a la construcción.

2. Las construcciones deberán poseer un carácter de edificaciones aisladas, separándose de los límites de la parcela al menos 10 m.

3. El número de plantas será una, con una altura máxima de 7 m. Esta altura sólo podrá ser superada en casos de construcción de torretas y silos de cereales. En edificios industriales y agrícolas se admite la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 50% de la superficie ocupada por la planta inferior.

4. La edificabilidad se fijará en función del grado de protección del sector y de la superficie mínima de parcela.

Art. 118. Concepto de «Utilidad Pública e Interés Social».

1. Podrán autorizarse directamente por el Ayuntamiento construcciones de carácter agrícola que guarden relación con la explotación o mantenimiento de una finca y las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que se encuentren fuera de la zona de protección definida en el art. 116.

2. Para cualquier otro tipo de construcción será necesario incoar expediente de «Utilidad Pública e Interés Social» en la forma establecida en el art. 16.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992.

Art. 119. Parcelaciones.

1. No podrá realizarse la división simultánea o sucesiva de terrenos en parcelas con fines urbanísticos o que puedan originar núcleos de población.

2. Se consideran indivisibles las parcelas con superficie inferior a la establecida como mínima en cada uno de los apartados contemplados en el art. 116.

3. Una parcelación no podrá originar parcelas de superficie menor que la mínima.

4. No se permite la segregación de una superficie menor que las citadas en el punto anterior, a no ser que una a otra parcela que cumpla los requisitos considerados como mínimos.

Art. 120. Concepto de «NUCLEO DE POBLACION».

Se entiende por «NUCLEO DE POBLACION» todo asentamiento de población, edificación o actividades que generen relaciones, servicios, equipamiento o infraestructuras comunes o de dependencia entre ellas.

Art. 121. Requisitos del Núcleo de Población.

Para que una agrupación de edificaciones constituya un núcleo de población deberán cumplirse al menos dos de los siguientes requisitos:

1. Que más de cuatro edificaciones independientes estén construidas en una superficie de terreno incluido en un círculo de 200 m de radio.

2. Que la separación media entre los edificios sea menor de 100 m.

3. Que compartan los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso rodado al menos tres edificaciones.

4. Que la densidad edificatoria sea de dos viviendas por hectárea o tres viviendas cada dos hectáreas.

Art. 122. Normas de protección.

1. Líneas de Alta Tensión:

No podrán construirse edificios ni realizar plantaciones de árboles bajo los tendidos de alta tensión ni en sus proximidades a una distancia menor de la que establece el Reglamento de Líneas de Alta Tensión en función de la tensión de la línea.

De cualquier forma no se podrá edificar a menos de 5 m ni realizar plantaciones de masas arbóreas a menos de 2 m de la proyección vertical del tendido.

2. Reservas de Agua:

En la totalidad del término municipal será de aplicación la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto para la regulación, administración, concesiones y utilización de las aguas, tanto superficiales como subterráneas, así como para la definición de cauces, márgenes, terrenos inundables y acuíferos subterráneos.

3. Cauces públicos:

En las zonas colindantes con cauces públicos se realizará el deslinde de la franja de dominio público por el organismo competente, en este caso la Confederación Hidrográfica del Guadiana, aplicando la legislación vigente.

4. Basureros y escombreras:

Para la instalación de los basureros se tendrán en cuenta la dirección de los vientos dominantes y la situación de los núcleos de población existentes tanto en el término municipal como en los términos contiguos.

La distancia de los basureros a cualquier núcleo de población será al menos de 2 Km, situándose en lugares de fácil acceso pero poco visibles desde zonas habitadas o de tránsito.

El vertido de escombros será controlado por el Ayuntamiento, fijándose un lugar que no suponga perjuicio para la comunidad.

5. Industrias insalubres, nocivas y peligrosas:

Las instalaciones de industrias o actividades calificadas como «insalubres, nocivas o peligrosas» según el Reglamento específico, Decreto 4.414/1961 de 30 de noviembre, no podrán instalarse a una distancia menor a 2.000 m de cualquier núcleo de población.

Apartado 2.—S.N.U. E.P. de Interés Ecológico.

Art. 123. Delimitación.

Queda incluido en este concepto la zona de sierra conocida como Chaparral de Morilla, en el límite del término y colindante a los de Fuentes de León y Cabeza de Vaca.

Art. 124. Condiciones de uso.

Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización como explotación agrícola.

Art. 125. Edificabilidad.

No se admite ningún tipo de edificación de carácter permanente, cualquiera que sea su utilización.

Art. 126. Parcelaciones y cambios de titularidad.

No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 30.000 m².

Apartado 3.—S.N.U.P.E. de Repoblación Forestal.

Art. 127. Delimitación.

Queda incluido en este concepto las zonas de sierra situadas en la zona Sur del término, colindante a los de Fuentes de León y Cabeza de Vaca.

Art. 128. Condiciones de uso.

Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización como explotación agrícola.

Art. 129. Edificabilidad.

No se admite ningún tipo de edificación de carácter permanente, cualquiera que sea su utilización.

Art. 130. Parcelaciones y cambios de titularidad.

No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 30.000 m².

Apartado 4.—S.N.U.E.P. Dehesas.

Art. 131. Delimitación.

Queda incluido en este concepto las fincas de explotación agrícola y ganadera acogidas a la Ley de la Dehesa.

Art. 132. Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola y ganadera.

2. Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.

3. Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.

4. Edificaciones e instalaciones de interés público e interés social.

5. Vivienda unifamiliar de carácter aislado.

Art. 133. Edificabilidad.

La edificabilidad será de 0,01 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios de carácter residencial, de 0,10 m²/m² en edificios industriales y agrícolas y de 0,05 m²/m² para instalaciones de carácter o utilización pública, sean de titularidad pública o privada.

Art. 134. Parcelaciones y cambios de titularidad.

No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 30.000 m², superficie considerada como parcela mínima.

Apartado 5.—S.N.U.E.P. Monte Bajo y Alto.

Art. 135. Delimitación.

Queda incluido en este concepto los suelos que mantienen la vegetación natural, generalmente de bosque mediterráneo.

Art. 136. Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter ganadero: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación ganadera.

2. Construcciones asociadas a las actividades agrícolas, ganaderas o cinegéticas.

3. Vivienda unifamiliar de carácter aislado.

Art. 137. Edificabilidad.

La edificabilidad será de 0,01 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios de carácter residencial y de 0,10 m²/m² en edificios agrícolas y cinegéticos.

Art. 138. Parcelaciones y cambios de titularidad.

No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 30.000 m², superficie considerada como parcela mínima.

Apartado 6.—Elementos de interés histórico o antropológico.**Art. 139. Delimitación.**

Incluye una serie de elementos de carácter histórico y antropológico que se consideran con el interés suficiente para incluirlos con un grado de protección.

Son los siguientes:

- * Yacimiento de la Martela.
- * Necrópolis de el Castañar.
- * Villa del Torreón.
- * Villa de Casa viejas.
- * Villa de los Villares.
- * Villa de los Regios.
- * Castillo árabe y arrabales de la Gironza.

Art. 140. Condiciones particulares.

Los elementos protegidos figuran en el Catálogo correspondiente, no pudiéndose realizar edificación alguna en un radio de 50 m, salvo las necesarias para su excavación y puesta en valor.

Apartado 7.—S.N.U. E.P. a Cañada.**Art. 141. Delimitación.**

Este concepto incluye la totalidad del trazado de la cañada y dos franjas de terreno paralelas a su trazado de 25 metros a cada lado.

Art. 142. Normativa aplicable.

Será aplicable en toda su extensión la normativa específica de vías pecuarias.

Art. 143. Edificabilidad.

En la totalidad del suelo ocupado por la cañada no podrá realizarse ningún tipo de obra de construcción; en las dos franjas de

protección sólo las que se consideren imprescindibles para su conservación o mantenimiento.

2. Los edificios existentes en la cañada quedan fuera de ordenación, no pudiéndose realizar en ellos obras de consolidación, ampliación o cambio de uso.

Apartado 8.—S.N.U. E.P. a Carreteras.**Art. 144. Delimitación.**

Este concepto incluye dos franjas de terreno paralelas al trazado de las carreteras comarcales y locales de 25 metros a cada lado de sus arceles.

Art. 145. Normativa aplicable.

Será aplicable en toda su extensión la vigente Ley de Carreteras, 25/1988 de 29 de julio.

Art. 146. Edificabilidad.

1. En la totalidad del suelo calificado como tal, no podrá realizarse ningún tipo de obra de construcción, salvo las que se consideren imprescindibles para la conservación o mantenimiento de las existentes.

2. Los edificios existentes quedan fuera de ordenación, no pudiéndose realizar en ellos obras de consolidación, ampliación o cambio de uso.

Apartado 8.—S.N.U. E.P. de Cauces Públicos.**Art. 147. Delimitación.**

Este apartado comprende la totalidad del suelo de dominio público considerado como tal por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, así como una franja en cada una de las márgenes del río Ardila de 25 m de anchura.

Art. 148. Normativa aplicable.

Será aplicable en toda su extensión la vigente Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985.

Art. 149. Edificabilidad.

1. En la totalidad del suelo calificado como tal, no podrá realizarse ningún tipo de obra de construcción, salvo las que se consideren imprescindibles para la conservación o mantenimiento de las existentes.

2. Los edificios existentes quedan fuera de ordenación, no pudiéndose realizar en ellos obras de consolidación, ampliación o cambio de uso.

Apartado 9.—S.N.U. común.

Art.150. Delimitación.

Están incluidas las zonas de cultivos de secano, eriales y pastos existentes en el término y no incluidas en alguno de los apartados anteriores.

Art. 151. Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola y ganadera.
2. Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.
3. Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.
4. Edificaciones e instalaciones de interés público e interés social.
5. Vivienda unifamiliar de carácter aislado.

Art. 152. Edificabilidad.

La edificabilidad será de 0,02 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios de carácter residencial, de 0,10 m²/m² en edificios industriales y agrícolas y de 0,05 m²/m² para instalaciones de carácter o utilización pública, sean de titularidad pública o privada.

Art. 153. Parcelaciones y cambios de titularidad.

No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 30.000 m², superficie considerada como parcela mínima.

Apartado 10.—Núcleos rurales, cortijos y edificación aislada.

Art.154. Delimitación.

Quedan incluidos en este apartado los núcleos rurales, la edificación agrupada bajo el calificativo de cortijo y la edificación aislada existentes en el término.

Art. 155. Núcleos rurales.

No se consideran núcleos de población estable ni suelo urbano.

Los dos núcleos existentes, con la edificación generalmente ruinoso, podrán rehabilitarse, consolidarse o reedificarse sin que aumente el número de propiedades existentes en el momento de la aprobación de estas NN.SS.

Sólo se admitirá una altura.

Art.156. Cortijos.

Quedan bajo este concepto las agrupaciones de edificios situados en el interior de una finca como consecuencia de su explotación.

Las edificaciones existentes podrán rehabilitarse, consolidarse y reconstruirse, pudiéndose también realizar construcciones de nueva planta siempre que queden afectadas a la finca matriz y que mantengan el carácter agrícola.

Art. 157. Edificación diseminada.

Se incluyen en este apartado las edificaciones rurales afectadas a fincas, estén o no abandonadas o en estado ruinoso y las viviendas de segunda residencia con una antigüedad superior a 4 años contados a partir de la aprobación definitiva.

Podrán realizarse labores de rehabilitación, consolidación, reconstrucción o ampliación, siempre que ésta no aumente la superficie construida en más del 25% de la existente.

Para un edificio de nueva planta deberá seguirse la tramitación exigida en el art. 16.2 del T.R.L.S.

TITULO V

NORMAS DE URBANIZACION

CAPITULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

Art. 158. Ejecución.

1.—Para la ejecución de cualquier tipo de urbanización, sea de promoción pública o privada, será preceptiva la elaboración del correspondiente proyecto y su aprobación por el organismo competente.

En ningún caso las actuaciones urbanizadoras podrán alterar las condiciones y determinaciones que sobre clasificación y ordenación urbanística se establecen en las Normas, salvo estudio suficientemente justificado y aprobado por la autoridad competente.

Los Proyectos y Obras necesarios para llevar a cabo la urbanización estarán sujetos a lo dispuesto en las presente Normas.

2.—En el Suelo No Urbanizable no se permite ningún tipo de actuación urbanizadora, salvo las actuaciones tramitadas con arreglo a la Normativa contenida en las Normas Subsidiarias.

CAPITULO II

CONDICIONES DE URBANIZACION DE LA RED VIARIA

Art. 159. Tipos de vías.

1.—En cuanto a la ordenación y jerarquización viaria a efectos de la urbanización y ordenación del sistema se distinguen los siguientes tipos de vías y situaciones:

a) Autovías, carreteras y travesías: se refiere a aquellas vías que responden estrictamente a las especificaciones de la legislación vigente en materia de carreteras.

b) Vías urbanas: se refiere a aquellas vías que no están comprendidas en las anteriores, se localizan en el medio urbano consolidado o de futura ocupación. Se hace distinción entre vías existentes y de futura ejecución y entre vías de tráfico rodado o peatonal.

c) Caminos y vías agropecuarias: se refiere a aquellas que discurren por suelo no urbanizable, responden a funciones propias del medio rural además de las que se proponen desde este Plan para tales vías.

2.—Regulación.

El primer y tercer grupos de vías se regularán (condiciones de diseño, circulación, trazado y materiales) según las determinaciones que establezcan para cada caso la legislación vigente y los órganos gestores competentes.

Las contenidas en el segundo grupo cumplirán obligatoriamente las determinaciones que a continuación se establecen.

Art. 160. Determinaciones referentes a vías en medio urbano.

Se atenderá a las siguientes situaciones:

a) Vías existentes: Se prevé la reposición del pavimento en mal estado y manteniendo en general las rasantes actuales. Al realizar esta nueva pavimentación, se revisarán, las redes de abastecimiento y saneamiento, realizando en ellas las obras necesarias de sustitución o reparación y reforma para adecuarlas a las características previstas en estas Normas.

b) Vías de futura ejecución: Se distinguen los siguientes niveles:

1.—Vías de tráfico rodado primarias o principales que son las que configuran la estructura urbana de las zonas incorporadas al suelo

urbano a través de las Unidades de Ejecución y las resultantes de ensanchamientos de espacios de dominio público, como caminos y cauces, en zonas sin consolidar.

Su anchura mínima será de 10 m, distribuyéndose en dos aceras de 2 m. y calzada de 6 m.

2.—Vías secundarias de acceso a las diferentes áreas.

Su anchura mínima será de 8 m. distribuidas en dos aceras de 1,50 m. y calzadas de 5 m.

Art. 161.—Condiciones generales de urbanización.

a) Cuando las aceras o espacios no destinados al uso de vehículos tengan un ancho igual o superior a 2 m. se prevé la plantación de arbolado separado un máximo de 5 m. entre cada elemento.

b) El encintado de aceras se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas prefabricadas de hormigón.

c) Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 100º de 8 m. y en ángulos inferiores a los 100º de 15 m.

d) Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada estricta, áreas de aparcamiento, medianas y aceras y su señalización se realizará de conformidad con las disposiciones de la Oficina de Tráfico Municipal.

e) El viario primario definido en estas Normas o por los órganos gestores del tráfico y circulación rodado en el ejercicio de sus funciones, no podrá ser alterado por los proyectos a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

Art. 162. Aparcamientos.

a) Las plazas deberán estar convenientemente señalizadas.

b) Los materiales de cualquier superficie vial destinadas para aparcamiento serán como mínimo los mismos que los de la calzada. Recomendándose, para una mejor conservación en la banda de aparcamientos en las calles principales, se realice en hormigón para evitar la degradación del aglomerado asfáltico por acumulación de aceites, grasas, etc., de los escapes de los vehículos.

Art. 163. Condiciones de urbanización en áreas peatonales, áreas ajardinadas y áreas de equipamiento.

a) El diseño se realizará atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos.

b) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de edificación provisional sometidas a concesión o su-basta municipal.

c) El proyecto desarrollará la urbanización integral de su ámbito estableciendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran por su ámbito.

d) El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado deberán adaptarse a las posibilidades reales de conservación, según éstas correspondan a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

CAPITULO III

CONDICIONES DE URBANIZACION DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS

APARTADO 1.—CONDICIONES GENERALES.

Art. 164. Condiciones de dimensionado.

1.—Los proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobrecargas e infradimensionamientos.

2.—Las condiciones que a continuación se establecen, han de considerarse de forma general para cualquier establecimiento o implantación en cualquier punto del término municipal.

3.—Para la ejecución de las distintas redes y servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición y reparación, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.

APARTADO 2.—RED DE ABASTACIMIENTO DE AGUAS.

Art. 165. Condiciones de potabilidad.

El agua de la red deberá cumplir las condiciones establecidas por Sanidad en cuanto a su potabilidad, depuración y coloración.

Art. 166. Dotación mínima.

Se establece como dotación mínima según los diferentes usos:

—Uso Doméstico: 180 l/habitantes/día.

—Uso industrial: 0,5 l/ m2/ día.

—Riego e incendios: 50 l/habitantes/día.

En todo proyecto se documentará en forma adecuada la disponibilidad de agua suficiente, indicándose fuente de procedencia y forma de captación.

Art.167. Características de la red.

1.—La presión mínima exigible en el punto más desfavorable de la red es de 1 atmósfera.

2.—La red de distribución será de tipo malla, evitando dentro de lo posible, los tramos en fondo de saco.

3.—Los conductos serán subterráneos, colocándose a una profundidad de 60 cm sobre lecho de arena de 10 cm de espesor.

4.—Su colocación respecto a la red de saneamiento será siempre en un plano superior, situándose al menos a 2 m de distancia, salvo en los cruces de conducciones.

Art. 168. Dimensiones de los depósitos.

La capacidad mínima de los depósitos de regulación será la suficiente como para albergar la cantidad de agua suficiente para un día de abastecimiento.

Art. 169. Abastecimiento por pozos.

1.—Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de filtración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

2.—Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m. de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro pozo contaminante.

3.—Las aguas extraídas de dichos pozos deberán someterse a los análisis periódicos sobre sus condiciones de potabilidad que prevean los organismos administrativos competentes.

Art. 170. Red de riego.

1.—En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc., se instalarán bocas de riego.

2.—El consumo mínimo se considera de 20 m3 por hectárea.

3.—Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 70 mm. de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.

4.—Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red

de distribución, en cruces de calles, siendo la separación entre bocas de riego recomendable de 30 m. no pudiendo ser superior a 80 metros.

APARTADO 3.—RED DE EVACUACION DE AGUAS.

Art. 171. Características de la red.

- 1.—El Sistema de evacuación será unitario con carácter general.
- 2.—Se fijan los diámetros mínimos de tuberías a utilizar en 30 cm. en los viales y 20 cm en las acometidas domiciliarias.
- 3.—La pendiente mínima será del 0,5%, estando las velocidades de agua comprendidas entre 0,5 y 3 m/seg.
- 4.—Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria, quedan por tanto prohibidos los vertidos a cielo abierto en la totalidad del suelo urbano y hasta una distancia mínima de 500 m de éste.
- 5.—En cada comienzo de ramal se dispondrá de una cámara de descarga.
- 6.—La profundidad mínima de las conducciones será de 1 m., colocándose sobre lecho de hormigón.
- 7.—Los conductos serán, preferiblemente, estancos con anillados de caucho.
- 8.—Se colocarán pozos de registro en todos los encuentros de conducciones y a distancias máximas de 40 m en trazados rectos.
- 9.—Los tramos de los arroyos de evacuación de las charcas, que discurren sin encauzar y a cielo abierto por suelo Urbano, se cubrirán en su totalidad y hasta al menos 100 m del núcleo de población.

Art. 172. Fosas sépticas.

- 1.—En suelo urbano no se podrá verter a fosas sépticas, salvo que se utilicen como depuración previa al vertido a la red general de saneamiento.
- 2.—En suelo no urbanizable podrán construirse fosas sépticas con la condición de que se encuentren lo suficientemente alejadas de los puntos de captación de agua para usos domésticos.
- 3.—El proyecto y ejecución están sujetos a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 23 de abril de 1969.
- 4.—La fosa distará un mínimo de 5 m. de los límites de la parcela, estando situada en la zona más baja de la misma.

APARTADO 4.—RED DE ENERGIA ELECTRICA.

Art. 173. Dotación.

- 1.—Se establece como dotación mínima familiar 3.000 W, siendo la media de 5.000 w/viv.
- 2.—Para uso comercial se fija en 100 wátios/ m² con un mínimo de 3.000 w por instalación.
- 3.—Para uso industrial la dotación será de 125 wat/m².

Art. 174. Red de distribución.

- 1.—El cálculo y ejecución de las redes de distribución se realizará de acuerdo con los Reglamentos de Alta Tensión y Electrotécnicos de Baja Tensión vigentes.
- 2.—Las redes de nueva ejecución serán obligatoriamente subterráneas, debiendo ser sustituidas las actuales aéreas por otras subterráneas de manera progresiva.

APARTADO 5.—RED DE ALUMBRADO PUBLICO.

Art. 175. Distribución.

Las líneas de distribución de nueva creación serán siempre subterráneas.

Art. 176. Nivel de iluminación.

Se fijarán de acuerdo con el carácter de la vía.

Vías principales: Iluminación media: 15 LUX.

Coefficiente de uniformidad: 1,2.

Vías secundarias: Iluminación media: 5 LUX.

Coefficiente de uniformidad: 0,15.

Art. 177. Elementos.

La totalidad de elementos usados en la instalación de alumbrado público deberá coincidir con los modelos establecidos por la Corporación Municipal.

TITULO VI

ACTUACIONES EN SUELO URBANO

CAPITULO I

TIPOS DE ACTUACION

Art. 178. Disposiciones generales.

En este Título se contemplan las actuaciones que se llevarán adelante en el proceso de desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Se distinguen tres tipos de actuaciones:

- * Apertura de calles de nueva creación.
- * Actuaciones aisladas.
- * Unidades de Ejecución.

Tipo 1.—Apertura de calles de nueva creación.

Corresponden a los nuevos viales que se conectan a la red existente por incorporación de zonas no urbanizadas al suelo urbano.

La anchura mínima de cualquier vial de nueva creación, y por supuesto los señalizados en los planos correspondientes tendrán una anchura de 6, 8 ó 10 m, según los casos, distribuidos respectivamente en calzada de 4 m y aceras de 1 m, calzada de 5 m y aceras de 1,50 m y en calzada de 6 m y aceras de 2 m.

Los viales serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, una vez urbanizados y dotados de la totalidad de los servicios urbanísticos.

La urbanización podrá realizarse en forma progresiva y simultánea con el proceso de edificación de las distintas parcelas que tengan fachada a cada uno de los viales.

Están previstas las siguientes aperturas de nuevos viales, no contenidos en el planeamiento vigente:

C-1: Penetración de nuevo trazado para conectar la Unidad de Ejecución 7 con la c/ Cementerio. Queda englobada en la citada Unidad.

C-2: Penetración de nuevo trazado para conectar la Unidad de Ejecución 6 con la c/ Correderas. Queda englobada en la citada Unidad.

C-3: Penetración de nuevo trazado para conectar la Unidad de Ejecución 8 con la c/ Correderas. Queda englobada en la citada Unidad.

C-4: Vial de nuevo trazado para conectar la c/ Mesones con la Ctra. a Santa Olalla. Queda englobada parcialmente en la Unidad de Ejecución 2.

C-5: Vial de nuevo trazado para conectar la c/ Pedreras con Mesones. Queda englobada en la Unidad de Ejecución 2.

C-6: Vial de nuevo trazado rectificando el contenido en una de las ampliaciones del suelo urbano aprobados.

Tipo 2.—Actuaciones aisladas.

Son básicamente rectificaciones puntuales de alineaciones e intersecciones de viales.

Actuación n.º 1:

Motivo: Rectificación de alineación.

Situación: c/ Correderas.

Objeto: Ensanchamiento del vial en una zona conflictiva por su situación en esquina.

Gestión: Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en caso de obra en las parcelas afectadas o expropiación en caso de actuación directa del Ayuntamiento.

Actuación n.º 2:

Motivo: Rectificación de alineaciones.

Situación: C/ Castillo.

Objeto: Liberar la manzana del castillo en una zona de edificación obsoleta en su mayoría.

Gestión: Expediente de expropiación por iniciativa municipal.

Actuación n.º 3:

Motivo: Rectificación de alineaciones.

Situación: C/ Mesones.

Objeto: Regularización de la anchura del vial.

Gestión: Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en caso de obra en las parcelas afectadas.

Tipo 3.—Unidades de Ejecución.

Se prevén ocho Unidades de Ejecución, con un tratamiento diferenciado según las diferentes circunstancias que concurren en cada una de ellas.

Las cesiones para zonas verdes y dotaciones se calculan en función de las reservas correspondientes a una Unidad Elemental:

—Zonas verdes y espacios libres:		15 m2/viv.
—Áreas de juego:	3 m2/viv.	
—Escolar:	10 m2/viv.	
—Eq. social:	2 m2/viv.	
Total Dotaciones:		15 m2/viv.

Unidad de Ejecución n.º 1:

Situación: Sector limitado por la c/ Llana, traseras de las calles Enfermería, Pérez Jiménez y calle de nueva creación.

Superficie aproximada: 4.143 m2.

Promoción: Privada.

Usos Compatibles: Residencial y Equipamiento Social.

Capacidad máxima: 22 viviendas.

Objetivos: Ordenación de terrenos de propiedad privada.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones.

ciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Las Ordenanzas aplicables serán las generales para Manzana Cerrada con una parcela mínima de 125 m² por vivienda y fachada mínima de 6 m.

Superficies de cesión:

Zonas verdes y espacios libres: 375 m².

Viario: 630 m².

Dotaciones: 375 m².

Superficie de cesión obligatoria: 1.380 m².

Superficie edificable: 2.763 m².

La superficie edificable se distribuirá de la siguiente forma:

Superficie construible por parte de la propiedad: 2.388 m².

Capacidad de viviendas: 19.

Superficie construible de cesión al Ayuntamiento (15% del aprovechamiento): 375 m².

Capacidad de viviendas: 3.

Gestión:

* Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.

* Instrumento de actuación: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como libre o verde y dotacional, así como los viales. La cesión al Ayuntamiento es obligatorio y con carácter gratuito mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

Unidad de Ejecución n.º 2:

Situación: Sector situado en la ladera sur del Cerro Piedra Gorda.

Superficie aproximada: 67.676 m².

Promoción: Privada.

Usos Compatibles: Residencial, Equipamiento Social y Talleres compatibles.

Capacidad máxima: 106 viviendas.

Objetivos: Ordenación de terrenos de propiedad privada.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Las Ordenanzas aplicables serán las generales para edificación aislada de vivienda unifamiliar con una parcela mínima de 500 m² por vivienda y fachada mínima de 20 m.

Superficies de cesión:

Zonas verdes y espacios libres: 1.650 m².

Viario: 11.084 m².

Dotaciones: 1.650 m².

Superficie de cesión obligatoria: 14.384 m².

Superficie edificable: 53.292 m².

La superficie edificable se distribuirá de la siguiente forma:

Superficie construible por parte de la propiedad: 45.292 m².

Capacidad de viviendas: 90.

Superficie construible de cesión al Ayuntamiento (15% del aprovechamiento): 8.000 m².

Capacidad de viviendas: 16.

Gestión:

* Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.

* Instrumento de actuación: Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como libre o verde y para dotaciones, así como los viales. La cesión al Ayuntamiento es obligatoria y con carácter gratuito mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

El Ayuntamiento, previa solicitud de alguno de los propietarios, podrá subdividir, por acuerdo plenario, la unidad de actuación para facilitar el proceso de gestión, manteniendo siempre el criterio de reparto equitativo de cargas con el resto de los propietarios afectados. La subdivisión será debidamente documentada y justificada a través de un expediente completo y periodo de información pública mínima de 15 días.

Unidad de Ejecución n.º 3:

Situación: Sector limitado por la traseras de las calles Portugalejo, Castillo, el límite del Suelo Urbano y camino.

Superficie aproximada: 12.289 m².

Promoción: Privada.

Usos Compatibles: Residencial y Equipamiento Social.

Capacidad máxima: 19 viviendas.

Objetivos: Ordenación de terrenos de privados.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Las Ordenanzas aplicables serán las generales para edificación aislada de vivienda unifamiliar con una parcela mínima de 500 m² por vivienda y fachada mínima de 20 m.

Superficies de cesión:

Zonas verdes y espacios libres: 285 m².

Viario: 1.590 m².

Dotaciones: 285 m².

Superficie de cesión obligatoria 2.160 m².

Superficie edificable: 10.129 m².

La superficie edificable se distribuirá de la siguiente forma:

Superficie construible por parte de la propiedad: 8.629 m².

Capacidad de viviendas: 16.

Superficie construible de cesión al Ayuntamiento (15% del aprovechamiento): 1.500 m².

Capacidad de viviendas: 3.

Gestión:

* Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.

* Instrumento de actuación: Proyecto de Reparcelación y proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como libre o verde y dotacional, así como los viales. La cesión al Ayuntamiento es obligatoria y con carácter gratuito mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

Unidad de Ejecución n.º 4:

Situación: Sector contiguo a la carretera de Fregenal de la Sierra y el camino del Cristo.

Superficie aproximada: 49.774 m².

Promoción : Privada.

Usos Compatibles: Residencial y Equipamiento Social.

Capacidad máxima: 48 viviendas.

Objetivos: Ordenación de terrenos de propiedad privada.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Las Ordenanzas aplicables serán las generales para edificación aislada de vivienda unifamiliar con una parcela mínima de 1.000 m² por vivienda y fachada mínima de 20 m.

Superficies de cesión:

Zonas verdes y espacios libres: 705 m².

Viario: 6.087 m².

Dotaciones: 705 m².

Superficie de cesión obligatoria: 7.497 m².

Superficie edificable: 42.277 m².

La superficie edificable se distribuirá de la siguiente forma:

Superficie construible por parte de la propiedad: 35.022 m².

Superficie construible de cesión al Ayuntamiento (15% del aprovechamiento): 7.255 m².

Capacidad de viviendas: 7.

Gestión:

* Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.

* Instrumento de actuación: Proyecto de Reparcela y proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como libre o verde, así como los viales. La cesión de ambos al Ayuntamiento es obligatoria y con carácter gratuito mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

El Ayuntamiento, previa solicitud de alguno de los propietarios, podrá subdividir, por acuerdo plenario, la unidad de actuación para

facilitar el proceso de gestión, manteniendo siempre el criterio de reparto equitativo de cargas con el resto de los propietarios afectados. La subdivisión será debidamente documentada y justificada a través de un expediente completo y periodo de información pública mínima de 15 días.

Unidad de Ejecución n.º 5:

Situación: Sector situado en el interior de la manzana delimitada por las calles Mayaleón, Cristo y Sindicato y la carretera de Fregeñal, hacia donde tiene fachada.

Superficie aproximada: 10.787 m².

Promoción: Privada.

Usos Compatibles: Residencial, Equipamiento Social, Industria y Talleres compatibles.

Capacidad máxima: 59 viviendas.

Objetivos: Ordenación de terrenos de privados.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Las Ordenanzas aplicables serán las generales para Manzana Cerrada con una parcela mínima de 125 m² por vivienda y fachada mínima de 6 m.

Superficies de cesión:

Zonas verdes y espacios libres: 870 m².

Viario: 1.680 m².

Dotaciones: 870 m².

Superficie de cesión obligatoria: 3.420 m².

Superficie edificable: 7.367 m².

La superficie edificable se distribuirá de la siguiente forma:

Superficie construible por parte de la propiedad: 6.264 m².

Capacidad de viviendas: 50.

Superficie construible de cesión al Ayuntamiento (15% del aprovechamiento): 1.103 m².

Capacidad de viviendas: 9.

Gestión:

* Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.

* Instrumento de actuación: Proyecto de Reparcelación y proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como libre o verde, así como los viales. La cesión

de ambos al Ayuntamiento es obligatoria y con carácter gratuito mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

Unidad de Ejecución n.º 6:

Situación: Sector interior de la manzana delimitada por las calles Correderas, Santa Marta y Remedios.

Superficie aproximada: 24.862 m².

Promoción: Privada.

Usos Compatibles: Residencial, Equipamiento Social, Industria y Talleres compatibles.

Capacidad máxima: 120 viviendas.

Objetivos: Ordenación de terrenos privados.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Las Ordenanzas aplicables serán las generales para Suelo Urbano con una parcela mínima de 125 m² por vivienda y fachada mínima de 6 m.

Superficies de cesión:

Zonas verdes y espacios libres: 1.800 m².

Viario: 6.030 m².

Dotaciones: 1.800 m².

Superficie de cesión obligatoria: 9.630 m².

Superficie edificable: 15.232 m².

La superficie edificable se distribuirá de la siguiente forma:

Superficie construible por parte de la propiedad: 12.947 m².

Capacidad de viviendas: 102.

Superficie construible de cesión al Ayuntamiento (15% del aprovechamiento): 2.285 m².

Capacidad de viviendas: 18.

Gestión:

* Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.

* Instrumento de actuación: Proyecto de Reparcelación y proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como libre o verde, así como los viales. La cesión de ambos al Ayuntamiento es obligatoria y con carácter gratuito mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

El Ayuntamiento, previa solicitud de alguno de los propietarios, podrá subdividir, por acuerdo plenario, la unidad de actuación para facilitar el proceso de gestión, manteniendo siempre el criterio de reparto equitativo de cargas con el resto de los propietarios afectados. La subdivisión será debidamente documentada y justificada a través de un expediente completo y periodo de información pública mínima de 15 días.

Unidad de Ejecución n.º 7:

Situación: Sector situado en la manzana definida por las calles Enfermería y Cementerio y camino vecinal.

Superficie aproximada: 27.175 m².

Promoción: Privada.

Usos Compatibles: Residencial, Equipamiento Social, Industria y Talleres compatibles.

Capacidad máxima: 138 viviendas.

Objetivos: Ordenación de terrenos de privados.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Las Ordenanzas aplicables serán las generales para Suelo Urbano con una parcela mínima de 125 m² por vivienda y fachada mínima de 6 m.

Superficies de cesión:

Zonas verdes y espacios libres: 2.070 m².

Viario: 5.760 m².

Dotaciones: 2.070 m².

Superficie de cesión obligatoria: 9.900 m².

Superficie edificable: 17.275 m².

La superficie edificable se distribuirá de la siguiente forma:

Superficie construible por parte de la propiedad: 14.650 m²

Capacidad de viviendas: 117.

Superficie construible de cesión al Ayuntamiento (15% del aprovechamiento): 2.625 m².

Capacidad de viviendas: 21.

Gestión:

* Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.

* Instrumento de actuación: Proyecto de Reparcelación y proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como libre o verde, así como los viales. La cesión de ambos al Ayuntamiento es obligatoria y con carácter gratuito mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

El Ayuntamiento, previa solicitud de alguno de los propietarios, podrá subdividir, por acuerdo plenario, la unidad de actuación para facilitar el proceso de gestión, manteniendo siempre el criterio de reparto equitativo de cargas con el resto de los propietarios afectados. La subdivisión será debidamente documentada y justificada a través de un expediente completo y periodo de información pública mínima de 15 días.

Unidad de Ejecución n.º 8:

Situación: Sector interior situado en las traseras de la calle Correderas.

Superficie aproximada: 4.143 m².

Promoción: Privada.

Usos Compatibles: Residencial, Equipamiento Social, Industria y Talleres compatibles.

Capacidad máxima: 22 viviendas.

Objetivos: Ordenación de terrenos de privados.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Las Ordenanzas aplicables serán las generales para Suelo Urbano con una parcela mínima de 125 m² por vivienda y fachada mínima de 6 m.

Superficies de cesión:

Zonas verdes y espacios libres: 375 m².

Viario: 630 m².

Dotaciones: 375 m².

Superficie de cesión obligatoria: 1.380 m².

Superficie edificable: 2.763 m².

La superficie edificable se distribuirá de la siguiente forma:

Superficie construible por parte de la propiedad: 2.388 m².

Capacidad de viviendas: 19.

Superficie construible de cesión al Ayuntamiento (15% del aprovechamiento): 375 m².

Capacidad de viviendas: 3.

Gestión:

* Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente.

* Instrumento de actuación: Proyecto de Reparcelación y proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como libre o verde, así como los viales. La cesión de ambos al Ayuntamiento es obligatoria y con carácter gratuito mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

TITULO VII

NORMAS DE PROTECCION DE ELEMENTOS Y ESPACIOS URBANOS DE INTERES

Art.179. Normas de Protección.

Se establecen Normas de Protección a diversos elementos arquitectónicos de carácter histórico, artístico o etnológico y en los espacios en los que están situados con el fin de ejercer un control sobre las obras que se realicen en ellos.

Art.180. Grados de Protección.

Se distinguen tres grados de protección:

* Grado 1:

Quedan incluidos los edificios y elementos con interés histórico o arquitectónico que dan a Segura de León referencias diferenciadoras únicas respecto a otros núcleos o términos municipales.

En ellos se admitirán obras de consolidación, conservación, rehabilitación y restauración. Los proyectos de obra deberán ser supervisados por la Comisión Provincial de Patrimonio.

Se admite el cambio de uso.

Los edificios que se encuentren adosados a uno que esté incluido en este grupo no podrán sobrepasar la altura de este.

* Grado 2:

Comprende los edificios con elementos aislados que es necesario preservar.

Está permitido todo tipo de obras, excepto la demolición del elemento que confiere interés al edificio, debiéndose integrar en la nueva edificación, en caso de demolición total o parcial del edificio y respetar su situación actual.

En caso de demolición, la configuración de las fachadas deberán mantener la tipología dominante en la edificación existente.

Art. 181. Calles con Protección Ambiental.

Están incluidas los viales en que se mantienen las constantes tipológicas de la edificación rural tradicionales, sin que se haya producido una introducción importante de nuevas construcciones con la consiguiente distorsión del aspecto visual.

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS EN SUELO URBANO

RELACION DE ELEMENTOS DE INTERES ARQUITECTONICO E HISTORICO ARTISTICO

Localización: Plaza de España.

Tipología: Ayuntamiento.

Observaciones: Protección grado I.

Localización: Plaza de España.

Tipología: Viviendas.

Observaciones: Protección grado I.

Localización: Plaza de España.

Tipología: Viviendas.

Observaciones: Protección grado I.

Tipología: Castillo.

Observaciones: Protección grado I.

Tipología: Iglesia parroquial.

Observaciones: Protección grado I.

Localización: C/ Castillo.
 Tipología: Convento de la Concepción. Capilla de Fátima.
 Observaciones: Protección grado I.

Tipología: Ermita de las Angustias.
 Observaciones: Protección grado I.

Localización: C/ Diego Casquete.
 Tipología: Vivienda.
 Observaciones: Protección grado I.

Localización: C/ Diego Casquete.
 Tipología: Vivienda.
 Observaciones: Protección grado I.

Localización: C/ Los Remedios.
 Tipología: Torre de Molino.
 Observaciones: Protección grado I.

Localización: C/ Real.
 Tipología: Torre de Molino.
 Observaciones: Protección grado I.

Localización: C/ D. Diego Casquete.
 Tipología: Vivienda.
 Observaciones: Protección grado II. Portada.

Localización: C/ San Francisco.
 Tipología: Vivienda.
 Observaciones: Protección grado II. Portada y escudo heráldico.

Localización: C/ Colegio.
 Tipología: Vivienda.
 Observaciones: Protección grado II. Portada y escudo heráldico.

Localización: C/ La China.
 Tipología: Vivienda.
 Observaciones: Protección grado II. Ventana.

Localización: C/ Ramírez de Prado.
 Tipología: Vivienda.
 Observaciones: Protección grado II. Portada.

Localización: C/ Real.
 Tipología: Vivienda.
 Observaciones: Protección grado II. Portada.

Localización: C/ Enfermería.

Tipología: Vivienda.
 Observaciones: Protección grado II. Portada.

Localización: C/ Plaza de España.
 Tipología: Vivienda. Bar.
 Observaciones: Protección grado II. Portada.

Localización: C/ Maestro Jacinto.
 Tipología: Vivienda.
 Observaciones: Protección grado II. Portada.

Localización: C/ Cubillo.
 Tipología: Vivienda.
 Observaciones: Protección grado II. Portada.

Localización: C/ Castillo.
 Tipología: Crucero.
 Observaciones: Protección grado II. Forja (restaurada).

CATALOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE

RELACION DE ELEMENTOS DE INTERES ARQUITECTONICO E HISTORICO ARTISTICO

Tipología: Ermita de los Remedios. Hostería. Cementerio.
 Observaciones: Protección grado I.

Tipología: Convento de San Benito. Ermita Cristo de la Reja.
 Observaciones: Protección grado I.

Tipología: Fuente de Santa María.
 Observaciones: Protección grado I.

Tipología: Fuente del Caño.
 Observaciones: Protección grado I.

Tipología: Fuente La Carriona.
 Observaciones: Protección grado I.

Tipología: Pilar Chico.
 Observaciones: Protección grado I.

Tipología: Pilar Viejo.
 Observaciones: Protección grado I.

Tipología: Fuente Bejarana.
 Observaciones: Protección grado I.

Tipología: Fuente de la Alcantarilla.
Observaciones: Protección grado I.

Tipología: Fuente de la Rana.
Observaciones: Protección grado I.

Localización: Cerro Piedra Gorda.
Tipología: Monumento religioso.
Observaciones: Protección grado II. Hito.

Tipología: Cortijo de Juandámez.
Observaciones: Protección grado II. Volumen y composición.

Tipología: Cortijo Los Veinticuatro.
Observaciones: Protección grado II. Composición y fachada.

Tipología: Cortijo Tinoco Bajo.
Observaciones: Protección grado II. Escudo heráldico.

Tipología: Tejar.
Observaciones: Protección grado II. Composición.

Tipología: Tejar.
Observaciones: Protección grado II. Composición.

Tipología: Tejar.
Observaciones: Protección grado II. Composición.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA

Teléfono: (924) 38 50 16. Telefax: 38 50 90

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Camino Llano, 9 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8



Precio ejemplar: 600 Ptas.