



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO  
Y TURISMO

*RESOLUCION de 27 de marzo de 1996,  
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación  
del Territorio de Extremadura, por la que  
se aprueba definitivamente la Revisión del  
Plan General de Ordenación Urbana  
de Plasencia.*

A N E X O

REVISION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
DE PLASENCIA

NORMATIVA URBANISTICA

INDICE GENERAL

TITULO I.—Disposiciones de carácter general.  
TITULO II.—Régimen urbanístico del suelo.  
TITULO III.—Ordenanzas.  
TITULO IV.—Desarrollo del Plan.  
TITULO V.—Desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento.  
TITULO VI.—Participación ciudadana.  
TITULO VII.—Protección de la legalidad y disciplina urbanística.  
DISPOSICION TRANSITORIA.—Otorgamiento de licencias hasta la  
aprobación definitiva de este Plan General.

TITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I

NATURALEZA, AMBITO TERRITORIAL, VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN

Artículo 1.1.-Naturaleza y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la condición de Plan General Municipal de Ordenación, conforme a lo prevenido en los artículos 70, 71 y 72 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio (en adelante, L.S.).

2. El ámbito territorial del Plan comprende la totalidad del término municipal de Plasencia.

Artículo 1.2.-Vigencia y efectos.

1. El Plan tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

2. La revisión del Plan comprende dos modalidades: la revisión por actualización y la revisión general.

2.1. La revisión por actualización del Plan, en aquellas determinaciones concretas en que así resultare pertinente, se producirá cada cuatro años y siempre que haya tenido lugar una desviación relevante en más o menos para con respecto a los parámetros figurados en apéndice a las presentes normas urbanísticas. En todo caso

deberá darse cumplimiento por esta vía a lo dispuesto en el artículo 23.3 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (en adelante, R.P.).

2.2. El Plan será objeto de revisión cuando se den las circunstancias que aconsejen lo previsto en el art. 126.4 L.S., o cuando se produjera la aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación, que requiera la adaptación del Plan General al mismo.

2.3. La modificación del Plan, mediante la tramitación de los correspondientes instrumentos de planeamiento al mismo nivel de ordenación, por iniciativa pública o privada, es independiente de su revisión.

3. El Plan General conforme a la L.S. es público ejecutivo y obligatorio. La ejecutividad del Plan implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes conforme al art. 132 L.S. La publicidad supone el derecho de cualquier persona a informarse del mismo conforme al art. 133 L.S. Por último los particulares y la Administración quedan obligados al cumplimiento del Plan conforme al art. 134 L.S.

## CAPÍTULO II

### LA DOCUMENTACION DEL PLAN Y LA DETERMINACION DE LOS CONCEPTOS URBANISTICOS PRINCIPALES Y DE LOS GRAFISMOS

#### SECCION 1ª. LA DOCUMENTACION.

##### Artículo 1.3.-Documentos del Plan.

1. A los efectos del desarrollo y aplicación de este Plan, los diversos documentos integrantes del mismo tienen el contenido y el alcance que se detallan en los párrafos siguientes.

2. La Memoria y los Estudios Complementarios expresan los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida por el Plan y su explicación y justificación. Caso de que existiera contradicción entre sus términos y la documentación en la que se contiene y refleja dicha ordenación, prevalece esta última.

3. Los Planos de Información integran el documento en el que queda reflejada la realidad urbanística actual del territorio que abarca el Plan y de la que parte éste para establecer sus determinaciones de ordenación; su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica previa al Plan.

4. Las Normas Urbanísticas constituyen el documento en que se fijan normativamente las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el térmi-

no municipal. Junto con los planos de ordenación que las complementan prevalecen sobre el resto de los documentos.

5. Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación, tanto las que se refieren a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y complementan —por tanto— los preceptos integrados en las presentes normas. En caso de discrepancia se otorgará prioridad a las Normas Urbanísticas sobre la representación gráfica. En el caso de que existiera contradicción entre las determinaciones en ellos contenidas, prevalecerán las definidas en los de escala 1:1.000 con respecto a los que están a escala 1:2.000, los de éstos con respecto a los que están a escala 1:4.000 y las de éstos últimos con respecto a los que están a escala 1:10.000.

5. El Programa de Actuación es el documento en que queda prevista la actuación pública de planeamiento y urbanización de la Administración gestora del Plan, en dos etapas de cuatro años, en coordinación con la programación de las actividades con incidencia física, del resto de la Administración Pública. Sus determinaciones vinculan, en el desarrollo y ejecución del Plan, a la Administración Pública.

6. El Estudio Económico y Financiero tiene el carácter de documento obligatorio para la Administración gestora del Plan, que deberá afectar los medios económicos precisos, de acuerdo con las previsiones del Programa de Actuación, a la ejecución de aquél.

#### SECCION 2ª. LOS CONCEPTOS URBANISTICOS.

##### Artículo 1.4.-Clasificación del suelo.

1. La clasificación del suelo consiste en la división del territorio ordenado, proyectada físicamente en los planos de ordenación, con arreglo a las clases de suelo establecidas en la L.S. El presente Plan utiliza todas las categorías de suelo previstas en la L.S.

##### Artículo 1.5.-Calificación del suelo.

La calificación del suelo implica la asignación al mismo, mediante la técnica de la asignación de usos e intensidades de los mismos y a partir de cada una de las clases previstas en el artículo anterior, de concretos aprovechamientos urbanísticos, bajo un criterio de flexibilidad que permita compatibilizar distintas utilidades del suelo.

##### Artículo 1.6.-Aprovechamiento tipo.

El aprovechamiento tipo es la expresión cifrada cuantitativamente

del contenido abstracto del derecho de propiedad sobre el suelo de un área de reparto, determinado por el procedimiento que se describe en la Memoria de este Plan General en función de los usos y tipologías, asignados en dicha área de reparto, al que referir los concretos aprovechamientos atribuidos a cada parcela por el planeamiento a los efectos determinados en el artículo 95 de la L.S.; el cálculo del aprovechamiento tipo se realiza en la forma determinada en este Plan según lo señalado en el art. 96 L.S. para el suelo urbano y en el art. 97 L.S. para el suelo urbanizable programado o el Programa de Actuación Urbanística en el suelo urbanizable no programado.

#### Artículo I.7.-Usos globales y pormenorizados.

1. La asignación de usos se realiza, conforme a la L.S. y R.P., bien en forma genérica mediante la determinación de la categoría básica a que sean reconducibles los susceptibles de ser atribuidos a un suelo determinado (uso global), bien en forma detallada mediante la fijación de los usos específicos que en dicho suelo sean autorizados (usos pormenorizados).
2. Los usos globales reconocidos y utilizados en el presente plan — a los efectos de la ordenación urbanística que establece— son los siguientes: Alojamiento, industrial, terciario, espacios libres, infraestructura y agropecuario.
3. La determinación del o de los usos globales atribuidos a un suelo precisa necesariamente, para la realización de actividades edificatorias sobre el mismo, de su desarrollo mediante la asignación de usos pormenorizados.

#### Artículo I.8.-Significación de los grafismos.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes constituyen verdaderos preceptos jurídicos expresados gráficamente, como los contenidos en las presentes normas urbanísticas.
2. La significación exacta de los grafismos utilizados en este Plan es precisamente la que se detalla en las cartelas de los correspondientes planos.

#### Artículo I.9.-Alcance del código de conceptos y grafismos.

1. El código de conceptos y grafismos establecidos en este Capítulo es de obligatoria utilización en todo planeamiento de desarrollo del presente Plan.
2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior, los planes que desarrollen este Plan pueden, en la medida en que ello resul-

tara necesario por insuficiencia del código de este último, emplear nuevos conceptos y grafismos, en cuyo caso deben determinar de forma precisa su significación.

#### APENDICE AL TITULO I.—CAPITULO I.-Revisión del Plan General.

Conforme a lo establecido en el art. 2.2 del presente Título se contemplan las modalidades de revisión general y por actualización cuya procedencia se establece en los siguientes términos:

1. El presente Plan General deberá ser revisado de forma general según lo previsto en el art. 126.4 L.S. y si se dan cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a. Aprobación definitiva de un Plan Director Territorial de Coordinación que asigne a Plasencia actuaciones superiores en un 15% de su magnitud a las capacidades de acogida de los usos industrial, terciario o de alojamiento en los años de programación correspondientes.
- b. Aprobación definitiva de un Plan Director Territorial de Coordinación que acoja en su ámbito al término municipal de Plasencia y establezca determinaciones de estructura no armonizables o contradictorias con las contenidas en el presente Plan General.
- c. Si las previsiones de espacios públicos del Plan General resultasen claramente insuficientes bien sea por la evolución de las demandas sociales o por la entrada en vigor de disposiciones de rango superior imperativas en tal sentido.
- d. Si las previsiones de desarrollo o ejecución resultasen gravemente vulneradas por indisciplina o seriamente inviabilizadas por acciones o procesos no anticipados en el Plan General.
- e. Si las proyecciones de crecimiento de la población se viesen superadas en proporción superior al 20% durante dos años consecutivos o tres alternos, sin que tales desviaciones puedan ser absorbidas por las determinaciones del Plan o mediante simple Modificación de éste.
- f. Si la capacidad de oferta de suelo para un uso, entre las categorías de alojamiento o industrial, se viese sobrepasada por la demanda real del mismo en proporción superior a un 15% y no pudiese alcanzarse su satisfacción mediante simple Modificación del planeamiento.
- g. Si para ajustar las situaciones que demanden reconsideración de las determinaciones del Plan General fuese exigible proceder a Modificaciones que supongan alteraciones estructurales no absorbibles por la capacidad del Plan.

2. El presente Plan General deberá ser objeto de revisión por ac-

tualización cada cuatro años y siempre que se haya producido una desviación de la naturaleza de las señaladas en los apartados c a f del párrafo anterior y su reajuste fuese posible mediante revisión por mera actualización.

## TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### CAPITULO I CONTENIDO DEL DERECHO DE PROPIEDAD

Artículo II.1.-Clases, subclases y categorías del suelo.

1. Para diferenciar el régimen jurídico del suelo y permitir el desarrollo del Plan General y la correcta aplicación de la presente normativa se divide el suelo del territorio municipal ordenado, tal como queda reflejado gráficamente en los planos de ordenación, con arreglo a las categorías de suelo establecidas en la Ley del Suelo, determinando el estatuto básico del derecho de propiedad y, en especial el régimen de facultades y deberes urbanísticos atribuidos al mismo.

2. En orden a una mayor precisión del régimen jurídico aplicable el Plan General distingue, dentro de cada clase, subclases o categorías según la fase de desarrollo urbano alcanzado en cada una de las etapas.

3. El presente Plan utiliza todas las categorías de suelo previstas en la Ley del Suelo y clasifica el territorio municipal en:

—suelo urbano edificado y/o urbanizado conforme a lo establecido en el art. 10 L.S o que llegue a disponer de los elementos de urbanización requeridos por el citado artículo.

—suelo urbanizable o adecuado para ser urbanizado, subdividido, a su vez, en programado y no programado.

—suelo no urbanizable, no incluido en las clases anteriores, subdividido, a su vez, en común y de especial protección, en función, éste último, de sus valores paisajísticos, ambientales, agrícolas, ecológicos, etc...

4. El Ayuntamiento con la periodicidad que determine, procederá a la actualización gráfica en planos, de aquellas alteraciones ocurridas en las clases de suelo como consecuencia exclusiva del desarrollo y ejecución del planeamiento.

Artículo II.2.-Calificación del suelo.

1. Con la calificación el Plan asigna al suelo su aprovechamiento

urbanístico, el uso y la intensidad resultante en cada caso de la calificación, vienen establecido, gráficamente, en los correspondientes planos de ordenación, y, normativamente, por la aplicación de las pertinentes Ordenanzas incluidas en estas normas urbanísticas.

Artículo II.3.-Consolidación de derechos por los propietarios de suelo; responsabilidad administrativa.

1. La patrimonialización o incorporación a su derecho de propiedad por los titulares de suelo del contenido o aprovechamiento urbanístico, a partir y conforme a la delimitación del mismo por la ordenación urbanística, se produce en las condiciones y los términos previstos en este artículo conforme a lo establecido en el art. 19 L.S.

2. La aprobación de este Plan General comporta las siguientes consecuencias:

a) En el suelo urbano, el derecho de los titulares de los correspondientes bienes a incorporar a su derecho de propiedad el aprovechamiento urbanístico otorgado por la ordenación urbanística, mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización a que hace referencia el art. 26 L.S. y en los términos que establecen los arts. 27 y siguientes L.S., y si el suelo correspondiente tuviese la condición de solar o, de faltarle la ultimación de algún servicio, asuma el propietario la obligación de la realización de las obras correspondientes de forma simultánea a la edificación y en los términos precisados por el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En el suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, la licencia del proyecto conforme a la ordenación urbanística aplicable determinará la adquisición del derecho a edificar en los términos que establecen los arts. 33 a 36 L.S., y sólo la realización de la edificación o, en su caso, la implantación de los usos correspondientes comporta la patrimonialización definitiva del aprovechamiento urbanístico que supone el derecho a la edificación en los términos que establecen los arts. 37 a 41 L.S. Entre tanto la patrimonialización de los derechos citados no tenga lugar, el propietario o titular del derecho de que se trate está, desde el punto de vista urbanístico, en una situación estatutaria, que puede ser alterada en cualquier momento en ejercicio de la potestad de planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 102.5, 237, 238 y 241 de la Ley del Suelo.

En la parte del suelo urbano sujeta a Planes Especiales de Reforma Interior, la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico sólo será posible a partir de la aprobación de dicho Plan y en el contexto de la ejecución del mismo.

b) En el suelo urbanizable, la expectativa derivada de la clasificación del suelo como idóneo para servir de soporte a aprovechamientos urbanos.

Esta simple expectativa no genera por sí misma derechos o intereses patrimoniales legítimos que pudieran suponer un obstáculo al libre ejercicio de la potestad de planeamiento municipal general. Entre tanto no se apruebe para este suelo cuando sea programado el planeamiento parcial correspondiente, no podrá realizarse en él más que las obras previstas en el artículo 136.1 de la Ley del Suelo.

c) En el suelo no urbanizable, la vinculación del mismo al régimen de edificación y usos concretado en las presentes normas, a partir de lo dispuesto en los artículos 15 y siguientes de la Ley del Suelo.

Este régimen coloca a los titulares de suelo en una situación puramente estatutaria (salvo que patrimonialicen el derecho posible, mediante el cumplimiento efectivo de los deberes correspondientes), que puede ser variada a través de una modificación o revisión de la ordenación general establecida por este Plan.

3. La aprobación de los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano (si tienen por objeto operaciones urbanísticas integradas) y de los Planes Parciales en suelo urbanizable implica las consecuencias siguientes:

a) En el caso del sistema de actuación por compensación, el derecho de los titulares del suelo a proceder a la urbanización con los requisitos y en los plazos establecidos por el Plan y lo dispuesto por los artículos 41 y 42 R.G.

b) En cualquier caso, el derecho a edificar las parcelas urbanizadas y a la implantación en las mismas de los usos permitidos, asimismo dentro de los límites establecidos y dentro de los plazos fijados por la ordenación urbanística, una vez concluido el proceso de distribución de beneficios y cargas en el seno de la unidad de ejecución (tratándose del sistema de compensación, incluso desde el momento anterior que prevean, en su caso, las Bases de Actuación correspondientes), realizadas y recibidas las obras de urbanización contempladas en el Plan y cumplidos cualesquiera otros deberes o cargas urbanísticos impuestos a la propiedad.

## CAPITULO II SUELO URBANO

### SECCION 1ª. NORMAS GENERALES.

#### Artículo II.4.-Categorías de áreas de actuación.

A los efectos de su desarrollo, dentro del suelo urbano se conside-

ran las siguientes categorías de áreas definidas de acuerdo con la fórmula de actuación que las caracteriza:

a) Areas de reparto de cargas y beneficios.

b) Unidades de ejecución.

c) Unidades de ejecución mediante Plan Especial.

d) Areas de reparto con planeamiento en ejecución.

a) Las Areas de reparto son aquellas en las que el cumplimiento de la ordenación general, además del cumplimiento de los deberes de cesión y del reparto de cargas y beneficios mediante la aplicación efectiva del aprovechamiento tipo, requieren de la realización de las obras o la implantación de los usos autorizados por la correspondiente calificación; realización precisada además de la preceptiva licencia urbanística.

b) Las Unidades de ejecución corresponden a ámbitos integrados dentro del suelo urbano y para los cuales el Plan General establece el diseño de su ordenación, la naturaleza de las cargas que deberán aplicarse y las normas para su desarrollo, ejecución y gestión.

Son Unidades de ejecución de esta clase, las siguientes:

b.1. Unidades de ejecución por medio de Estudio de Detalle.

b.2. Unidades de ejecución con ordenación establecida por el Plan General y en las que el Estudio de Detalle es opcional.

Dentro de estas categorías, el Plan prevé las áreas que se incluyen en el cuadro anejo a este artículo.

c) Las Unidades de ejecución mediante Plan Especial corresponden a aquellos ámbitos que por su interés urbanístico y patrimonial, su insatisfactorio estado de consolidación o por alguna de las finalidades previstas en el art. 84. L.S., toda actuación en los mismos queda sujeta, para su legitimidad, a la formulación y aprobación del pertinente planeamiento especial ordenador de las operaciones de protección, ordenación o remodelación precisas.

d) Las Areas de reparto con planeamiento en ejecución corresponden a desarrollos urbanísticos en suelo urbano a través de la ejecución de Planes Parciales formulados y aprobados con anterioridad a la Ley de Reforma y cuyas determinaciones se corresponden, por tanto, con las establecidas por la Ley del Suelo de 1975 y el derecho transitorio del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Estas áreas de actuación son recogidas en su contenido por el presente Plan General con las modificaciones que se establecen en el Título V de estas Normas y en la planimetría.

Dentro de esta categoría se contemplan las siguientes áreas:

## DESARROLLO EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

UNIDAD EJECUCION N°	LOCALIZACION	AGENTE	ETAPA	SISTEMA ACTUACION PRINCIPAL Y (ALTERNATIVO)	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
UE. 1 IND. A.1	Poligono - Sepes	P	I	Compensación	Privado	Concluir la ejecución del poligono SEPES
UE. 2 IND. A.1	Poligono Zona Este A.1	p	I	Compensación (Cooperación)	Privado	Completar la urbanización del área del poligono SEPES
UE. 3 IND. A.2	Ctra. Gresiber (norte)	p	I	Compensación (Cooperación)	Privado	Completar la ejecución de la antigua unidad de actuación
UE. 4 IND. A.2	Poligono. Entre la Ctra Gresiber y Ctra. de Trujillo	P	I, II	Compensación (Cooperación)	Privado	Desarrollar la ordenación prevista. Puede dividirse en varias unidades de ejecución. La Revisión del Programa reconsiderará la pertinencia de la etapa.
UE. 5 IND. A.2	Poligono entre Ctra de Trujillo y Malpartida	P	I	Compensación	Privado	Completar la ejecución de la antigua unidad de actuación
UE.5 BIS IND A2	Poligono	P	I	Compensación	Privado	Completar la ejecución de la antigua unidad de actuación
UE. 6 IND. A.2	Zona Industrial próxima a la Estación de Renfe	P	II	Compensación (Cooperación)		Resolver los deficits de urbanización y desarrollar la ordenación
UE. 7 RES. A.3	Estación S. Lázaro	P	I	Compensación	Privado	Desarrollar la ordenación prevista. Puede subdividirse preferentemente por el vial central y desarrollarse en distintas etapas siempre que se garantice la coherencia de las infraestructuras y equipo
UE 8.5 RES.A.4B	Valcorchero (PP5) Próxima al recinto ferial	P	I	Compensación	Privado	Desarrollar la ordenación prevista. Implica la cesión de los terrenos del antiguo UP5
UE.8.7 RES A.4B	Valcorchero (PP7) Próxima a la Ciudad Deportiva	P	I	Compensación	Privado	Desarrollar la ordenación prevista. Implica la cesión de los terrenos del antiguo UP7
UE. 9 RES. A.15	Hospital	P	I	Compensación	Privado	Desarrollar la ordenación prevista
UE. 10 RES. A.6	La Data	P	I	Compensación	Privado	Completar el desarrollo del poligono de la Data

UNIDAD EJECUCION N°	LOCALIZACION	AGENTE	ETAPA	SISTEMA ACTUACION PRINCIPAL Y (ALTERNATIVO)	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
UE. 11 RES. A.16	Camino de las Huertas	P	I, II	Compensación	Privado	Desarrollar la ordenación prevista. Implica la cesión del área de VPP cuya responsabilidad de urbanización será municipal y privada en la proporción que se determina en el Programa de Actuación
UE. 12 RES. A.17	UP - 1	P	I	Compensación	Privado	Completar el desarrollo del antiguo Plan Parcial. De no ejecutarse el Centro Comercial previsto dentro de los dos años siguientes a la probación del Plan General, sus terrenos serán descalificados y realificados como espacio libre de VE.
UE.13 RES. A.18	UP-2	P	I	Compensación	Privada	Completar el desarrollo del antiguo UP2
UE. 14 RES. A.7	A la derecha del Axilo de Ancianos Batallón de Ametralladoras	P	I	Compensación	Privada	Completar el desarrollo de la antigua unidad de actuación
UE 14 bis RES A.5	C/ Batallón de Ametralladoras	P	I, II	Compensación	Privada	Reconvertir la actual ordenación; deberá realizarse por tramos de 3 o más parcelas
UE. 15 RES. A.7	Izquierda del Axilo de Ancianos Batallón de Ametralladoras	P	I	Compensación	Privada	Completar el desarrollo de la antigua unidad de actuación U-10
UE. 16 RES. A.7	Pitufos	I	I	Compensación	Privada	Completar el desarrollo de la antigua unidad de actuación U-8
UE.17 EQU.	La Isla	M	I	Convenio (Sistemas Generales)	Municipal	Obtención del área de equipamiento y espacios libres
UE 18. EQU A.11	San Francisco	M y S	I	Adquisición (Convenio Expropiación)	Municipal	Obtención de equipo y espacio libre
UE.19 MXT.A.11	San Juan	M y S	I	Compensación (Convenio, Ejecución directa)	Municipal	Obtención de espacios libres
UE 20 EQU. A.11	Trujillo Tajabor	M	II	Cooperación (Convenio)	Municipal	Obtención de equipo libre y ejecución de aparcamiento
UE.21 RES.A.3	Paseo de Ribera	M	II	Compensación	Municipal	Obtención de espacios libres

UNIDAD EJECUCION N°	LOCALIZACION	AGENTE	ETAPA	SISTEMA ACTUACION PRINCIPAL Y (ALTERNATIVO)	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
UE.22 EQU. A.10	Muralla-Eulogio Gonzalez	M y S	I	Expropiación (Convenio)	Municipal	Obtención de espacios libres. Recuperación de la muralla
UE.23 EQU. A.10	Pta. de Coria (Muralla)	M y S	I	Expropiación	Municipal	Obtención de espacio libre. Recuperación de la muralla
UE.24 EQU. A.10	Muralla - Pta de Coria - Berrozona	M	IyII	Expropiación (Convenio)	Municipal	Obtención del espacio libre
UE.25 EQU. A.10	R. Intramuros Casa Dos Torres	P	I	Ejecución material (Expropiación)	Municipal	Recuperación voluntaria
UE.26 MXT.10	R. Intramuros Rincón Ovejero y Postigo de Salvador	M	I	Expropiación (Convenio)	Municipal	Obtención de Espacio Libre y equipo
UE.27 EQU. A.10	Muralla Puerta de Talavera	M	I	Expropiación (Convenio). Estudios de detalle	Municipal	Obtención de espacio libre
UE.28 MXT. A.9	Puerta del Sol	M, I	I	Expropiación (Convenio)	Municipal	Obtención de espacio libre y aparcamientos
UE.29 MXT. A.8	Villa Ramona	P	I	Compensación	Privada	Obtención de espacio libre
UE.29 bis MXT. A.10	Villa Ramona. Avd. del Valle	P	I	Compensación	Privada	Obtención de espacios libres
UE.30 EQU. A.10	Miguel de Cervantes - Recinto	M	I	Expropiación	Municipal	Obtención de espacios libres
UE.31 MXT. A.4	Sor Valentina Mirón - Ctra de Salamanca	P	I	Compensación (Cooperación)	Privada	Completar el desarrollo de la antigua unidad de actuación
UE.32 EQU. A.4	Protección y paisaje próximo al recinto ferial. Rio	M	I	Sistemas Generales	Municipal	Obtención del área VPP. (Protección y Paisaje) y desarrollo
UE.33 MXT. A.4	UP - 6	P	I	Compensación	Privada	Completar el desarrollo del antiguo UP6
UE.34MXTA.3A	Cachón - Malpartida	P	I,II	Compensación	Privada	Desarrollo de la ordenación y compensaciones.
UE.35 MXT. A.4	Berrocal	M	II	Cooperación (Expropiación)	Municipal	Obtención equipo
UE.36 EQU.A.10	Callejón del Clavero	M	I	Expropiación (Convenio)	Principal	Obtención de espacio libre y equipo
UE.37 EQU. A.3	San Miguel	M	I	Compensación (Convenio)	Municipal	Obtención de espacio libre
UE.38 EQU. A.10	Alhóndiga	S y M	II	Expropiación (Convenio)	Municipal	Obtención de espacio libre
UE.39 EQU.A.11	Puente de Trujillo	M	I	Expropiación (Convenio)	Municipal	Obtención de espacio libre
UE.40 RES.A.12	San Gil	P	I	Compensación	Privada	Desarrollar la ordenación previa
UE.41 RES.A.13	Pradochano	P	I	Compensación	Privada	Desarrollar la ordenación prevista.
UE.42 RES.A.8	Puerta de Talavera Av. del Valle	P	I	Compensación (Convenio)	Privada	Distribución de cargas y beneficios por retranqueos y remodelación de alturas.



## SECCION 2.ª. REGIMEN ESPECIFICO DE LAS AREAS DE ACTUACION.

## Artículo II.5.-Áreas de reparto de cargas y beneficios.

Estas áreas quedan delimitadas en el Plan General para la totalidad del suelo urbano y sometidas al régimen general establecido en el artículo 72.2 y Título III, Capítulo 2.º L.S., así como a las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas y, especialmente, a las siguientes reglas:

1. A los efectos de lo dispuesto en el art. 31.3 L.S., la edificación de los solares comprendidos en estas áreas deberá emprenderse dentro del plazo de dos años, contando desde la aprobación definitiva del Plan General si la parcela mereciese la calificación de solar en ese momento o, en su caso, desde la recepción provisional de las obras de urbanización a que se refiere el número uno del artículo 14 L.S.

## 2. Condiciones de aprovechamiento:

2.0. Aprovechamiento tipo: el Plan General define para cada área de reparto el aprovechamiento tipo calculado en la forma que señalan los arts. 96 y siguientes L.S.

2.1. Alineaciones: las alineaciones oficiales quedan definidas en los planos de calificación del suelo.

2.2. Rasantes: son las definidas por las vías existentes en los casos en los que éstas se mantienen y por los planos de rasantes que se contienen en este Plan General.

2.3. Retranqueos: los retranqueos permitidos son los que se establecen en las ordenanzas de aplicación.

2.4. Edificabilidad: la edificabilidad máxima de cada parcela es la resultante de aplicar a la superficie edificable señalada en los planos de calificación del suelo la altura o índice de edificabilidad máximos establecidos en la Ordenanza que se señala en dichos planos.

2.5. Superficie edificable: es la señalada en los planos de calificación del suelo, o la establecida en la Ordenanza de aplicación.

2.6. Ampliaciones de la edificación edificación existente: cuando por aplicación de estas Normas resultase que la edificación actual no agota el volumen edificable permitido, dicha edificación podrá ser ampliada de acuerdo con las Normas de conservación de la edificación y composición urbana contenidas en este Plan General; debiendo garantizarse, en todo caso, la estabilidad y el ajuste compositivo de la edificación resultante.

2.7. Aticos: las alturas máximas establecidas para la edificación en los planos de calificación del suelo incluyen en general todas las plantas construibles de la edificación permitida, de tal manera que

los áticos que se diseñen en los proyectos de edificación, en los casos en los que la Ordenanza de aplicación los autorice expresamente, no podrán rebasar la altura máxima de ordenanza.

2.8. Otras condiciones de aprovechamiento: las normas de aprovechamiento de las Ordenanzas de aplicación determinan las condiciones específicas de cada parcela o solar.

## 3. Condiciones de uso:

3.1. Uso característico: de acuerdo con el art. 98.1. L.S. se considera uso característico de cada área de reparto el predominante de acuerdo con la ordenación urbanística aplicable.

3.2. Condiciones de uso: Las condiciones de uso de estas áreas son las establecidas en el Título III de estas Normas en relación con la Ordenanza de aplicación a la parcela o solar de que se trate, tal como aparece en los planos de calificación del suelo, y con las determinaciones contenidas en la normativa de conservación de ese Título.

## 4. Condiciones de composición:

4.1. La definición compositiva de la edificación deberá establecerse en los proyectos justificando de forma razonada los criterios seguidos para lograr su buen diálogo con la edificación adyacente y su integración ambiental en el área urbana de acogida, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

## 5. Exclusión de los sistemas generales.

De acuerdo con lo que establece el art. 94.3.a. L.S. los sistemas generales adscritos o incluidos en suelo urbano quedan excluidos de las áreas de reparto delimitadas.

## 6. Sustitución de la edificación.

Cuando se proceda a la sustitución de la edificación o a supuestos de rehabilitación no exigida y equivalente a sustitución en áreas de reparto en terrenos no incluidos en unidades de ejecución tendrá lugar la aplicación efectiva del aprovechamiento tipo correspondiente para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación, así como las transferencias de aprovechamiento vinculadas a éste en los términos que se establecen en esta Normativa, todo ello de acuerdo con el art. 99.1 y 2 L.s.

## Artículo II.6.-Unidades de ejecución.

1. Clasificación de las Unidades de ejecución: Dentro de estas unidades se contemplan las siguientes clases:

A) Unidades de ejecución a desarrollar por medio de Estudios de Detalle: En ellas se distingue a su vez entre:

A.1. Unidades para las que se determina explícitamente la necesidad de su desarrollo a través de Estudios de Detalle. Aparecen se-

ñaladas en los planos de calificación con la sigla ED dentro de la delimitación de la unidad de ejecución considerada.

A.2. Unidades para las que en determinadas circunstancias se prescribe su desarrollo a través de Estudios de Detalle. Esta determinación se considera implícita en todas las situaciones asimilables a las previstas por la Ley del Suelo y se dispone expresamente en las situaciones siguientes:

— A.2.1. Unidades industriales en las que se permite una reducción del tamaño de la parcela mínima, mediante la reordenación de la manzana correspondiente. Las áreas consideradas se concretan en la Ordenanza de industria.

— A.2.2. Unidades de transformación potencial de uso afectadas por la Ordenanza de transformación. Se señalan en los planos de calificación de suelo.

— A.2.3. Unidades para las que si bien el Plan General establece su ordenación, permite no obstante ciertas modificaciones de las mismas mediante la aprobación de un Estudio de Detalle. Corresponden a las unidades de ejecución del epígrafe B de este número, las cuales se señalan en los planos de calificación del suelo.

B) Unidades de ejecución con ordenación establecida por el Plan General en las que la formulación de Estudio de Detalle es opcional.

2. Condiciones aplicables en las áreas de la clase A:

2.1. Condiciones generales:

2.1.1. Ejecución: A los efectos del desarrollo de este Plan cada uno de los ámbitos incluidos en esta clase de áreas, constituirán una unidad de ejecución.

2.1.2. Ordenanzas de aplicación: Son las que se establecen en los planos de calificación del suelo, siendo libre la ordenación de volúmenes, dentro de las limitaciones de la ordenanza.

2.1.3. Cesiones: Serán como mínimo y en cantidad y naturaleza, las que se establecen en el artículo 83.2.C L.S.

La entrega de las cesiones al Ayuntamiento es condición previa al otorgamiento de la correspondiente licencia; cesiones que deberán realizarse libres de cargas y debidamente urbanizadas; dicha urbanización podrá ejecutarse de forma simultánea a la edificación asegurándose ésta mediante la prestación de las garantías que se establecen en el artículo V.10 de estas Normas Urbanísticas.

Los espacios libres de uso público que formen parte de las cesiones obligatorias deberán estar constituidos por una superficie continua y unitaria integrada con el sistema de espacios libres de la ciudad; su dimensión salvo que se determine expresamente en el

Plan General no será inferior al 15% de la superficie de la unidad de ejecución.

2.1.4. Condición transitoria: en tanto no se lleven a cabo los Estudios de Detalle previstos expresamente en el Plan General, no podrá realizarse en el ámbito de estas Unidades de ejecución obras de edificación alguna distintas de las de mera reparación y conservación de las construcciones existentes, que no supongan consolidación o aumento de valor de éstas.

2.1.5. Aparcamientos: el número y localización de las plazas de aparcamiento a prever en los Estudios de Detalle será el resultante de la suma de los exigidos para cada uno de los usos previstos en la Unidad de ejecución.

Como mínimo el 50% de tales aparcamientos serán en edificación, pudiendo realizarse el resto en superficie libre de edificación. En todo caso, deberán respetar las determinaciones de aplicación que para las infraestructuras de transporte se establecen en estas Normas Urbanísticas.

2.2. Condiciones de aprovechamiento.

2.2.1. Alineaciones, rasantes y retranqueos serán los que se establezcan en los correspondientes Estudios de Detalle en desarrollo de los contenidos en el presente Plan General.

2.2.2. Características de la edificación: los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones que se establecen en el Título IV de estas Normas en relación con la edificación, la cual deberá ajustarse asimismo a las determinaciones de la Ordenanza de aplicación.

Dentro de las Unidades de desarrollo mediante Estudio de Detalle estos podrán prever el mantenimiento de edificaciones existentes computándose la superficie construida de éstas, la cual habrá de deducirse de la total resultante para el área.

2.2.3. Edificabilidad.

a) La edificabilidad en las Unidades de ejecución sujetas a Estudios de Detalle (epígrafe A1 del número 1 de este artículo) será la que se determina en los planos de calificación del suelo mediante la cifra que sigue a las siglas ED; cifra que expresa el índice de edificabilidad en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de parcela.

b) La edificabilidad de las Unidades en las que en determinadas circunstancias se prescribe su desarrollo por medio de Estudio de Detalle (epígrafe A2 del número 1 de este artículo) será la siguiente:

—Caso A.2.1. Unidades industriales: la edificabilidad será la establecida en la Ordenanza de aplicación.

—Caso A.2.2. Unidades de transformación de uso: la edificabilidad máxima se establece en la forma determinada en el apartado a) de este número.

—Caso A.2.3. Unidades con ordenación establecida por el Plan General y Estudio de Detalle opcional: la edificabilidad máxima es la prescrita por la dicha ordenación del Plan General, que no podrá ser aumentada por el Estudio de Detalle.

2.2.4. Densidad de vivienda: caso de no determinarse en estas Normas la densidad máxima de vivienda alcanzable en las Unidades de esta clase será la que resulte de las ordenanzas de aplicación.

2.2.5. Aplicación de la edificabilidad y densidad de viviendas establecidas:

Los topes de edificabilidad y densidad de vivienda establecidos en los epígrafes 2.2.3 y 2.2.4 serán aplicables a la totalidad de la superficie de la Unidad de ejecución. El aprovechamiento susceptible de apropiación se repartirá entre los propietarios de las parcelas incluidas en la Unidad de ejecución proporcionalmente a la superficie que cada uno de ellos posea en tal unidad y se hará efectivo en las superficies edificables señaladas al efecto por los Estudios de Detalle resultantes y adjudicadas, en su caso, por reparcelación.

2.2.6. Altura de la edificación.

a) La altura máxima de la edificación en las Unidades de ejecución sujetas a Estudios de Detalle (epígrafe A1 del número 1 de este artículo) será la establecida en los planos de calificación del suelo mediante la cifra que sigue a la correspondiente al índice de edificabilidad que acompaña a las siglas ED; cifra expresiva del número máximo de plantas permitido. Allí donde no se establezca de la forma que queda indicada, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas aplicables en la unidad de ejecución.

b) La altura máxima de la edificación en las Unidades en las que en determinadas circunstancias se prescribe su desarrollo por medio de Estudios de Detalle (epígrafe A2 del número 1 de este artículo) será la siguiente:

—Caso A.2.1. Unidades industriales: la altura máxima vendrá determinada por el Estudio de Detalle.

—Caso A.2.2. Unidades de transformación de uso: la altura máxima viene definida por la ordenanza correspondiente al uso que se establezca en sustitución del existente.

—Caso A.2.3. Unidades con ordenación establecida por el Plan General y Estudio de Detalle opcional, la altura máxima no podrá superar la permitida para la unidad por las Ordenanzas de aplicación según este Plan General. No obstante el Estudio de Detalle

podrá reordenar el esquema de alturas preestablecido e incluso aumentar en una planta la altura máxima asignada en los términos del párrafo anterior siempre que no se rebase el volumen edificable configurado por el Plan General. Además se habrá de garantizar la adecuación de la nueva ordenación a las demandas de los usos que acoge y de los inmediatos afectados por ella.

2.3. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso y compatibilidades de las Unidades de esta clase serán las establecidas por la Ordenanza de aplicación en los planos de calificación del suelo.

2.4. Condiciones de composición.

1.º. El Estudio de Detalle ordenará la edificación en la Unidad de ejecución garantizando el buen acuerdo compositivo interno en los términos que establece el Plan General; asimismo deberá lograr que las nuevas edificaciones se integren con el conjunto de edificios adyacentes mediante la definición de materiales, colores, texturas, ritmos de huecos y proyección exterior de la edificación, en los términos que establece el Plan General.

3. Condiciones de las Unidades de ejecución con ordenación establecida por el Plan General.

3.1. Condiciones generales.

3.1.1. Actuación: a los efectos del desarrollo de este Plan General cada uno de los ámbitos incluidos en esta clase de Unidades que requieran reparcelación constituirán una unidad de ejecución.

3.1.2. Ordenanzas de aplicación: son las que se determinan en los planos de calificación del suelo.

3.1.3. Cesiones: son, como mínimo, las que se determinan en cantidad y naturaleza, en los planos de calificación del suelo.

3.1.4. Aparcamientos: el número y localización de los aparcamientos a producir en estas unidades de actuación será el resultante de la suma de los exigidos para cada uno de los usos previstos; debiendo localizarse en espacios edificados al menos el 50%

3.2. Condiciones de aprovechamiento.

Sin perjuicio de las determinaciones que puedan introducirse opcionalmente en las Unidades señaladas en el punto 2.2 de este artículo, a través de los Estudios de Detalle, se establecen las siguientes determinaciones de aprovechamiento:

3.2.1. Alineaciones y rasantes: son las que se establecen en los planos de calificación de suelo y en la definición geométrica de la red viaria de este Plan General.

3.2.2. Características de la edificación: son las establecidas en los

planos de calificación del suelo por referencia a las Ordenanzas de aplicación.

3.2.3. Edificabilidad: se obtiene como resultado de la aplicación de las determinaciones volumétricas que se derivan de las condiciones de las Ordenanzas asignadas.

3.2.4. Densidad de vivienda: se establece a continuación para cada una de las Unidades en términos de viviendas por hectárea bruta.

Las actuaciones que superen las 100 viviendas, sin que la densidad de vivienda rebase en ellas las 75 viv/Ha podrán aumentar su densidad residencial hasta el tope máximo que se señala en el apartado 3.2.5. de este artículo de acuerdo con las condiciones que allí se establecen.

3.2.5. Aplicación de la edificabilidad y de la densidad de viviendas:

1.º. Los topes de edificabilidad y densidad de viviendas establecidos en los epígrafes 3.2.3. y 3.2.4. son aplicables a la totalidad de la superficie de la Unidad de ejecución. La superficie edificable resultante se repartirá entre los propietarios de las parcelas de acuerdo con las disposiciones que se establecen en el Título V de estas Normas, en proporción a la superficie que cada uno de ellos posea en el área tal edificabilidad deberá hacerse efectiva en los espacios edificables que quedan delimitados por las alineaciones en los planos de calificación del suelo.

2.º. La correspondencia entre los topes máximos de densidad de vivienda y volumen o superficie edificable no se establece con carácter exacto, siendo posible completar el aprovechamiento residual de la operación de asignación del uso de alojamiento, mediante otros usos compatibles, de acuerdo con las condiciones de uso que se establecen en estas Normas.

3.2.6. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación es la que aparece determinada en los planos de calificación del suelo por referencia a la Ordenanza de aplicación.

3.3. Condiciones de los Estudios de Detalle opcionales.

Para la reordenación de las unidades de ejecución de esta clase se establece la posibilidad de redactar Estudios de Detalle alternativos con las limitaciones generales determinadas por la Ley del Suelo, el presente artículo y el Título III, de estas Normas.

3.4. Condiciones de uso.

Las condiciones de uso y compatibilidades en las unidades de ejecución de esta clase son las previstas para los usos asignados a estas unidades por el Plan General por medio de las Ordenanzas de aplicación que se determinan en los planos de calificación del suelo.

3.5. Condiciones de composición.

1.º. Los proyectos de edificación y en su caso los Estudios de Detalle alternativos deberán producir un desarrollo de la unidad garantizando el buen acuerdo compositivo interno, en los términos que se establecen en el Plan General, y ejecutarse garantizando su integración con el conjunto de la edificación adyacente mediante la oportuna definición de materiales, colores, texturas, ritmo de huecos y proyección exterior de la edificación de acuerdo con las determinaciones concurrentes del Plan General.

Artículo II.7.-Unidades de Ejecución mediante Plan Especial.

1. Objeto: Los Planes Especiales de esta categoría corresponden a los previstos en el art. 83 R.P., conforme al cual los Planes Especiales de Reforma Interior se redactarán para llevar a cabo actuaciones aisladas o integradas de reforma interior, así como para las finalidades de protección previstas por remisión al artículo 78 R.P.

2. Contenido: Los Planes Especiales deberán ajustar su contenido a lo dispuesto, en relación con esta categoría de Planes, en las normas sobre contenido de los Planes de desarrollo de este Plan que se contienen en el Título IV de estas Normas Urbanísticas.

3. Condiciones generales: Los Planes Especiales determinarán las condiciones de aprovechamiento, las de uso y de composición en sus respectivos ámbitos, con adecuación a las normas que se establecen en este Plan General. Asimismo, deberán integrar en sus determinaciones el desarrollo de las previsiones de equipamiento que para los ámbitos de su competencia establece este Plan General.

4. Condiciones específicas:

4.1. El Plan Especial del Recinto Amurallado de Plasencia aprobado con carácter de Plan Especial de Reforma Interior y Protección queda integrado en la ordenación definida por este Plan General con los ajustes que se deducen de los preceptos concurrentes de esta Normativa y de los planos de calificación del suelo. Dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del PGOU el Ayuntamiento redactará un documento refundido de ambos planes.

Artículo II.8.-Unidades con planeamiento en ejecución.

Las Unidades en esta situación estarán sujetas a las determinaciones de sus respectivos planes de ordenación y a las modificaciones introducidas en éstos por el presente Plan General, todo ello, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.º. Las determinaciones del Plan General que se señalan en los planos de calificación del suelo, cuando modifiquen las señaladas en los Planes Parciales de Ordenación de las áreas en ejecución,

prevalecerán sobre éstas últimas. En el antiguo polígono de la Data, AR-6, la ordenanza MCB 1,25 podrá ser sustituida por MA 4.ª con idéntica edificabilidad y mediante Estudio de Detalle.

2.º. Los usos, alineaciones, edificabilidad y volumen edificado y las restantes determinaciones continuarán siendo los previstos por el planeamiento parcial del área correspondiente en tanto no contradigan la normativa de aplicación general de este Plan General y en especial:

a) Los proyectos de edificación destinada a alojamiento deberán satisfacer las determinaciones establecidas en la Ordenanza de este uso, contenida en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

b) Deberán, en todo caso, respetarse las normas específicas de funcionamiento contenidas en las Ordenanzas de uso de estas Normas Urbanísticas.

3.º. La programación de la urbanización y de la edificación será la establecida en el Plan Parcial de la unidad con las modificaciones que introduzca el presente Plan General.

### CAPITULO III

#### SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SUP).

Artículo II.9.-Normas generales.

1. Definición: Se clasifica como suelo urbanizable programado la superficie que de acuerdo con el artículo 11.2.a. L.S., debe ser urbanizada según el Programa propio de este Plan para acoger el desarrollo urbano en el plazo previsto en el citado Programa.

2. Diferenciación: El suelo perteneciente a esta clase se subdivide en:

—Suelo urbanizable programado de ciudad integrada.

—Suelo urbanizable programado industrial.

3. Aprovechamiento tipo: Conforme a lo establecido en los artículos 94.3 y 97.1 L.S. y al procedimiento descrito en la Memoria de este Plan General se fija por cuatrienios, el aprovechamiento tipo del área de reparto integrado por la superficie total de suelo de los sectores y sistemas generales adscritos a la etapa expresado en metros cuadrados construibles del uso característico dividido por la superficie total del área.

a) El aprovechamiento tipo para el primer cuatrienio se establece en  $At = 0,3867 \text{ m}^2 \text{ u.c./m}^2$ .

b) El aprovechamiento tipo para el segundo cuatrienio se establece en  $At = 0,2396 \text{ m}^2 \text{ u.c./m}^2$ .

Artículo II.10.—Normas de uso y aprovechamiento urbanístico.

A) Suelo urbanizable programado para ciudad integrada.

1. Definición: Comprende las áreas que mediante su urbanización se destinarán a acoger los usos que, junto con el de alojamiento, caracterizan la ciudad integrada.

2. División en sectores.

El suelo urbanizable programado de esta categoría se divide de acuerdo con sus condiciones urbanísticas en los sectores siguientes:

Pp1	(uso mixto)	2	cuatrienio
Pp2	(residencial)	2	cuatrienio
Pp3	(residencial)	1 <sup>er</sup>	cuatrienio
Pp4	(residencial)	1 <sup>er</sup>	cuatrienio
Pp5	(residencial)	1 <sup>er</sup>	cuatrienio
Pp6	(residencial)	2	cuatrienio
Pp7	(residencial)	2	cuatrienio

3. Condiciones Generales: los Planes Parciales que desarrollen los suelos de esta categoría determinarán de forma pormenorizada las condiciones de aprovechamiento, las de uso y las de composición de sus ámbitos con ajuste a las Normas que se establecen en este Plan General. Asimismo deberán integrar en sus determinaciones el desarrollo de las previsiones de equipamiento que para los ámbitos de su competencia se fijan en el Plan General y en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, debiendo considerarse las reservas previstas por el Plan General como obligatorias, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones que establece el Anexo R.P. para Planes Parciales de uso residencial.

En los suelos de esta categoría y en los que en el futuro la alcancen, cruzados por o inmediatos al ferrocarril deberán respetarse las distancias que establece la legislación especial ferroviaria.

3.1. Condiciones de uso.

a) Uso global: el uso global dominante de esta categoría de suelos es el de alojamiento con las compatibilidades propias de este uso que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

b) Usos complementarios: la ordenación de esta categoría del suelo urbanizable programado y con independencia de los terrenos y edificaciones que acojan a los sistemas de espacios libres y equipamiento comunitario, dispondrá las localizaciones para dar acogida a los restantes usos urbanos compatibles y en especial el terciario de oficinas, comercial compatible y hotelero e industrial compatible.

### 3.2. Condiciones de aprovechamiento.

a) Densidad: la densidad de vivienda se determina en las condiciones específicas de cada sector, teniendo carácter de máxima admisible.

b) Integración en la ciudad: los Planes Parciales deberán resolver la ordenación que le es propia integrando en la ciudad preexistente los usos y aprovechamientos, la red viaria y peatonal, las infraestructuras básicas y los sistemas de espacios libres y equipamiento comunitario. El carácter complementario de estos últimos sistemas deberá justificarse de forma razonada y objetiva en la memoria del Plan Parcial correspondiente.

c) Sectores con elementos de su ordenación predeterminados: en los casos en los que este Plan General establezca contenidos de ordenación del espacio y de los usos urbanos, los Planes Parciales que ordenen los correspondientes sectores deberán integrar sus determinaciones en el marco del viario y las reservas prefijadas, pudiendo (salvo determinación expresa en contrario) con carácter excepcional modificar puntualmente elementos de la ordenación prevista cuando con ello se garantice de forma objetiva la consecución de una solución más acorde con este Plan General o para integrar las reservas de equipamiento que por su configuración demanden ese ajuste.

d) Ordenanzas de aplicación: las Ordenanzas relativas al uso de alojamiento aplicables en los diferentes sectores según los planos de calificación del suelo tienen el carácter que se establece en el apartado 4.1. de este epígrafe, pudiendo optar el Plan Parcial, en los casos en los que así se determina, por su sustitución por otras de entre las establecidas por el uso de alojamiento en estas Normas Urbanísticas, siempre que se justifique con razones objetivas la pertinencia de tal sustitución.

La localización de las reservas de equipamiento no operada directamente por el Plan General es libre dentro del sector, procediendo, por tanto, la sustitución por el Plan Parcial de la Ordenanza en principio aplicable al suelo que a tal efecto se determine.

La ordenación que se adopte no podrá, en ningún caso, superar las alturas máximas que se establecen en los planos de calificación del suelo por referencia a las Ordenanzas aplicables.

e) Relación con los usos colindantes: la ordenación de los sectores deberá llevarse a cabo resolviendo de forma satisfactoria las demandas y la incidencia de los usos colindantes preexistente o previstos.

f) Fondo máximo de la edificación: Para la determinación del fon-

do máximo de la edificación se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas de usos.

### 3.3. Condiciones de composición:

a) Los Planes Parciales deberán garantizar la integración compositiva de sus determinaciones formales en el conjunto de la ciudad en los términos que establece este Plan General mediante las condiciones que concrete su normativa para su desarrollo y ejecución y, a tal efecto, deberán fijar las características de los elementos de la edificación y del espacio urbano de acuerdo con el carácter con que el Plan General determina la Ordenación de los ámbitos de la ciudad con los que se relacionen visualmente, de forma que se logre una adecuada continuidad del perfil de la ciudad previsto por el Plan General.

b) La exigencia de integración compositiva de la actuación se extiende también a su relación con el paisaje natural y rural circundante, cuya incorporación visual al paisaje urbano deberá ser buscada, sin perjuicio del deseable control microclimático, mediante la definición de escapes visuales a los fondos paisajísticos circundantes. Asimismo deberán disponerse las masas de edificación y la vegetación justificando su buen acuerdo y referenciación con el paisaje natural y rural.

c) El tercer nivel de integración compositiva que deberá ser logrado por el Plan Parcial corresponde a la articulación de sus elementos en el ámbito del sector en los términos que establece el Plan General, de tal manera que se conjugue la posible variedad con articulación intencionada.

d) Serán asimismo de aplicación las determinaciones que para el fomento de la calidad urbana y la de los usos, se establecen en estas Normas Urbanísticas.

### 3.4. Condiciones de limitación de altura:

En los Planes Parciales que desarrollen el Plan General de Ordenación Urbana se establecerá una limitación de las alturas de la edificación. Esta limitación no superará el número de plantas máximo que para cada sector determina el Plan General, salvo que por razón justificada en base a los propios criterios del Plan General, el Plan Parcial considere necesario permitir un mayor número de alturas.

### 4. Condiciones específicas de los sectores.

4.1. Las condiciones específicas de los sectores de suelo urbanizable programado serán las siguientes:

Condiciones específicas de los sectores.

SECTOR	DENSIDAD DE VIVIENDA VIV/Ha	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	EDIFIC BRUTA MAX m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE ALOJAMIENTO DE APLICACIÓN	CARACTER CON EL QUE SE APLICA LA ORDENANZA DE ALOJAMIENTO U ORDEN OPCIONAL	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACION N° DE PLANTAS	APROVECHA TIPO	APROVEC. CUATRIENAL ASIGNADO AL SEC. (Aa) Y DIFE. SOBRE EL At (D At)			
								I en m <sup>2</sup> evit/m <sup>2</sup>		II en m <sup>2</sup> evit/m <sup>2</sup>	
								Aa	D At	Aa	D At
1c PP3	30	99.000	0.40	BH	MC2, MC3	2	0.3867	38.283	5.277		
PP4	35	137.300	0.50	BH, MCB		2-3	0.3867	53.093	36.152		
PP5	25	354.980	0.35	BH, MCB		2-3	0.3867	137.270	-13.027		
SG1	.	73.320				.	0.3867	0	28.402		
2c PP1	10	188.200	0.25	MCB, MA4*	O, IA2	(*)3-4	0.2396			15.093	18.895
PP2	15	225.500	0.20	BH	MCB	2	0.2396			54.030	9.110
PP6	10	364.500	0.20	BH, B	IB-IA2	.	0.2396			87.334	-14.434
PP7	.	298.200	0.70	IB		.	0.2396			71.449	32.921
SG2	.	193.900				.	0.2396			0	46.492

(\*) Caracter excepcional Control de Incidencia Paisajística





### 3.3. Condiciones de composición.

El Plan Parcial deberá acomodarse en sus determinaciones de composición a los preceptos del apartado 3.3. del epígrafe A de este artículo, por aplicación de éstos al desarrollo industrial previsto.

## CAPITULO IV

### SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (SUNP)

#### Artículo II.11.-Normas Generales.

1. Definición: Se clasifican como suelo urbanizable no programado los terrenos que, según establece el artículo 2.3.4. R.P., deben ser reservados de acuerdo con el modelo de utilización del territorio adoptado por el Plan General para su posible urbanización, porque no son necesarios para la realización de las previsiones del Programa.

2. Diferenciación: El suelo perteneciente a esta clase se divide en:

- Suelo urbanizable no programado de ciudad integrada.
- Suelo urbanizable no programado industrial.

3. Límites generales a las actividades en suelo urbanizable no programado.

Los límites generales a las actividades en esta clase de suelo son los siguientes:

- a) SUNP de ciudad integrada: el uso global dominante será el de alojamiento con las compatibilidades de uso que se establecen en estas Normas.
- b) SUNP industrial: el uso global dominante será el industrial, en particular sus categorías IB1 e IB2, sin otras limitaciones que las derivadas de las demandas de los usos próximos locali-

zados en suelos urbano y urbanizable programado, así como las que se derivan de las afecciones del ferrocarril, carreteras y demás infraestructuras y de las procedentes del suelo no urbanizable de especial protección que pueda verse afectado por las actividades industriales.

El uso de alojamiento tiene carácter compatible en esta categoría de suelos con las limitaciones que establecen estas Normas.

4. Cálculo del aprovechamiento tipo en suelo urbanizable no programado: De acuerdo con lo previsto en el art. 97.1. L.S. el Programa de Actuación Urbanística fijará el aprovechamiento tipo en los términos que determina el citado artículo.

Artículo II.12.-Normas de uso y características técnicas de las actuaciones.

Las actuaciones en los sectores incluidos en suelo urbanizable no programado responderán, en los usos y características técnicas, a las siguientes determinaciones:

A. SUNP de ciudad integrada.

a) Reservas de equipamiento.

Las reservas de equipamiento se harán en naturaleza y magnitud de conformidad como mínimo a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para Planes Parciales de uso residencial. Además de estas reservas y las cesiones que se establecen en este artículo, el PAU determinará las adicionales que se consideren oportunas.

b) Ambito de los PAU: Los Programas de Actuación Urbanística deberán comprender sectores de actuación completos, tal como se delimitan en los planos 1/1.000 y 1/4.000 de este Plan General.

c) Condiciones específicas de los sectores de actuación:

## Condiciones específicas de los sectores de actuación.

SECTOR DE ACTUACION	DESIGNACION	DENSIDAD BRUTA DE VIVIENDA viv/Ha	INDICE DE EDIFICA m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ORDENANZAS DE ALÓJAMIENTO PERMITIDAS	CESIONES ADICIONALES Categ. Superf en Ha.	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
PAU 1	Sierra de Santa Bárbara	6	0,15	BH, B	VPP *	Se establece para crear un desarrollo residencial en la ribera izquierda que dé salida a una demanda social manifiesta tanto en cuanto a ubicación como a habitat. El PAU deberá facilitar la accesibilidad viaria y el acceso a las redes de infraestructura básica del núcleo de población delimitado sobre su perímetro pendiente arriba. El PAU deberá garantizar la integración paisajística con el centro histórico.
PAU 2	Montehermoso	3	0,08	B	VPP *	El PAU deberá garantizar una especialmente cuidada integración paisajística en relación con el centro histórico, y resolver sus accesos sin incidencia en la variante norte. El PAU deberá desarrollarse con adquisición compensada de la franja de terreno entre la N-630 y el límite inmediato del PAU, la cual deberá acondicionarse como espacio libre público
PAU 3	Pradochano	15	0,2	B	VPP *	Su edificación y condiciones ambientales deberán integrarse garantizando su buen diálogo por color, composición y materiales con el núcleo de Pradochano. Deberá así mismo ordenar con arbolado la banda de terreno entre el núcleo y la nueva urbanización.

\* A determinar en el programa de actuación

d) Las redes de servicios y la infraestructura viaria deberá cumplir las condiciones que se establecen en las Normas sobre contenido de los Planes de desarrollo en este Plan General.

B) SUNP Industrial.

a) Reservas de equipamiento.

Las reservas de equipamiento comunitario se harán en naturaleza y magnitud de conformidad como mínimo a las determinaciones del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para Planes Parciales de uso industrial, sin perjuicio de las que correspondan

al uso residencial caso de que el PAU determine la procedencia de su incorporación. Además de estas reservas deberán integrarse en el área del PAU las que se preven en el apartado C de este epígrafe.

b) Ambito de los PAU: Los Programas de Actuación Urbanística deberán integrar sectores de actuación completos, tal como se delimitan en los planos 1/1.000 y 1/4.000 de este Plan General.

c) Condiciones específicas de los sectores de actuación.

SECTOR DE ACTUACIÓN	DESIGNACIÓN	INDICE DE EDIFIC. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE APLICACIÓN	CESIONES ADICIONALES DE SUELO		CONDICIONES Y DETERMINACIONES
				Categ. Superf en Ha.		
PAU 4	Fuentidueña (ind)	0,7	IB	VPP	*	Se reserva como suelo que tiene ese carácter de previsión no programada habida cuenta del sustancial acopio de suelo industrial existente y podría en su caso acoger algún desarrollo ferroviario de plantearse así, en un eventual traslado de la estación de Monfraque al área de Plasencia

\* A determinar en el programa de actuación

d) Las redes de servicios y la infraestructura viaria deberán cumplir las condiciones que se establecen en las Normas sobre contenido de los Planes de desarrollo de este Plan General.

Artículo II.13.-Núcleo de población.

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley del Suelo se establece el concepto de núcleo de población en los términos y condiciones que se fijan para el suelo no urbanizable en el artículo II.17.4 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo II.14.-Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

En esta clase de suelo se autoriza la construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social en los términos y condiciones que se fijan para el suelo no urbanizable en el artículo II.17.4. de estas Normas Urbanísticas.

## CAPITULO V

### SUELO NO URBANIZABLE (S.N.U.)

Artículo II.15.- Normas generales.

1. Definición. De acuerdo con lo establecido en el art. 12 de la

Ley del Suelo y con fines de preservación del desarrollo urbano y protección de usos existente y de la naturaleza, integran el suelo no urbanizable:

a) Los terrenos que el Plan no incluye en alguna de las clases de suelo urbano o urbanizable.

b) Los espacios que el Plan delimita para sujetarlos a una especial protección por razón de sus especiales valores y características así como de las vinculaciones, afecciones y servidumbres a que se encuentran sometidos.

2. Diferenciación: Se distinguen dos categorías de S.N.U.:

a) Suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP).

En esta categoría de suelo no urbanizable se integran los ámbitos que por sus especiales valores naturales y/o culturales son objeto de determinaciones dirigidas a garantizar su preservación y fomento; a cuyo efecto se establecen las siguientes variedades dentro de esta categoría:

a.1. Suelo no urbanizable de especial protección por su interés cultural-natural (SNUEP Clase A).

a.2. Suelo no urbanizable de especial protección por su interés productivo (SNUEP Clase B).

b) Suelo no urbanizable común (SNUC).

En esta categoría de suelo se incluye el resto del suelo no urbanizable.

3. Límites generales a las actividades en suelo no urbanizable: Además del Régimen del SNU que se establece en los arts. 15 a 17 L.S., se determinan las siguientes medidas para la protección de los mantos acuíferos y el sistema fluvial, el medio ambiente rural y en el entorno de los núcleos de población.

a) Medidas de protección de los mantos acuíferos y del sistema fluvial.

1.ª.—Quedan prohibidos los vertidos no depurados a los cauces del sistema fluvial del término municipal; entendiéndose por sistema fluvial el definido por el río Jerte, el río Nieblas, y sus afluentes así como el resto de cursos de agua, continuos o discontinuos que viertan aguas dentro o fuera del término municipal. De igual manera se prohíbe toda actividad que repercuta sobre el sistema fluvial, disminuyendo su capacidad de recepción o almacenamiento, o cualquier actuación que modifique el régimen hidráulico o contamine o inutilice las aguas o merme su capacidad de autodepuración (con la salvedad de las canalizaciones previstas por el Plan General), prohibiéndose expresamente el dragado de fondos de los cauces.

De acuerdo con la Ley de Aguas (art. 90) «En la tramitación de concesiones y autorizaciones que afecten al dominio público hidráulico y pudieran implicar riesgos para el medio ambiente, será preceptiva la presentación de una evaluación de sus efectos».

2.ª.—En las riberas de los ríos y arroyos se prohíbe llevar a cabo extracciones de arena, grava y cantos. El Ayuntamiento fijará los lugares y condiciones donde dichas extracciones puedan ser realizadas. Los explotadores de las referidas sustancias quedan obligados a llevar a cabo las oportunas labores de restauración de las áreas de extracción y trabajo una vez terminadas las mismas, de acuerdo con un proyecto cuya aprobación por el Ayuntamiento deberá ser previa al comienzo de las extracciones. Dicho proyecto deberá ser acompañado de las garantías suficientes de su exacto cumplimiento.

De acuerdo con el R.D.L. 1302/1986 de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental y en R.D. 1131/1988 que lo desarrolla es obligatorio redactar un estudio de impacto ambiental que incluya medidas correctoras (equivalente al Plan de Restauración) en los casos siguientes:

—Explotaciones que tengan un movimiento total de tierras superior a 200.000 metros cúbicos/año.

—Explotaciones que se realicen por debajo del nivel freático, tomando como nivel de referencia el más elevado entre las oscilaciones anuales, o que puedan suponer una disminución de la recarga de acuíferos superficiales o profundos.

—Explotaciones de depósito ligados a la dinámica fluvial, fluvio-glacial, y eólica.

—Explotaciones visibles desde autopistas, autovías, carreteras nacionales y comarcales o núcleos urbanos superiores a 1.000 habitantes o situadas a distancias inferiores a 2 kilómetros de tales núcleos.

—Explotaciones de sustancias que puedan sufrir alteraciones por oxidación, hidratación, etc., y que induzcan, en límites superiores a los incluidos en las legislaciones vigentes, a acidez, toxicidad u otros parámetros en concentraciones tales que supongan riesgo para la salud humana el medio ambiente, como las minas con sulfuros, explotaciones de combustibles sólidos, explotaciones que requieran tratamiento por lixiviación in situ y minerales radiactivos.

—Extracciones que, aún no cumpliendo ninguna de las condiciones anteriores, se sitúen a menos de 5 kilómetros de los límites previstos de cualquier concesión minera de explotación a cielo abierto existente.

—Asimismo están sujetas al citado Reglamento toda obra, instalación o actividad secundaria o accesorio incluida en el proyecto de explotación minera a cielo abierto.

Si las explotaciones alcanzasen tal magnitud que, de acuerdo con datos objetivos, pudiesen llegar a incidir gravemente sobre el paisaje y el medio físico-natural, se requerirá para su realización la redacción de un Plan Especial de Restauración que establezca las medidas necesarias para la satisfactoria recuperación de los terrenos afectados por tales obras de acuerdo con lo previsto en el R.D.L. 1302/1986.

La obtención del correspondiente permiso de explotación será condición previa a la iniciación de los trámites de concesión de licencia y de formulación del planeamiento Especial para las explotaciones definidas en el párrafo anterior.

En el caso de prórroga del permiso de explotación, ésta deberá ser objeto de nueva licencia o ratificación de la anterior, siguiéndose en tal caso iguales trámites a los de nueva licencia.

El Ayuntamiento determinará los lugares exclusivos del término municipal en los cuales es posible el vertido de escombros y residuos, estableciendo el procedimiento, condiciones y tratamientos a efectuar por los usuarios.

3.ª.—No se podrán realizar actuaciones que conlleven la eliminación o degradación de la vegetación de ribera existente.

4.ª.—No se podrá conceder ninguna licencia de edificación en terrenos en los que no exista o esté prevista la instalación de un sistema de saneamiento que garantice la depuración de las aguas residuales.

La instalación de fosas sépticas para edificaciones en suelo no urbanizable, sólo será autorizada cuando se garantice que los vertidos no contaminen los mantos acuíferos, lo que deberá justificarse mediante un breve informe que, emitido por un geólogo o técnico competente, acompañará necesariamente a la solicitud de licencia.

5.ª.—En las áreas especialmente vulnerables a la contaminación de los mantos acuíferos y, en todo caso, en la superficie del aluvial considerado como zona de recarga y la que corresponde al acuífero librealuvial, de alta fragilidad desde el punto de vista de potenciales contaminaciones, se prohíben todos aquellos usos que no garanticen un sistema de canalización estanco y la depuración de vertidos. En estas áreas quedan prohibidos, en todos los casos, los almacenamientos temporales y los vertederos de residuos sólidos urbanos.

Las áreas vulnerables a la contaminación de los mantos acuíferos y que por tanto quedan afectadas por las determinaciones del presente apartado se señalan en el plano de clasificación de suelo del Plan General.

6.ª.—Queda terminantemente prohibido el vertido libre de productos químicos sobre el territorio municipal. Sólo podrán utilizarse para el abono, el tratamiento de plagas y usos análogos, los productos autorizados por el Ayuntamiento y en las proporciones y extensiones determinadas en la autorización. En ningún caso podrá autorizarse vertido alguno de este tipo en áreas de alta potencialidad de contaminación de acuíferos o aguas superficiales.

Para la autorización de cualquier tratamiento que implique vertido de productos químicos, el Ayuntamiento tendrá en cuenta la escorrentía superficial y profunda de las áreas a tratar, así como la carga de contaminación del sistema hídrico que se relacione con las superficies afectables.

#### b) Medidas de protección del medio ambiente rural.

1.ª.—Cualquier proyecto de realización de obras de infraestructura, de Planes Especiales que impliquen urbanización, de proyectos de construcción de edificaciones agrupadas o de obras públicas, deberá necesariamente contener un Estudio de Impacto Ambiental del proyecto o trabajo que se pretenda realizar; dicho Estudio deberá ajustarse en cuanto a contenido a lo previsto por el R.D.L.

1302/1986 de 28 de junio, al R.D. 1131/1988 de 30 de septiembre, y al D. 45/1991 de 16 de abril de la C.A. de Extremadura.

El Estudio de Impacto Ambiental contendrá al menos:

1.1. Un análisis del estado actual de las áreas afectadas por el proyecto, enumerando los recursos naturales, espacios naturales, forestales y agrícolas afectados por el proyecto.

1.2. Una evaluación de los efectos que el proyecto pueda tener sobre el paisaje, los recursos naturales, la fauna, la flora y los equilibrios biológicos, así como sobre la calidad de la vida en el entorno (ruidos, vibraciones, olores y emisiones luminosas) y la higiene y la salud pública.

1.3. La definición de las medidas a adoptar para minimizar el impacto resultante sobre el Medio y el coste de las mismas.

El Estudio de Impacto Ambiental deberá figurar junto con el proyecto en el período de información pública, en aquellos casos en que este trámite sea preceptivo y, en cualquier caso, siempre que el presupuesto de obras supere, para el conjunto del proyecto, los 100 millones de pesetas.

Los expedientes que precisen un Estudio de Impacto Ambiental deberán ser necesariamente informados por el Ayuntamiento que desestimará todas aquellas solicitudes que supongan lesiones irreversibles en contenidos del medio ambiente sujetos a protección o los que carezcan de información suficiente que permita discernir los impactos generables.

Dicho Informe será preceptivo y vinculante para el otorgamiento de la licencia municipal de obras o de cualquier concesión o aprobación administrativa de competencia municipal que afecte al territorio sujeto al Plan General.

Los proyectos de nueva planta o reforma de construcciones o instalaciones en suelo no urbanizable deberán justificar su máxima adaptación al ambiente y paisaje rural, así como su integración en el entorno inmediato y en el ámbito que defina en cada caso su campo de influencia visual; se entiende por campo de influencia visual el área desde la cual es posible percibir visualmente el objeto del proyecto sin que su incidencia quede neutralizada por efecto de la distancia entre éste y el observador.

En los ámbitos del término municipal inmediatos o en contigüidad visual con municipios colindantes deberá garantizarse, asimismo, la adaptación de las construcciones e instalaciones que se proyecten a las características del ambiente y paisaje rural visualmente implicado.

A los efectos señalados en los dos párrafos precedentes se establecen las siguientes determinaciones:

—Deberán respetarse las formas naturales del terreno y especialmente los elementos configuradores de su carácter (cauces, vaguadas, lomas, etc.), así como las masas arboladas y los elementos singulares o legalmente protegidos de la flora.

—Aquellas instalaciones o construcciones cuya masa supere la de las construcciones tradicionales existentes en el medio rural deberá resolverse con un apantallamiento vegetal, realizado con especies preferentemente autóctonas y definido con un criterio naturalista que garantice la integración paisajística en el conjunto.

—Los cerramientos y elementos de delimitación material de los linderos de los terrenos y las cubiertas o fachadas de los edificios se adaptarán en dimensiones, materiales y aparejos a los de los terrenos rústicos del área en el que se ubiquen, resolviendo su integración con las edificaciones rústicas existentes que deberán servir, por tanto, de referencia complementaria.

—Para garantizar la adecuada integración de las construcciones será de aplicación la normativa de «Intervención genérica» del Plan Especial del Recinto.

—La altura de la edificación no podrá superar 2 plantas y siete metros, medidos en cada punto del terreno, y aquellos edificios o instalaciones que para su buen funcionamiento exijan una mayor altura (silos y depósitos, molinos, etc.) deberán situarse garantizando su integración en el paisaje, bien por su ubicación en lugares en los que la topografía actúe como pantalla o mediante la incorporación de pantallas vegetales cuya plantación y mantenimiento deberá garantizarse de forma efectiva por los promotores de las edificaciones.

—Las instalaciones eventuales para períodos inferiores a los ocho años podrán construirse con materiales ligeros no tradicionales reduciendo al máximo su incidencia en el entorno mediante la adecuada selección de su localización en el terreno, de su configuración, color y textura. La autorización concedida para su construcción incluirá la determinación de la fecha de su demolición o desmantelamiento, con reintegración del terreno a su estado natural u original.

—Las instalaciones de infraestructuras que tengan carácter de sistema general o las supramunicipales, sin perjuicio de ajustarse a las normas de diseño y calidad de su legislación propia, deberán garantizar la resolución o máxima reducción de los impactos adversos en el medio ambiente rural.

—Las infraestructuras locales de acceso o básicas tendrán que ajustarse en su diseño y estándares de calidad a lo previsto para las correspondientes en suelo urbano, salvo que se justifique con un

proyecto específico la necesidad o la ventaja de la incorporación de características propias.

c) Medidas de protección del medio ambiente en el entorno de los núcleos de población, y edificaciones existentes en SNU.

1.ª.—Todas aquellas obras sujetas a licencia que se proyecten en el entorno próximo a los núcleos de población, deberán resolverse garantizando su adaptación a la topografía y a los elementos que caracterizan el núcleo, bien sea por adecuación de su configuración, por su alejamiento o por su apantallamiento, con plantaciones.

2.ª.—Las actividades acogibles en los ámbitos próximos a los núcleos de población deberán respetar las limitaciones que establecen las legislaciones concurrentes de aplicación y, en especial, las contenidas en el Reglamento RAMNIP.

3.ª.—No podrá concederse licencia de obra para edificación en el área interior al perímetro trazado a 200 m. del borde exterior de los suelos urbano o urbanizable; de esta disposición se exceptúan las ampliaciones de las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General a las que podrán ser otorgadas licencias de obras con las condiciones que se establecen en este artículo y en el RAMNIP. Las edificaciones existentes en SNU amparadas por previa licencia se consideran dentro de ordenación, sin perjuicio de la legislación sectorial aplicable.

Artículo 11.16.—Suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP).

El suelo no urbanizable de especial protección acoge las áreas que se delimitan en el plano de clasificación de suelo para su protección por su interés cultural-natural o productivo.

1.—Suelo no urbanizable de especial protección. Clase A (de interés cultural-natural).

Dentro de esta categoría de suelo se establecen las siguientes áreas y determinaciones:

#### A. AREAS DE ALTO VALOR DE CONSERVACION.

Se trata de áreas que tienen valores sobresalientes desde el punto de vista de la conservación de la naturaleza, bien sea por razones de evolución ecológica, significación para la zona o presencia de especies animales o vegetales de interés.

Se han agrupado en los siguientes espacios:

a) Zona de especial interés de cauces, riberas y márgenes de los cursos de agua.

- b) Zona de especial interés por su valor florístico y/o faunístico.
- c) Zona de especial interés por su valor paisajístico.
- d) Área ambiental de la cuenca visual media del Conjunto Histórico.
- e) Vías pecuarias.

- a) Zonas de especial interés de cauces, riberas y márgenes de cursos de agua.

En esta zona se considera de especial interés desde el punto de vista integral el sistema fluvial que representa al río Jerte (cauce, ribera y márgenes inundables) y su embalse, por su destacado valor ecológico y su gran fragilidad ante presiones de transformación, así como los diferentes arroyos existentes en el término municipal tal como se señalan en los planos que describen las zonas de especial protección y/o interés.

La zona acoge los ámbitos inundables que deben ser preservados de usos no compatibles con inundaciones periódicas, y cuyo establecimiento implicaría la modificación del régimen natural en los términos grafiados en el plano de clasificación del suelo.

La utilización de los terrenos incluidos en el dominio público hidráulico queda condicionada a lo dispuesto en el Título IV de la Ley de Aguas y en el R.D. 849/1986 de 11 de abril que aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

#### Usos incompatibles:

- Urbanización de cualquier tipo.
- Edificación.
- Recreo intensivo y las correspondientes infraestructuras de acogida como aparcamientos, camping, etc.
- Cortas o tratamientos que no tengan una justificación forestal.
- En general todos aquellos que supongan alteración de las condiciones naturales aunque sea en forma localizada o parcial.

#### Usos permitidos:

- Agrícolas autorizados por el organismo de cuenca.
- Recreo extensivo: pic-nic, senderismo, etc., sin equipamiento o con equipamiento integrado que deberá ser aprobado por el organismo de cuenca previamente a la concesión de la licencia municipal.

#### Usos recomendados:

- Conservación y regeneración del ecosistema, del medio acuático y ribera.
- Educativo y científicos.

Los usos que puedan ser permitidos deberán garantizar a juicio del organismo de cuenca su integración con los criterios de conservación de los valores naturales y funcionales del sistema fluvial, garantías que deberán concretar documentalmente.

—un límite de densidad de la ocupación recreativa que no supere el determinado por el Plan Hidrológico de la cuenca.

—las medidas para la eficaz recogida de basuras, vertidos y residuos.

—los abonos y pesticidas utilizables por las actividades agrícolas y los períodos de utilización animal deberán ser los autorizados por el organismo de cuenca.

Para la más adecuada conservación del medio y por los riesgos de inundación existentes en la zona, cualquier infraestructura necesaria para el desarrollo de los usos permitidos deberá tener un carácter no permanente y adecuarse a las determinaciones del Plan Hidrológico y a la normativa concurrente.

A los usos anteriores podrán añadirse otros cuya realización de acuerdo con el organismo de cuenca pudiera ser compatible con la conservación de los recursos de la zona según sus características, usos que para su autorización quedarán sujetos a los estudios y/o controles que determina en su caso el organismo de cuenca.

- b) Zonas de especial interés por valor florístico y/o faunístico.

Dentro de esta categoría se integran las siguientes áreas:

- Formaciones de ribera.

Son formaciones con interés ecológico y paisajístico sometidas a una fuerte presión y por tanto especialmente en peligro. Representan también un hábitat faunístico de especial valor y diversidad.

Su papel es destacado en el ecosistema fluvial aportando zonas de sombra, sujeción de márgenes, refugios y alimentos para la fauna, diversidad de ambientes, provocando una gran riqueza faunística (peces, anfibios, reptiles, aves y mamíferos).

La zona en que se encuentran las formaciones de ribera actuales y la zona donde potencialmente se pueden desarrollar, está incluida la zona de especial interés de cauces, riberas y márgenes de cursos de agua señalada anteriormente.

- Río Jerte.

Representa el hábitat faunístico de mayor valor y diversidad del municipio. Esta zona se encuentra también incluida en la zona de especial interés de cauces, riberas y márgenes de cursos de agua señalada anteriormente.

— Dehesas y formaciones de encina, alcornoque y mixtas.

Representan las formaciones de quercíneas existentes en el municipio, tanto en su forma aclarada con pastizal como en su forma más o menos aclarada con matorral. Además de la valoración especial que como vegetación presentan, constituyen hábitats faunísticos de interés. Área que se superpone parcialmente con zonas de especial protección por su interés productivo.

Las condiciones de uso para esta última categoría de ámbitos son las siguientes:

Usos incompatibles:

- Urbanización de cualquier tipo.
- Edificación, salvo edificios existentes.
- Recreo intensivo y las correspondientes infraestructuras de acogida como aparcamientos, camping, etc.
- Cortas o tratamientos que no tengan una justificación forestal.
- En general todos aquellos que supongan alteración de las condiciones naturales aunque sea de forma localizada o parcial.

Usos permitidos:

- Recreo extensivo: pic-nic, senderismo, etc. sin equipamiento o con equipamiento mínimo avalado por proyecto de integración ambiental.

Usos recomendados:

- Forestal: conservación, mejora y producción, en su caso.

c) Zona de especial interés por su valor paisajístico.

Agrupada aquellas zonas de mayor calidad paisajística del municipio tal como se definen en el apartado de paisaje del Estudio de Medio Físico.

En algún caso son zonas de fragilidad elevada y alta accesibilidad visual (unidad paisajística del Valle del Jerte), y que en todo caso demandan una protección especial.

En esta zona serán de aplicación concurrente las determinaciones de protección del medio rural que se establecen en relación con el suelo no urbanizable común junto con las determinaciones siguientes.

La delimitación de los ámbitos afectados se establece en el plano de clasificación del suelo.

Los usos en estos ámbitos quedan condicionados en los siguientes términos:

Usos incompatibles:

- Urbanización que altere la calidad visual objeto de protección.
- Actividades que impliquen movimientos de tierra o cambios en la cubierta vegetal o en el uso actual no integrables de acuerdo con el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.

Usos recomendados:

- Continuidad del uso actual.
- Repoblación forestal u ornamental.

Usos permitidos:

- Camping y aparcamientos siempre que en sus proyectos respectivos se garantice su satisfactoria integración justificando que con ellos no se ven alterados los valores de calidad visual que son objeto de protección en esta zona.
- Recreativos con equipamientos integrados en el paisaje.
- Vivienda vinculada al uso agrícola, de acuerdo con las condiciones de integración de la Ordenanza de Intervención Genérica del Plan Especial del Recinto y acondicionamiento del enclave con plantación de arbolado del filtro en bosquejo con especies autóctonas.

- Infraestructuras o actividades extractivas cuya integración quede garantizada por Estudio de Impacto Ambiental.

Los usos existentes que suponen impacto paisajístico negativo y que se señalan en el plano de clasificación del suelo se consideran fuera de ordenación sustantiva de acuerdo con lo que determina la normativa urbanística del presente Plan quedando sujetos a sus determinaciones.

d) Área ambiental de la cuenca visual media del Conjunto Histórico.

Los valores histórico-artísticos y la presencia en el paisaje del Conjunto Histórico de Plasencia exige la definición de un ámbito de protección de su cuenca visual media, que queda determinada en el plano de clasificación del suelo.

Dentro de este área ambiental se establecen las siguientes determinaciones:

- Se prohíbe cualquier alteración de la forma natural del territorio sin el aval del correspondiente Estudio de Impacto Ambiental.
- Deberán protegerse las plantaciones existentes pudiendo llevarse a cabo en ellas tratamientos culturales de conservación y regeneración.
- No podrán concederse licencias de edificación en el ámbito afectado.



tado para construcciones de nueva planta, pudiendo autorizarse las de consolidación y reforma de las edificaciones existentes siempre que en los proyectos correspondientes se justifique su adecuación al carácter del ámbito en el que se inscriben, siendo preceptivo en todo caso, el informe favorable de la Comisión de Seguimiento del Plan Especial del Recinto Amurallado.

En todo caso, aun fuera del ámbito delimitado y en suelo no urbanizable, no podrán autorizarse obras ni instalaciones que por su masa, forma o color, puedan constituirse en hito, en competencia o en relación desfavorable con el Conjunto Histórico.

e) Vías pecuarias.

Usos permitidos:

- El ganadero tradicional.
- El Ayuntamiento promoverá la reclasificación de los itinerarios afectados por la urbanización y la actuación del vigente proyecto de vías pecuarias en el término de Plasencia

f) Yacimientos arqueológicos.

- Los grafiados en el plano de estructura y los que se descubrierán en desarrollo del Plan quedan sujetos a lo previsto en la LPHE y Plan Especial del Recinto Amurallado.

#### B. ZONA DE ESPECIAL INTERES POR SU VALOR PRODUCTIVO.

Recoge aquellas zonas de elevado valor productivo sea agrícola, ganadero o forestal.

- Zonas de alto valor agrícola.

Se corresponden con la vega del Jerte y las zonas de regadío de la parte occidental del municipio.

- Zonas de alto valor ganadero.

Se corresponden fundamentalmente con las dehesas y pastizales existentes.

- Zonas de alto valor forestal.

Se corresponden con las zonas de alcornoque. Al igual que se ha citado para la ganadería gran parte del municipio presenta vocación forestal por lo que sólo se ha considerado de especial valor las superficies actualmente o potencialmente en explotación.

La delimitación de estos ámbitos se establece en el plano de clasificación del suelo.

Para estas zonas se establece la continuidad del uso actual, siendo compatibles las edificaciones necesarias para dicho uso no permitiéndose la urbanización. En las zonas de valor agrícola y ganade-

ro se admite la construcción de viviendas con vinculación al uso agropecuario en parcela mínima de 20.000 m.<sup>2</sup>

Las edificaciones en esta clase de suelo estarán sujetas a las condiciones que determina el art. II.17 apartado 2.1 a), b), d) y e), y a lo dispuesto en el apartado 4.º del mismo artículo sobre formación de núcleo de población.

Las restricciones de uso en los distintos tipos de suelo urbanizable de especial protección serán compatibles con la realización de obras en las carreteras N-630 y N-110 a su paso por el Término Municipal de Plasencia, pudiéndose realizar las obras necesarias para las mismas. En todo caso las actuaciones deberán cumplir las determinaciones que establece la legislación vigente sobre Medio Ambiente (RDL 1302/1986 y RD 1131/1988 sobre evaluación de impacto ambiental; Ley 4/1989, espacios naturales, fauna y flora silvestres; arts. 7 a 9 de la Ley Orgánica 2/1983 del Estatuto de Autonomía de Extremadura; etc).

Artículo II.17.—Suelo no urbanizable común. (SNUC).

Comprende el resto del suelo no urbanizable con el régimen normal de utilización establecido en el art. 16 por la remisión que al mismo hace el 15 de la Ley del Suelo, concretado por las siguientes reglas:

1.ª.—Usos susceptibles de ser autorizados:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, podrán autorizarse las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social, y la vivienda familiar aislada, así como instalaciones hoteleras que requieran esa localización y las implantaciones industriales de categoría IE que por su dimensión y características no puedan implantarse en las áreas de suelo urbano calificadas para tal fin, y ello en los términos y con las condiciones siguientes:

1.a. Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas que sobre agricultura existan a nivel supramunicipal, así como a las presentes Normas.

A estos efectos, se consideran explotaciones agrícolas:

—Las utilizaciones o explotaciones productivas, de investigación o de simple mantenimiento de la naturaleza rústica de los terrenos.

Forestales.

Agropecuarias.

—Las naves de almacenamiento agrícola o de alojamiento de animales, vivienda de encargados y otros accesorios de las anteriores.

—Las granjas o explotaciones de carácter agrícola o ganadero, no ligadas a la explotación agrícola del suelo, cuya construcción con materiales no acordes con el medio, podrá autorizarse siempre que se fije con la autorización un plazo de vida de la edificación inferior a diez años.

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

A estos efectos, el Ayuntamiento, previo informe de los organismos responsables de las obras públicas de que se trate, fijará la necesidad de las construcciones e instalaciones, los plazos para su desmantelamiento, las condiciones de restitución del carácter natural, así como las acciones complementarias necesarias para evitar efectos negativos, aunque sean eventuales, sobre el medio ambiente rural y urbano, y sobre otras infraestructuras.

1.c. Edificios e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Con carácter de principio informador interno para el Ayuntamiento en orden a la tramitación de expedientes sobre licencias de obras se consideran como tales los siguientes:

—Los exigidos por razones de la defensa nacional y que hayan de separarse del medio urbano.

—Los exigidos por otras razones de utilidad pública, teniendo en cuenta en cada caso, la legislación específica en la materia, y que hayan de situarse por razones de escala u otras que les impidan entrar en los programas de suelo urbanizable previstos en esta clase de suelo.

—Los relativos a las infraestructuras básicas del territorio:

- comunicaciones, carreteras, ferrocarril, aeropuertos.
- abastecimiento de agua.
- saneamiento.
- producción y distribución de energía, electricidad, gas, derivados del petróleo, etc.
- vertidos de residuos urbanos sólidos, etc.
- Equipamientos comunitarios, municipales y supramunicipales, que por razones de escala u otras de localización, exijan localizarse en el medio no urbano:
- cementerios.
- mataderos.
- Actividades productivas, industriales, de almacenamiento y otras que por su naturaleza molesta, insalubre, nociva o peligrosa o por

razones funcionales de carácter excepcional, así como las pertenecientes a la categoría de Industria Especial tal como se define en la Ordenanza de Industria en el Título III, exijan también localizarse en el medio no urbano.

— Instalaciones que por su carácter exclusivo, así como instalaciones hoteleras vinculadas funcionalmente a las carreteras o al medio rural, requieran también la localización en el medio no urbano.

— Instalaciones o utilidades de carácter recreativo y deportivo, que exijan localizarse por su carácter o tamaño en el medio no urbano.

— Instalaciones o utilidades de carácter eventual, que como ferias, exposiciones, espectáculos públicos, etc., no puedan situarse por factores de localización o por conflicto con los programas y plazos de ejecución, en el suelo urbanizable o en el suelo urbano sin edificar, y hayan de situarse fuera del núcleo urbano edificado.

A estos efectos, el aprovechamiento (uso y edificabilidad) queda establecido en el apartado 2.º siguiente (características de los edificios y construcciones) y complementariamente teniendo en cuenta la legislación específica en la materia y los parámetros que para los usos asimilables se determinan en esta normativa, y si no lo estuviesen, de acuerdo con la ordenanza IB.

1.d. Las industrias y servicios instaladas en el momento de aprobación definitiva de este Plan General y que se encuentren en situación de dentro de ordenación con respecto a este Plan podrán mantener y ampliar sus instalaciones dentro de los límites de la parcela en la que se encontrasen implantadas en la fecha de la mencionada aprobación con las condiciones y limitaciones que establecen la ordenanza IB y el apartado 2.º siguiente (características de los edificios y construcciones)

1.e. La vivienda familiar.

2.ª.—Características de los edificios y construcciones.

2.1. La edificación en esta clase de suelo requerirá la preceptiva Licencia Municipal y deberá sujetarse a las siguientes determinaciones:

a) Altura máxima: 2 plantas y siete metros contados desde la rasante de acceso principal a la edificación hasta la cara inferior del último forjado. (Se permitirá superar esa altura en instalaciones siempre que su integración en el entorno quede garantizada en forma objetiva y expresa). La altura en las instalaciones hoteleras podrá alcanzar las tres plantas.

b) Retranqueos: se establece un retranqueo a linderos de parcela no inferior a los 3 metros.

c) Parcela mínima: se establece en 25.000 m<sup>2</sup> en secano y 5.000 m<sup>2</sup> en regadío, la parcela mínima para nuevas segregaciones no será inferior a 25.000 m<sup>2</sup>. En el suelo no urbanizable común incluido el Área de Gestión de Santa Bárbara podrán variar estas magnitudes, dentro de los márgenes que permite la legislación de aplicación incluyendo posibles reformas de dicha legislación.

d) Ocupación máxima: se establece una ocupación máxima sobre parcela bruta del 5%

e) Edificabilidad: variará de acuerdo con las dimensiones de la parcela según establece el siguiente cuadro, entendiéndose que los diferentes índices de edificabilidad se aplicarán sucesivamente sobre los intervalos correspondientes de la superficie total de la parcela.

Desde 5.000 m <sup>2</sup> hasta	10.000 m <sup>2</sup>	0'2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Desde 10.001 m <sup>2</sup> hasta	24.999 m <sup>2</sup>	0'15 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Desde 25.000 m <sup>2</sup> hasta	50.000 m <sup>2</sup>	0'10 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Desde 50.001 m <sup>2</sup> hasta	100.000 m <sup>2</sup>	0'05 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Desde 100.001 m <sup>2</sup>	200.000 m <sup>2</sup>	0'03 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

Para mayores superficies se estará a lo que determine la Comisión Regional de Urbanismo.

2.2. La edificación para usos agropecuarios en parcelas en secano de superficie inferior a 25.000 m<sup>2</sup> deberá cumplir las condiciones 2.1. a) y 2.1 b) de este apartado; la ocupación máxima de parcela no superará el 15% de ésta, su superficie construida será inferior a 600 m<sup>2</sup> y no podrá ser habilitada para uso residencial.

2.3. La edificación para usos agropecuarios en parcelas en regadío de superficie inferior a los 5.000 m<sup>2</sup> deberán cumplir las condiciones 2.1. a), 2.1. b), y 2.1 d) de este apartado, su superficie construida será inferior a 200 m<sup>2</sup>.

2.4. Será de aplicación la normativa de integración de la Ordenanza de Intervención Genérica del Plan Especial del Recinto.

3.<sup>a</sup>.—Otras actividades.

Para minas, canteras u otras actividades no previstas que supongan una alteración o cambio en los usos regulados en los epígrafes precedentes se tendrá en cuenta las siguientes normas:

a) Condiciones para implantación del uso.

Se requerirá la declaración de utilidad pública de la actividad o uso.

En todo caso la alteración topográfica generada no supondrá derecho alguno de aprovechamiento urbanístico.

Con anterioridad a la iniciación de las obras los titulares de las referidas actividades o explotaciones deberán obtener la aprobación por el Ayuntamiento del correspondiente proyecto o Plan Especial que establezca las medidas de restauración de las áreas afectadas, en los términos expuestos en el artículo II.16.3 de este Título; debiendo, al término o conclusión de las mismas, restituir el terreno a su condición primitiva por lo que respecta a la capa vegetal del mismo. No obstante, antes de dicho momento el Ayuntamiento podrá requerir a dichos titulares el cumplimiento del deber de restitución en zonas parciales y concretas de la explotación que ya no sean objeto de ésta, si el estado de tales zonas supusiera un riesgo de degradación de los terrenos.

b) Reglamentación.

La establecida por la legislación vigente sobre la materia.

c) Limitaciones en relación con las vías públicas.

Las construcciones auxiliares necesarias para la explotación se retranquearán un mínimo de 25 m. de la arista exterior de la calzada cuando se trate de vías de 1.º a 3.º orden.

4.<sup>a</sup>.—Núcleo de población: A los efectos de lo dispuesto en el art. 36.b del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo se establece que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se den circunstancias relativas a: 1.º. la parcelación del territorio; 2.º. la edificación existente en el entorno de un ámbito específico objeto de demanda edificatoria.

4.1. Se entiende que existe riesgo de formación de núcleo desde el punto de vista de la parcelación del territorio, cuando estas acciones se den en fincas aisladas, unificadas o continuas con carácter de parcelación urbanística:

a) Por haberse ejecutado o estar en realización reparcelaciones y obras que incluyen:

1. accesos y vías de circulación interior.

2. servicios de agua potable y/o luz y/o saneamientos para cada parcela, con captación y transformación comunes a todas ellas.

3. equipamientos para uso de los propietarios de la parcelación.

b) Por llevarse a cabo utilidades para fines y usos distintos de los agropecuarios o encubriendo, de acuerdo con datos objetivos, eventuales transformaciones hacia usos en pugna con éstos.

c) Por cualquier otra circunstancia objetiva que, a juicio de la Administración actuante, permita determinar que el territorio está o ha sido objeto de parcelación con fines no agropecuarios.

4.2. Se entiende que existe riesgo de formación de núcleo desde el punto de vista de la edificación existente en el entorno de una parcela con demanda de edificación, cuando en un radio de 200 m. con centro en la edificación para la que se solicite licencia de construcción existieran, construidas o en proyecto, cuatro o más viviendas temporales o permanentes.

Para la Sierra de Santa Bárbara y para el ámbito que se delimita en el plano de Estructura y Clasificación y en el denominado Área de gestión de la Sierra de Santa Bárbara se establecen las siguientes condiciones específicas relativas a la situación parcelaria en el momento de aprobación del Avance del Plan General.

—Se delimitan los núcleos de población existente en base al radio 100 m determinándose la redacción de un Plan Especial para su ordenación.

—En las parcelas de 2,5 Ha. o más en el área de gestión delimitada será de aplicación el radio 100 m. para la determinación de núcleo y en su caso para autorizar una vivienda.

En la implantación de las edificaciones, instalaciones e infraestructuras de todo tipo en el área de gestión de la Sierra de Santa Bárbara se deberá garantizar objetivamente la protección de los contenidos del medio natural que se determinan en el estudio de Medio Físico de este Plan General y especialmente:

- a.—los bosques de encina y alcornoque.
- b.—los olivares y frutales.
- c.—aterrazamientos y sus muros de contención de mampostería.
- d.—las acequias.
- e.—los grandes prados existentes.
- f.—la aportación de vegetación.

a) La preservación de los bosquetes de encinas y alcornoque deberá ser integral.

b) Los olivares y frutales existentes deberán mantenerse; la remoción de algún árbol motivada por la implantación de una edificación o instalación tendrá carácter excepcional y los elementos afectados deberán reponerse con otros de la misma especie y porte.

c) Los aterrazamientos y sus muros de contención deberán ser respetados al máximo, lo que se garantizará en los proyectos de obras correspondientes en los que se determinarán las mínimas alteraciones de nivelación necesarias para la implantación de la edi-

ficación y de los accesos y la reposición de los muros de contención que deberán realizarse en mampostería con iguales materiales y aparejo que los existentes.

d) Las acequias quedan protegidas en su integridad, el Ayuntamiento con carácter excepcional podrá autorizar el paso de puentes sobre ellas para garantizar el acceso a propiedades a las que objetivamente no puede accederse sin afectar a las acequias. Los puentes o pasos sobre acequia serán por cuenta del promotor que deberá realizarlos garantizando su plena integración ambiental.

e) En los grandes prados existentes que se señalan en la cartografía, las edificaciones que se autoricen deberán ubicarse inmediatamente después del retranqueo mínimo obligatorio a linderos. Los proyectos garantizarán el máximo obligatorio a linderos. Los proyectos garantizarán el máximo respeto a la exigencia de mantenimiento del carácter de estas piezas paisajísticas de la Sierra, especialmente en los grandes prados de pastizales de la parte alta en los que las plantaciones de nueva vegetación deberán producirse sin alterar su carácter de espacios naturales no colonizados por vegetación de porte.

f) La vegetación que se aporta deberá cumplir las siguientes condiciones:

Especies que pueden ser utilizadas en los jardines de la Sierra de Santa Bárbara para mantener el carácter de la zona:

—Especies introducidas por el hombre: especies que se encuentran en las laderas cultivadas del valle del Jerte y que podrían ser utilizadas en jardines:

- Cerezo: *Prunus avium*
- Olivo: *Olea europaea*
- Higueras: *Ficus sp*
- Castaño: *Castanea sativa*
- Pino resinero: *Pinus pinaster*
- Nogal: *Juglans regia*
- Otros frutales como manzanos, perales, etc.

También se puede encontrar, de forma aislada y en las partes bajas de las laderas algunos eucaliptos (*Eucalyptus camaldulensis*).

—Especies de la vegetación natural de la zona: estas especies son las propias del bosque natural de la zona (actualmente sustituido por los cultivos en la Sierra de Santa Bárbara), que se corresponde con un encinar en la zona media y baja de la ladera y un robledal de roble melojo o rebollo en la zona alta. En las márgenes del río y vaguadas con mayor humedad edáfica el encinar y el robledal son sustituidos por la vegetación de ribera.

Encinas y rebollares.

Arboles y arbustos principales

Encina: *Quercus ilex*

Rebollo: *Quercus faginea*

Madroño: *Arbutus unedo*

Majuelo: *Crataegus monogyna*

Enebro: *Juniperus communis*

Durillo: *Viburnum tinus*

Peral silvestre: *Pyrus bourgeana*

Matorral

Lavanda: *Lavandula sp*

Jara: *Cistus sp*

Brezo: *Erica sp*

Escoba: *Cytisus sp*

Cursos de agua: además de en las zonas próximas a cursos de agua pueden introducirse en zonas ajardinadas con suficiente aporte de agua.

Arboles y arbustos

Chopo: *Populus nigra*

Fresno: *Fraxinus angustifolia*

Ojearanzo: *Celtis australis*

Aliso: *Alnus glutinosa*

Sauce: *Salix sp*

Sauco: *Sambucus nigra*

La aparición de las especies deberá replicar su presencia natural en el área de la Sierra.

Los proyectos de implantación de edificación o instalaciones deberán ser acompañados de un proyecto de conservación o, en su caso, de incorporación de nueva vegetación. La edificación no podrá superar la altura de dos plantas contadas desde el punto más bajo del terreno en contacto con la edificación. Es decir, serán dos plantas por un frente y una por el opuesto o el contiguo si así lo requiere la ordenanza de edificación en ladera.

En el primer informe bianual sobre la gestión del PGOU se evaluará la eficacia de las previsiones para el Área de Gestión de la Sierra de Santa Bárbara y si de ello se deducen desviaciones sustanciales de los objetivos previstos se ponderará la pertinencia de la redacción de un Plan Especial.

4.3. De las limitaciones establecidas en los números anteriores, se exceptúan las solicitudes de licencia de obras de modificación, mejora, consolidación o ampliación de viviendas o instalaciones vinculadas a los usos agropecuarios que afectan a edificios existentes en ruina o abandono; todo ello sin incidir desfavorablemente en el ca-

rácter rural de tales edificaciones, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Generales que afectan a esta clase de suelo y con sujeción a los establecido en el apartado 2 de este artículo sobre características de los edificios y construcciones.

Las restricciones de uso en suelo no urbanizable común serán compatibles con la realización de obras en las carreteras N-630 y N-110 a su paso por el término Municipal de Plasencia, pudiéndose realizar las obras necesarias. En todo caso las actuaciones que se realicen deberán cumplir las determinaciones que establece la legislación vigente sobre Medio Ambiente (R.D. 1302/1986 y RD 1131/1988 sobre evaluación de impacto ambiental; Ley 4/1989 espacios naturales fauna y flora silvestres; arts. 7 a 9 de la Ley Orgánica 2/1983 del Estatuto de Autonomías de Extremadura; etc.)

## CAPITULO VI

### SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO E INFRAESTRUCTURAS

Artículo II.18.—Normas Generales.

1. Definición: Integran esta categoría los sistemas generales, con ámbito de funcionalidad referido a la totalidad del término municipal y los sistemas locales con ámbito de funcionalidad inferior a dicho término, sistemas que articulan los elementos fundamentales de la estructura urbana, existentes o previstos por este Plan General de acuerdo con la estrategia de desarrollo urbano adoptada.

2. Categorías de sistemas:

2.1. Sistemas generales: los sistemas que se integran en esta categoría son los previstos en el artículo 25 R.P.

2.1.1.—El sistema general de comunicaciones, redes viarias y ferroviarias, áreas de acceso a las mismas, instalaciones vinculadas y estaciones.

2.1.2.—El sistema general de espacios libres: está integrado por las zonas verdes con categoría de parque urbano, y las áreas de gran equipamiento deportivo, así como por las zonas verdes y deportivas de menor entidad integradas en áreas de sistemas generales y recogidas como tales en la documentación del Plan.

2.1.3.—El sistema general de equipamiento comunitario está integrado por los siguientes elementos:

—Administrativos y Comerciales: mercados de mayoristas centrales; centros comerciales; parque de bomberos y de la policía; y los integrados en áreas clasificadas como sistemas generales.

—Culturales y docentes: los centros de las áreas de concentración

de oferta derivados del esquema del Plan General anterior (áreas de equipamiento del Cotillo); los integrados en áreas de sistemas generales; los centros culturales que se incluyen en esta categoría; la plaza de toros.

—Sanitarios y Asistenciales: Hospital, Asilo de Ancianos, Hospital Psiquiátrico; los integrados en áreas clasificadas como sistemas generales.

2.1.4.—El sistema general de infraestructuras básicas, los grandes colectores, conducciones troncales, instalaciones de nivel ciudad y las arterias de las redes de las infraestructuras.

2.2. Sistemas locales: los sistemas que se integran en esta categoría son los siguientes:

2.2.1.—El sistema local de comunicaciones.

2.2.2.—El sistema local de espacios libres.

2.2.3.—El sistema local de equipamientos comunitarios.

2.2.4.—El sistema local de infraestructuras básicas en los niveles de servicio inferiores a los que corresponden a los sistemas generales.

Artículo II.19.—Régimen específico de los sistemas generales y locales.

1. Delimitación y aprovechamiento de los sistemas generales.

1a) Delimitación: La delimitación de los sistemas generales corresponde a lo preceptuado en el artículo 94.3. L.S.

—en suelo urbano los sistemas generales adscritos o integrados en esta clase de suelo quedan excluidos de las áreas de reparto.

—en suelo urbanizable programado los sectores correspondientes a cada cuatrienio y los sistemas generales adscritos o integrados en ellos constituirán una sola área de reparto.

—en suelos urbanizables no programados los sistemas generales se integrarán en los ámbitos de cada programa de Actuación Urbanística.

1b) Aprovechamiento: de los sistemas generales públicos.

—en suelo urbano: se corresponderá con el aprovechamiento tipo asignado al conjunto de los suelos destinados por el Plan a sistemas generales de acuerdo con lo previsto en el artículo 94.3.a. L.S. y teniendo en cuenta lo preceptuado en el art. 96.1. L.S. en materia de aprovechamiento lucrativo, que de acuerdo con los cálculos que se incluyen en el volumen de Gestión corresponde a 0,963 (siendo éste el 75% del aprovechamiento medio de los

aprovechamientos tipo de las áreas de reparto predominantemente residenciales) según el art. 59.3.b.

—en suelo urbanizable programado se corresponderá con el aprovechamiento tipo asignado al área de reparto prevista en el art. 94.3.b. L.S.

—en suelo urbanizable no programado se corresponderá con el aprovechamiento tipo asignado al área de reparto prevista en el art. 94.3.b. L.S.

—en los casos en los que los terrenos deban obtenerse por expropiación se estará a lo dispuesto en el Título II Capítulo II L.S.

2. Régimen de uso: Los elementos de los sistemas general y local se regirán por las siguientes determinaciones:

2a) Los sistemas de infraestructuras básicas, de espacios libres, de comunicaciones y de equipamiento comunitario quedarán regulados por las Ordenanzas de los usos pormenorizados que acojan, tal como se contienen en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

2b) Los sistemas de infraestructuras básicas quedarán regulados por las determinaciones que se establecen en las normas sobre contenido de los Planes de desarrollo y por las que les sean de aplicación establecidas en la Ordenanza del uso industrial.

2c) Los sistemas general y local de espacios libres quedarán regulados por las disposiciones contenidas en la Ley del Suelo en relación con la modificación de su uso, así como por las determinaciones de estas Normas.

2d) Los sistemas general y local de comunicaciones se regirán por la Ley de Carreteras y sus disposiciones reglamentarias y por las determinaciones de estas Normas. Los elementos del sistema local de comunicaciones podrán ser objeto de modificación por el Ayuntamiento bien sea por medio del planeamiento o de proyectos de obra municipal ordinaria, en los que se establecerán sus nuevas condiciones de uso.

2e) Sin perjuicio de las determinaciones y del régimen de utilización prescritos en este Plan para los elementos de los sistemas de equipamientos comunitarios, será posible el cambio del uso específico de los mismos dentro del marco global que define la pertenencia a dichos sistemas. En todo caso, el cambio de uso deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Para autorizar el cambio de uso específico a que se ha hecho alusión será condición necesaria la justificación de la suficiente cobertura del a modificar y la necesidad de la implantación efectiva del propuesto

## Condiciones específicas de los sectores.

SECTOR	DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDA VIV/Ha	SUPER- FICIE m	EDIFIC BRUTA MAX m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE ALOJAMIENTO DE APLICACIÓN	CARACTER CON EL QUE SE APLICA LA ORDENANZA DE ALOJAMIENTO U ORDEN OPCIONAL	ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN Nº DE PLAANTAS	APROVECHA TIPO	APROVEC. CUATRIENAL ASIGNADO AL SEC. (Aa) Y DIFE. SOBRE EL At (D At)	
								I en m <sup>2</sup> evit/m <sup>2</sup> Aa	II en m <sup>2</sup> evit/m <sup>2</sup> D At
1c PP3	30	99.000	0.40	BH	MC2, MC3	2	0,3867	38.283	5.277
PP4	35	137.300	0.50	BH, MCB		2-3	0,3867	53.093	36.152
PP5	25	354.980	0.35	BH, MCB		2-3	0,3867	137.270	13.027
SG1	.	73.320	.			.	0,3867	0	28.402
2c PP1	10	188.200	0.25	MCB, MA4*	O, IA2	(*):3-4	0,2396	45.093	18.895
PP2	15	225.500	0.20	BH	MCB	2	0,2396	54.030	9.110
PP6	10	364.500	0.20	BH, B		2	0,2396	87.334	-14.434
PP7	.	298.200	0.70	IB	IB-IA2	.	0,2396	71.449	32.921
SG2	.	193.900	.			.	0,2396	0	46.492

(\*) Caracter excepcional  
Control de Incidencia Paisajística

TITULO III  
ORDENANZAS

CAPITULO I

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo III.1.—Definición: el presente Título contiene las Normas que ordenan el ejercicio de los usos y actividades y la edificación regulando las condiciones de urbanización; la utilización del espacio exterior; el uso y aprovechamiento, las condiciones constructivas, técnicas, sanitarias, de seguridad, estéticas, el deber de conservación y su límite en la ruina, todo ello de la edificación, así como la protección del patrimonio catalogado.

Artículo III.2.—Categorías de usos y su articulación en el sistema urbano.

1. A efectos de aplicación de estas Normas se contemplan las siguientes categorías de usos (globales):

- a) Alojamiento.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Espacios libres.
- e) Infraestructuras.
- f) Agropecuario.

Siendo la articulación de usos compatibles entre sí, la forma de utilización histórica del espacio urbano integrado, su fomento deberá constituir objetivo fundamental en la gestión del presente Plan General, por oposición a la alternativa de la «ciudad zonal» segregada. El uso de alojamiento, por constituir el núcleo de la ciudad residencial integrada, comparte su espacio con los restantes usos compatibles con él de acuerdo con las determinaciones de estas Normas.

Artículo III.3.—Condiciones y relaciones entre actividades y usos.

El Plan General regula los usos para garantizar la viabilidad urbana y económica de los que permiten constituir el espacio de la ciudad integrada. Sin perjuicio de la mayor adecuación de la acción de planeamiento a los objetivos del Plan General en materia de usos; la gestión del Plan General deberá ejercerse con fundamentada comprensión de aquellas innovaciones que hagan no sólo posibles, sino incluso deseables, ajustes en las relaciones prefiguradas por el Plan General entre los usos y las actividades, debiendo promover las medidas de adaptación de la normativa del Plan a la realidad cambiante, siempre de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo y en esta normativa.

Artículo III.4.—Condiciones generales de aprovechamiento.

1. Objeto: De acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos y como complemento de éstos, se establecen las limitaciones a que han de ajustarse las edificaciones, así como la forma de precisar y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiene de la edificación; sin perjuicio de las disposiciones de igual rango o superior y de las determinaciones pormenorizadas contenidas en estas Normas en relación con los usos urbanos. Condiciones y limitaciones que deben considerarse en el contexto de cambio técnico y social en el que se desarrollará la gestión del Plan General, por lo que tales determinaciones deben inscribirse en el mismo enfoque de adecuación progresiva al que se hace referencia en el art. III.3.

2. Tipos de edificación: El tipo de edificación de cada porción concreta del suelo se establece en la planimetría por medio de alineaciones que lo delimitan y categorías de Ordenanzas que determinan las dimensiones o relación entre dimensiones que miden el aprovechamiento, así como las cantidades máximas de las mismas que corresponden al tope de aprovechamiento.

Con carácter general se establecen los tipos siguientes:

- a) Edificación de uso mixto, de varias plantas, ocupando el perímetro de las manzanas o parcelas.
- b) Edificación de uso mixto, de varias plantas, en edificios exentos con espacio libre entre ellos.
- c) Edificación predominantemente residencial de baja altura.
- d) Edificación exclusivamente destinada al uso industrial.
- e) Edificación exclusivamente destinada a usos terciarios.
- f) Edificación destinada exclusivamente a equipamiento y dotaciones.

3. Solar, parcela y ocupación de parcela:

a) Solar: es la superficie de suelo urbano apta para la edificación que además de tener señaladas alineaciones y rasantes reúna los requisitos de urbanización mínimos:

- acceso rodado,
- abastecimiento de agua,
- evacuación de aguas,
- suministro de energía eléctrica,
- vía del frente de parcela con calzada pavimentada y encintado de aceras.

b) Parcela edificable o neta: es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

c) La parcela mínima es la parte de solar comprendida dentro de



las alineaciones con la menor superficie admisible o las menores dimensiones admisibles, dimensiones o superficies que podrá fijar el planeamiento que desarrolle el Plan General.

d) Ocupación: se entiende por ocupación dentro de una parcela el porcentaje de su superficie ocupada por la proyección en planta de la edificación, por todos los conceptos. Ocupación máxima es el mayor porcentaje permitido de ocupación.

4. Alineaciones: Son las líneas, reflejadas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, que establecen sobre el terreno los límites definidores de la separación bien del suelo de dominio o uso públicos y del susceptible de aprovechamiento lucrativo, bien —dentro del primero— del sujeto a otros usos globales y del sujeto a la calificación de espacios libres, bien —dentro del segundo— de los sujetos a diversos usos globales u ordenanzas o del constitutivo de la parcela en su integridad y el susceptible dentro de ella, de ser ocupado por la edificación.

a) Alineaciones oficiales: son las líneas que delimitan dentro del suelo urbano (y en su caso, en el suelo urbanizable) aquél que es susceptible de un determinado aprovechamiento urbanístico.

Estas alineaciones acotan siempre ámbitos continuos y cerrados, calificados con un uso determinado y sujetos a la correspondiente Ordenanza.

Las alineaciones oficiales se subdividen en dos clases:

a.1. Alineaciones principales: son las que delimitan y separan bien el suelo con aprovechamiento lucrativo del suelo de dominio y, en todo caso, uso público definido como espacio urbano exterior y accesible, bien, dentro de este último, aquél cuyo uso se califica como espacio libre.

Son, por tanto, aquellas que definen los límites exteriores de las parcelas, y en el caso de que las mismas cuenten con las condiciones prevenidas en el art. 14 de la Ley del Suelo, de los solares.

a.2. Alineaciones secundarias: son aquellas que delimitan y separan bien los suelos con distinta calificación, bien con idéntica calificación pero sujetos a distinto régimen en la Ordenanza.

Son alineaciones secundarias las alineaciones interiores a las principales que delimiten, dentro de una parcela o solar, la parte ocupable con edificación y la parte libre de la misma.

b) Alineaciones actuales: son los linderos de las fincas con los espacios viarios o libres existentes de dominio y uso públicos.

c) Alineaciones obligatorias: son las alineaciones que han de tomarse como líneas de edificación forzosa según la Ordenanza correspondiente.

d) Parcela fuera de línea: es aquella en la que la alineación oficial secciona la superficie de la finca, tal como ésta queda delimitada por las alineaciones actuales.

e) Parcela remetida: es aquella en la que la alineación oficial que la afecta es exterior a los límites o perímetro de la parcela.

#### 5. Rasantes.

a) Rasantes oficiales: son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de la revisión del Plan General o Planes Especiales que lo desarrollan en suelo urbano y Planes Parciales o Proyectos de Urbanización, en suelo urbanizable.

b) Rasante del terreno: es un plano teórico adaptado a la configuración definitiva del terreno a partir del cual se medirán las alturas permitidas para cada edificio, en el caso en que éste por su tipología, se separe de las alineaciones oficiales.

Cuando dicha rasante altera la configuración natural del terreno, deberá quedar fijada por el correspondiente proyecto de movimiento de tierras para el que se solicitará la licencia previa o simultáneamente al de edificación o urbanización en caso de que éstos existieran.

#### 6. Retranqueos.

Es el espacio o faja de terreno comprendido entre la alineación oficial y el plano de fachada que incluya cualquier saliente o voladizo de la misma. Se podrán fijar también a los restantes linderos de la parcela.

#### 7. Alturas.

a) Altura de la edificación: es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. A los efectos de la aplicación de la correspondiente Ordenanza, se establecen dos sistemas de determinación de la altura de la edificación: por metros totales y por número de plantas. Cuando la altura se ordena sólo por número de plantas, y en ausencia de otra determinación de la ordenanza de aplicación, se entenderá, para los edificios de una sola planta, un máximo de 3,50 metros y para los edificios de más de una planta, un máximo total a razón de 3'50 metros para la planta baja y 3 metros por cada planta más, incluidos siempre sus forjados; en todo caso, se entenderán concurrentes las limitaciones en número de plantas y alturas en metros, sin que sea posible obtener más plantas que las indicadas. En caso de incorporar semisótano, la altura en metros del edificio no podrá superar a la máxima deducida del número de plantas permitido, sin contabilizar el semisótano.

b) Cómputo de alturas:

b.1. La altura se medirá desde la rasante de la alineación oficial hasta la más alta de las siguientes referencias: la cara superior del forjado de la última planta o el remate de la fachada o la línea superior de cornisa

En caso de existir desnivel en la rasante, la altura máxima se tomará en el punto medio de la alineación oficial por tramos de diez metros, si la pendiente es superior al 4%, y de veinte metros, si es inferior.

b.2. En los patios cuya altura se reglamente en la Ordenanza, se efectuará la medición de altura máxima del edificio desde el nivel del piso de la planta más baja con huecos de iluminación, soleamiento o ventilación al patio hasta el remate superior de paramento exterior del mismo.

b.3. En las Ordenanzas en que la alineación oficial no sea obligatoriamente línea de edificación, la altura máxima habrá de medirse en cada paramento exterior desde la cota del terreno.

c) Altura libre de piso mínima: se entiende por tal la distancia entre la cara del pavimento terminado y la del techo de una misma planta; con carácter general se establece un mínimo de 2'50 m. que para garajes y aparcamientos será de 2'20 m., con las salvedades que se determinan en las ordenanzas individuales de los usos.

d) Altura de la edificación abierta, aislada, exenta o unifamiliar: la altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

e) Construcciones permitidas por encima de la altura. Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45° trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada, en las condiciones siguientes:

Las construcciones por encima de la altura sólo se podrán destinar a caja de ascensores, escaleras, depósitos, trasteros sin iluminación natural individual, chimeneas y otras instalaciones, teniendo en cuenta que la altura de la cumbre no podrá exceder de 3'5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal.

Estas mismas condiciones volumétricas regirán para la construcción de áticos destinados a vivienda cuando se permitan por la Normativa del Plan.

Cuando el edificio se termine con cubierta inclinada los faldones no podrán tener una inclinación superior a 30° debiendo adoptarse soluciones constructivas de tal forma que las líneas de cumbre no excedan nunca más de 3'5 metros por encima de la altura máxima de la edificación principal. Solamente en aquellos casos autorizados expresamente en estas ordenanzas se permitirá situar habitaciones vivideras bajo esta cubierta.

En todo caso deberá resolverse en la composición y materiales de alzados el adecuado tratamiento de chimeneas y aparatos de ventilación en concordancia con la composición del edificio y las condiciones del enclave en el que se ubique, todo ello sin perjuicio del cumplimiento de su legislación específica.

f) Entreplantas: En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más de 50% de la superficie del local; deberán retranquearse siempre de la fachada o alineación 3 metros como mínimo y tendrán su acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa, no permitiéndose su funcionamiento independiente de dicho local.

La altura libre por encima de la entreplanta no podrá ser inferior a 2'20 metros, ni inferior a 2'50 metros por debajo de la misma.

g) Semisótano y sótano: salvo que se destine al aparcamiento de vehículos, la planta que tenga su piso en parte o totalmente bajo la rasante del terreno y su techo parcialmente sobre dicha rasante se considerará como semisótano y su altura libre mínima no será inferior a 3 m. Esta planta para poderse considerar semisótano no podrá superar una altura libre desde la rasante a la parte inferior del forjado, 1,40 mts., considerándose planta baja la parte o partes que superen esta magnitud. La planta situada bajo la rasante debajo de la planta baja o el semisótano, si la hubiera, será considerada sótano y su altura libre mínima no será inferior a 2'40 m.

8. Superficies.

a) Superficie ocupada: es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección horizontal sobre la propia parcela o sobre un plano horizontal asimilable de las líneas externas de toda la construcción, incluso vuelos. Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijan en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.

b) Superficie máxima de ocupación: Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela neta.

c) Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad.

9. Edificabilidad e índice de piso.

Son los coeficientes que indican la máxima edificación permitida, medida como relación entre la superficie de suelo edificable, parcela o solar, y la superficie máxima que se permite construir en el total de las plantas, expresado respectivamente en  $m^3/m^2$  ó en  $m^2/m^2$ .

Salvo especificación en contrario, la medición de la edificabilidad total se hará sobre el suelo definido por alineaciones.

Edificación computable: para medir la superficie total construida, a efectos de obtener la edificabilidad, se computará toda la edificación en distintas plantas cuyo volumen se levante por encima de la rasante de alineaciones o de la rasante del terreno si no es forzosa la edificación sobre alineación. Se computará la superficie de las plantas en las que la altura de la cara superior del forjado de techo con respecto a la rasante supere 1'40 metros, medida en cualquier punto; no computándose en caso contrario.

Se computarán en la superficie construida los cuerpos de edificación caso de permitirse que sobresalgan en relación con las alineaciones oficiales, así como las terrazas cubiertas con independencia de su cerramiento.

Se computará el 50% de la superficie de los patios de conductos o patinejos.

No podrá descontarse, en el caso del alojamiento, compartimentado horizontalmente, la red de accesos definida por la Ordenanza de dicho uso. No serán computables los soportales en planta baja, siempre que cumplan la condición del espacio urbano exterior y accesible.

#### 10. Espacio abierto privado.

Es la parte no edificable de la parcela. Podrá destinarse, en una proporción no superior al 25% a vías y aparcamientos de superficie conceptuándose el 75% restante como espacio libre. Cuando éste se ocupe en edificaciones en el subsuelo, al menos en un 60% de su superficie deberán ser posibles las plantaciones vegetales tal como se establece en los patios de manzana, u otras instalaciones de esparcimiento de uso colectivo.

#### 11. Espacio libre privado.

Es la zona de terreno de espacio abierto privado; no podrá destinarse más que a plantaciones, parques infantiles, piscinas y deportes, sin construcción alguna en su superficie.

#### 12. Densidad de vivienda.

Como indicador de la intensidad del aprovechamiento se hará uso de un índice de densidad de vivienda que hará referencia al número máximo de unidades de vivienda por hectárea resultantes en términos netos o brutos en el ámbito considerado; densidad deducible a partir de la edificabilidad y de los datos de superficie del ámbito correspondiente; el máximo de vivienda por hectárea se define, en su caso, con las condiciones que para ello se imponen, en las unidades de ejecución reguladas en el Título V.

Como carácter general se establece una equivalencia para el alojamiento colectivo, de forma que el alojamiento de cada persona equivale a 1/5 de vivienda y el número total permitido de personas para cada área de alojamiento colectivo será de 5 veces la densidad de vivienda por hectárea permitida por el Plan para dicha área.

Con igual carácter se establece esa equivalencia para el alojamiento individual (de una o dos personas) y apartamentos, de forma que pueda establecerse la intensidad del uso de vivienda para las áreas de alojamiento que cuenten con apartamentos o viviendas individuales. Como equivalencia en parámetros de unidad residencial se establecerá que una vivienda es equivalente a un apartamento.

#### 13. Patios.

Son espacios situados dentro de alineaciones, que garantizan a la edificación contigua que los limita la relación con el exterior, o la accesibilidad de bienes, personas o conductos. Pueden ser abiertos o cerrados, según que los paramentos de la edificación en torno al patio cierren completamente el contorno (salvo por arriba) o no.

A los efectos de esta Ordenanza, se distinguen tres tipos de patio: patio de manzana, de luces y de conductos o patinejo.

— Patio de manzana: es el espacio libre de edificación que resulta en el interior de las alineaciones al distribuir el volumen edificable; puede ser cerrado o abierto según que sean sus límites líneas de edificación o alineaciones sobre viario o espacios libres.

En cualquier caso el patio estará comunicado con la red de accesos del edificio al que dé servicio, y será accesible para limpieza, mantenimiento y uso.

Si el patio de manzana, en toda o parte de su superficie se destina a garantizar a la edificación acceso de personas y bienes a fachada según la Ordenanza de Alojamiento, deberá cumplir con la condición de espacio urbano exterior accesible de la Ordenanza del Espacio Exterior.

No se permite el almacenamiento en el patio ni el cierre del mismo.

No se permite utilizar los paramentos del patio de manzana para adosar conductos.

No se permitirán construcciones en los patios de manzana salvo las autorizadas por la Ordenanza correspondiente.

La altura de los paramentos que cierran el patio de manzana viene regulada por la Ordenanza correspondiente y por la Ordenanza de uso en el caso de ser éste de alojamiento.

No se permite cubrir el patio de manzana.

— Patios de parcela: es el espacio abierto a partir del plano superior del forjado que forma el techo de la última cubierta, situado dentro de la parcela edificable.

— Patios cerrados: son aquellos patios de parcela que se encuentran cerrados por todos sus costados. En las dimensiones de los patios cerrados se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean al menos 3'00 m. o 1/4 de la altura del muro fronterero, contada desde el nivel del suelo de los locales habitables más bajos, que reciben iluminación y ventilación del patio, hasta su coronación o hasta la altura del muro más alto de los que conforman el patio, si dicho muro fronterero no alcanzase esta altura, todo ello sin perjuicio de las determinaciones concurrentes de la Ordenanza del uso de aplicación.

Los huecos de las escaleras tendrán luces rectas con un mínimo de 3 metros. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos en la otra dimensión 0'30 m. por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura del muro más alto de los que conforman el patio.

La forma de la planta del patio será tal que permita que se trace en ella una circunferencia de 3 m. de diámetro, como mínimo.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

— Patios abiertos: son patios de parcela abiertos a su exterior o varios de sus costados. Se consideran patios abiertos los entrantes de fachada cuya profundidad sea mayor que 1'5 metros y en cuyos paramentos se abran huecos de locales de cualquier uso.

El ancho mínimo de los patios abiertos será de 1/4 de la altura siempre que esta dimensión sea superior a 3 metros cuando los testeros del patio sean ciegos y a 6 metros cuando en dichos testeros se abran huecos, cualquiera que sea su uso, y ello sin perjuicio de las determinaciones concurrentes de la Ordenanza del uso de aplicación.

La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a 1'5 veces el ancho del patio. Para que un patio abierto tenga la consideración de espacio exterior su profundidad será igual o menor que el ancho del patio.

— Patios mancomunados: se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribir-

se en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar desde la rasante del suelo del patio más bajo.

En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios, exceda de 1 metro, el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 metros la rasante del patio más alto.

— Patio de luces: es el patio que garantiza a la edificación ventilación y en cierto grado iluminación natural, que puede, si la dimensión del patio es suficiente, cumplir la exigencia mínima de iluminación e incluso soleamiento de parte del edificio, según la Ordenanza de Alojamiento.

En cualquier caso el patio de luces estará comunicado y será accesible desde la red de accesos del edificio al que dé servicio, para su conservación, mantenimiento y eventual uso.

No se permite utilizar los paramentos del patio de luces para adosar conductos, salvo las bajantes de pluviales y las canalizaciones de gas.

El patio de luces no podrá cubrirse, sin embargo, en aquellos casos en los que las soluciones técnicas que se propongan garanticen la ventilación, esto es, el paso permanente del viento a través del patio, la iluminación equivalente a la solución abierta y la transparencia duradera en la visibilidad a través, podrán autorizarse patios cubiertos, siempre que cuenten con estructuras de imagen ligera que no distorsionen la visión del entorno.

Las dimensiones del patio de luces deberán cumplir los mínimos establecidos para la vivienda de protección oficial.

— Patio de conductos o patinejo: es el patio que garantiza la accesibilidad, registro y mantenimiento de los conductos verticales necesarios así como la ventilación cruzada del edificio.

Estará siempre abierto en su parte superior a través de la cubierta, salvo que ésta condición sea demostrablemente negativa para la función a que se destine.

Su sección libre horizontal mínima será de 0'75 m<sup>2</sup>, y su forma será tal que en ella pueda inscribirse un círculo de 0,80 cm., pudiendo reducirse estas dimensiones siempre que en su sección horizontal pueda inscribirse un círculo de 0,50 cm. de diámetro y sea posible el registro de las instalaciones desde las partes comunes del edificio.

Los conductos de humos, aire viciado y gases deberán sobresalir al menos 1 m. por encima de la abertura del patinejo a la cubierta.

Eventualmente podrá cubrirse el patinejo con claraboyas, dejando libre el paso del viento a través de él, y llevando los conductos de humo y salidas o tomas de aire, por encima de dicha claraboya.

#### 14. Entrantes, salientes y vuelos.

##### a) Generalidades:

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Ordenanzas. Los salientes mínimos se establecen en relación con el ancho de la calle. En las zonas que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de la alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos, salvo determinación en contrario.

2. No se permitirán voladizos a patios de manzana.

3. Los entrantes a partir de la rasante de la calle o terreno deberán reunir las condiciones que esta Ordenanza establece para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto adosándoles cuerpos de edificación pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiere.

5. En ningún caso se permitirán la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de 0'60 m. de las líneas de medianería.

6. Las fachadas interiores de los patios de manzana deberán tratarse con carácter de fachadas principales al menos siempre que sean visibles desde el espacio exterior accesible, todo ello sin perjuicio de las determinaciones expresas de estas ordenanzas en relación con estas fachadas

##### b) Cuerpos volados cerrados.

1. Los salientes permitidos según el ancho de calle en edificación cerrada serán como mínimo los siguientes:

calles o distancias de 25 m. o más: 1'20 m.

calles o distancias de 20 m. hasta 25: 1'00.

calles o distancias de 12 m. hasta 20: 0'80 m.

calles o distancias menores de 12 m.: no se permiten.

El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

2. Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0'60 m.

3. No se permiten cuerpos volados en los patios de manzana.

4. Dentro del Perímetro del suelo urbano consolidado sometido a conservación se prohíben los cuerpos volados de edificación cerrados, permitiéndose sólo miradores cerrados con carpinterías de escuadrias ligeras semejantes en sus secciones a las utilizadas en los ejemplos de arquitectura del XIX y elementos acristalados, en una longitud no mayor que el 30% de longitud de fachada. Su vuelo máximo será el mismo que el permitido a los balcones, en esa zona.

##### c) Balcones o voladizos abiertos.

El saliente máximo de tales elementos será el mismo que el señalado para los cuerpos volados. No existe limitación para la longitud de los voladizos abiertos, quedando separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo, igual al saliente y no inferior a 0'60 m.

Dentro del Perímetro del suelo urbano consolidado sometido a conservación, donde las tipologías de fachada tradicionales basan su composición en el uso de balcones se podrán autorizar los mismos con las siguientes limitaciones:

a. Deberán obtener informe favorable de la Comisión territorial del Patrimonio Histórico.

b. No tendrán un saliente mayor de 0'40 m.

c. Deberán quedar justificados como elementos esenciales en la composición de fachada.

##### d) Limitaciones de los voladizos.

No podrá disponerse voladizos a una altura menor de 3'30 cm. sobre el nivel de la acera medida en el punto más desfavorable y el saliente deberá quedar remetido 0'20 m. como mínimo de la línea de bordillo. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

En edificaciones con fachadas en esquina podrán unirse los voladizos correspondientes a cada una de ellas.

En cualquier caso, no se permiten voladizos en patios de manzana o de parcela.

##### e) Aleros y cornisas.

El saliente máximo de estos elementos será el especificado para los cuerpos volados, si bien el alero podrá salir sobre los cuerpos cerrados la misma dimensión que lo hace sobre el paramento de fachada, siempre que dicho alero constituya elemento decorativo de la misma.

f) Marquesinas y toldos.

1. En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0'40 m. respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública.

2. Dentro del Perímetro del suelo urbano consolidado sometido a conservación las marquesinas respetarán en cualquier caso la ordenanza específica de aplicación así como la composición y materiales de la fachada del edificio teniendo en cuenta la estructura visible del mismo de tal modo que no se superpongan ni oculten las pilastras, jambas, dinteles o arcos.

3. En los toldos, la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 3 metros pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2'50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0'40 m. respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

15. Servicios, instalaciones y accesorios de la edificación.

a) Todo edificio deberá contar en su interior con red y servicio de agua corriente potable, energía eléctrica, red y servicios de desagüe de aguas pluviales y negras y, en los casos pertinentes, además, con ascensores y montacargas, de acuerdo todo ello con lo dispuesto en la legislación vigente y lo establecido en las normas contenidas en las presentes Ordenanzas.

b) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, gas, teléfono, antenas de televisión, etc., deberán cumplir con la legislación vigente, debiendo quedar asegurada su integración en el edificio de modo tal que no afecte desfavorablemente a su seguridad y composición. Se prohíbe la ubicación en fachada a vía pública de tendederos de ropa y de las unidades condensadoras climatizadoras.

c) Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación central y siempre que no resulten afectados ni los espacios libres de uso público, ni la composición y seguridad de las edificaciones.

d) Depósitos de basura: toda edificación destinada a vivienda o usos colectivos a partir de 6 viviendas o 30 ocupantes dispondrá de un local o espacio adecuado para el almacenamiento higiénico de basuras, con fácil acceso y que cumpla las disposiciones vigentes.

e) Cartería: todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia de acuerdo con las normas vigentes, incluido un buzón para el cartero, y situados en las zonas de uso común, de fácil acceso e integrados en el diseño del ámbito en el que se ubiquen.

f) Números de gobierno: será obligatorio el señalamiento de las fincas urbanas con el número de gobierno que les corresponda en la vía en la que se sitúen, debiendo ser perfectamente visible durante el día y la noche.

g) Estacionamiento obligatorio de vehículos: toda edificación deberá contar en la superficie de la parcela, plantas bajas o sótanos, con las correspondientes plazas de estacionamiento completamente acabadas en el momento de finalizar las obras de edificación y en la proporción mínima de una plaza por cada 100 metros cuadrados de edificación. A los efectos de la comprobación del cumplimiento de esta dotación mínima podrán computarse las plazas situadas fuera de la parcela, cuya asignación a la edificación de que se trate pueda justificarse registralmente. En todo caso, la proporción de plazas de estacionamiento en la parcela no será inferior al 50% de las que resulten de la aplicación del estándar mencionado salvo que el planeamiento de desarrollo de este Plan General justifique fundamentadamente su inaplicabilidad en situaciones específicas. A los efectos oportunos se entiende por plaza de estacionamiento un espacio mínimo de 2'20 m. por 5 metros con acceso libre e independiente del resto de las plazas y desde la red de vías públicas, apto para la permanencia de vehículos de motor. El ancho mínimo del viario interior será de 3 m. para un sentido y de 6 m. para dos sentidos de circulación, y radio de giro no inferior a 4,35 m.

h) Condiciones de las instalaciones: cualesquiera instalaciones y servicios que se ubiquen en la edificación o sus proximidades deberán cumplir las disposiciones vigentes y en especial el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, garantizando tanto al vecindario o usuarios de la edificación, como a los viandantes la inexistencia de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

16. Conservación de instalaciones, servicios, parques, jardines y espacios libres.

a) Los espacios libres y zonas ajardinadas, así como las instalaciones y los servicios de toda clase de dominio y uso públicos, que deban cederse al Ayuntamiento, habrán de construirse o realizarse de conformidad y con las condiciones de calidad previstas en la normativa de aplicación, la ordenación urbanística y el pertinente proyecto de urbanización y entregarse al Ayuntamiento en perfecto estado y, en su uso debido y normal funcionamiento.

b) Los servicios, instalaciones, espacios libres y zonas ajardinadas que sean de propiedad privada deberán ser conservados, vigilados y, en su caso, reparados por sus propietarios, de acuerdo con las presentes Ordenanzas y las disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento controlará el cumplimiento de estos deberes ejercitando, caso de incumplimiento de los mismos, la potestad de intervención que le otorgan los artículos 245 y 246 de la Ley del Suelo, en relación con la regulación de los órdenes de ejecución en la legislación de Régimen Local.

#### 17. Obras y derribos.

a) El Ayuntamiento velará por la conservación de la edificación pública o privada y, en su caso y previo informe técnico municipal, ordenará la realización de las pertinentes acciones de conservación a cargo de los propietarios afectados. Si en el plazo que para cada caso se establezca la propiedad no llevase a cabo las acciones de conservación o reparación ordenadas, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria en los términos previstos en la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

b) Las acciones de conservación podrán afectar a: fachadas, medianerías y paredes contiguas al descubierto aunque no sean visibles desde la vía pública. Unas y otras deberán mantenerse en las debidas condiciones de higiene, seguridad y ornato, a cuyo fin los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, con base en los pertinentes informes técnicos municipales.

La construcción en general deberá mantenerse por sus propietarios en perfecto estado de solidez a fin de que quede garantizada la seguridad pública.

c) Los derribos se verificarán en horas y modos que determine el Ayuntamiento previo informe técnico y en su ejecución serán de aplicación los sistemas de responsabilidad legales. Queda prohibida la utilización de explosivos salvo en casos de justificada necesidad estimada expresamente por el Ayuntamiento. Los materiales de derribo se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

d) Podrán realizarse, con carácter estrictamente provisional, construcciones auxiliares en el interior de los solares en los que se vayan a ejecutar obras. Deberán ejecutarse como pequeños pabellones de una planta dentro de las alineaciones y con destino de uso de guardería, depósito de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas. Dichas obras deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

La instalación y el funcionamiento de la maquinaria e instalaciones

auxiliares de obras de construcción deberá ser objeto de autorización municipal y cumplir las disposiciones y actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.

Artículo III.5.—Condiciones para el fomento de la calidad ambiental del espacio.

1. En la redacción de los planes y proyectos de urbanización y de edificación se definirán las características compositivas de la edificación y de los espacios urbanos correspondientes a volumetría, color, materiales, relaciones macizo hueco, espacios edificados y espacios libres, ajardinamiento, plazas de aparcamiento, mobiliario urbano, relaciones con las zonas inmediatas y el paisaje, etc. En la determinación de las características compositivas se deberá justificar su adopción en función de las condiciones de carácter de la ciudad, del entorno inmediato y del paisaje local evitando introducir caracteres agresivos, estridentes o contradictorios, materiales en contradicción o desfavorables, etc.

2. El Ayuntamiento velará por el respeto a los valores estéticos del Municipio y fomentará su cultivo y potenciación. En todo caso, controlará la observancia por cualquier edificación de las normas materiales contenidas en el art. 73 de la Ley del Suelo, conforme al cual las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjunto de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. A tal efecto en los lugares en los que concurren tales circunstancias en ausencia de determinaciones de composición específicas para la edificación podrá exigirse la aplicación de la Ordenanza de intervención genérica del Plan Especial del Recinto Amurallado.

b) En los lugares de paisaje abierto y natural, o en las perspectivas que ofrezca el conjunto urbano de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo. A tal efecto se prohíbe expresamente la ubicación de vallas publicitarias o anuncios de cualquier clase en lugares que permitan la captación de vistas del Recinto Amurallado.

3. La tramitación de cualquier licencia comporta necesariamente la comprobación por el Servicio Municipal que corresponda

de la conformidad de la obra, instalación o actividad de que se trate con el ambiente y, en general, con los edificios colindantes. En este sentido deberá fomentarse el buen acuerdo compositivo entre la nueva edificación y lo existente, procurando el buen diálogo entre los elementos compositivos propuestos con los existentes, sin perjuicio del uso a que se destine la edificación, de forma que se garantice el fomento del paisaje y la calidad de la escena urbana. En virtud de lo previsto en el art. 73 L.S. y de lo determinado en este artículo, toda propuesta de actuación que no concuerde con tales condiciones deberá ser rechazada.

4. De acuerdo con lo dispuesto en el art. 182 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento podrá ordenar por motivos de interés estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas y espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación en los términos señalados en los apartados 2 y 3 del mencionado artículo.

5. El planeamiento de desarrollo del Plan General deberá justificar explícitamente las medidas que adopte en relación con los siguientes contenidos:

1.º Fomento de la imagen histórica de la ciudad y de su perfil urbano.

2.º Tratamiento paisajístico del borde urbano y de los subámbitos, barrios y sectores de la ciudad; interpenetración campo-ciudad; puesta en valor de los hitos topográficos y de los fondos paisajísticos como respaldo de los escapes visuales urbanos.

3.º Fomento de la imagen tradicional de los núcleos y del paisaje rural (cercados, plantaciones, áreas de cultivo, etc.) con integración de las áreas agrícolas y forestales.

4.º Definición de las medidas de integración de actividades del ocio en las áreas aptas del medio rural; particularmente en lo que respecta a las vías pecuarias y a su uso potencial por actividades de senderismo.

5.º Definición de las condiciones de paisaje a incorporar a los Programas de Actuación Urbanística.

6.º Resolución de los problemas creados por la existencia de depósitos incontrolados de residuos urbanos en el medio rural.

7.º Estudio de apantallamientos vegetales en áreas de edificación masiva.

8.º Estudio del arbolado de: ámbitos focales, aceras, paseos, recorridos peatonales e itinerarios de bicicletas, etc...

9.º Estudio del mobiliario urbano.

10.º Resolución de la incidencia de grandes medianerías abiertas a la vía pública.

11.º Definición normativa de las condiciones de integración de vallas y cerramientos de propiedades.

12.º Determinaciones relativas a la definición formal de la publicidad en los espacios públicos.

13.º Medidas para el fomento de la estética del paisaje industrial.

14.º Medidas para la integración paisajística de los usos urbanos grandes consumidores de suelo y de aquellos de configuración prominente.

15.º Medidas para la integración paisajística del sistema de espacios libres y fluvial.

Artículo III.6.—Derechos sociales en relación con los usos y la edificación.

1. Es deber del Ayuntamiento —en el ámbito de sus competencias legales— promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para la efectividad del ejercicio de la libertad e igualdad de los individuos y de los grupos sociales, facilitando la consecución efectiva del derecho a una vivienda digna y adecuada, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general impidiendo la especulación (art. 9.2 y 47.1 de la Constitución).

El presente Plan se inscribe en ese marco —como instrumento de solidaridad social— para el apoyo de las actividades económicas en la ciudad y para lograr una distribución más racional de los usos y de los servicios a la población.

Artículo III.7.—Compatibilidad de usos y actividades.

1. Con objeto de garantizar un equilibrio entre las actividades urbanas generadoras de empleo (comercio, industria, artesanía, oficinas) y las de carácter residencial, lúdico y de uso público, evitando el predominio de unas en detrimento de las otras y el despoblamiento de los habitantes y usos actuales, se regula la localización, intensidad y compatibilidad de las actividades urbanas.

En lo que se refiere a la compatibilidad entre las distintas categorías de usos urbanos y las ordenanzas asignadas, se estará a lo que se establece en la Tabla de Compatibilidades de Uso: en ella se determinan únicamente las compatibilidades, las cuales quedan significadas mediante un círculo en el casillero de encuentro entre la línea de categoría de usos y la de ordenanza asignada entendiéndose que los casilleros vacíos denotan incompatibilidad.





## CAPITULO II

## ORDENANZA DE URBANIZACION, USO Y CALIDAD DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO Y EDIFICACION CONTIGUA AL MISMO

## SECCIÓN 1.ª. ESPACIO EXTERIOR URBANO.

## Artículo III.8.—Objeto.

Constituye el objeto de la presente Ordenanza la regulación de las actividades de urbanización y uso del espacio exterior urbano, mediante la determinación de las condiciones a que habrán de ajustarse dichas actividades con el fin de hacer posibles en el mismo las relaciones urbanas, las funciones de paso y estancia y, en general el disfrute de la ciudad y de las ventajas que proporciona la vida en una comunidad urbana.

## Artículo III.9.—Definición del espacio exterior.

A los efectos de la presente Ordenanza, se considera espacio exterior urbano al espacio libre de la edificación, limitado por los paramentos exteriores de los edificios. La ordenanza de dicho espacio alcanza al tratamiento de fachadas y paramentos, desde su arranque de la rasante hasta su remate, así como a las cubiertas y demás cerramientos visibles desde cualquier espacio exterior accesible.

## Artículo III.10.—Ambito.

La intervención municipal derivada de esta Ordenanza alcanza a todo el espacio exterior, así como a los elementos, arquitectónicos o no, que lo delimitan, cierran y definen, dentro del suelo clasificado como urbano y del clasificado como urbanizable dotado de planeamiento en ejecución.

La intervención municipal, no obstante extenderse a la totalidad del espacio exterior, se modula en función de la accesibilidad de este último. En el espacio exterior accesible persigue —en todo caso— garantizar la relación de actividades urbanas, el paso y estancia de peatones, el tránsito y estacionamiento de vehículos y la canalización de los servicios urbanos.

## Artículo III.11.—Competencias en relación con el uso del espacio exterior.

Corresponde a la Administración municipal determinar el uso peatonal y/o rodado de los espacios exteriores accesibles, así como la ubicación y trazado de las canalizaciones de servicios que se hayan de establecer bajo y a través del mismo. Igual-

mente le compete definir las condiciones teóricas exigibles en la ejecución de la red viaria, peatonal, rodada y de estacionamiento y en las obras de urbanización de plazas, parques y jardines. Finalmente es también de su responsabilidad garantizar la adecuada relación, conforme a lo regulado en las Ordenanzas, de la edificación con su inmediato espacio exterior accesible, por medio de la potestad de planeamiento y de aprobación de los Proyectos de edificación.

## Artículo III.12.—Condiciones del espacio exterior.

1. El espacio exterior urbano calificado como accesible deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) que sea posible el acceso peatonal y rodado al mismo desde otro espacio exterior accesible.

b) que la pendiente máxima en los planos inclinados no supere el ocho por cien, esta determinación podrá ser obviada en los espacios libres calificados como VPP. (verde de protección paisajística)

c) que contenga la infraestructura necesaria para garantizar los servicios de abastecimiento de agua y alumbrado, de saneamiento y desagües, y de pavimentación para paso de peatones y vehículos, desde las redes generales de servicio y viarias en uso. También contará, en su caso, con la correspondiente dotación de jardinería y de mobiliario urbano.

d) que el terreno comprendido en dicho espacio reúna las condiciones de estabilidad, saneamiento y estética requeridas por el Ayuntamiento en cada caso.

2. La calificación de un espacio exterior urbano como no accesible determina la obligación de la propiedad de hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior.

3. Si la calificación de no accesible es consecuencia de la falta de condiciones de estabilidad, saneamiento o estética requeridas por el Ayuntamiento, dicho espacio no accesible deberá ser cerrado hasta una altura mínima de dos metros veinte centímetros.

4. La calificación como accesibles o no de los espacios exteriores deberá constar expresamente en los Proyectos de urbanización, aún en aquellos cuyo alcance se limite a completar los Proyectos de edificación.

5. En la edificación de nueva planta, el espacio exterior contiguo a fachada habrá de cumplir con las condiciones de accesibilidad impuestas al espacio exterior urbano accesible, al menos en una profundidad de seis metros desde la fachada. Igualmente deberá cumplir las condiciones de accesibilidad el espacio urbano exterior comprendido entre la alineación oficial de la vía de acceso y la lí-

nea de edificación, en el caso de hallarse ésta retranqueada respecto de aquella.

6. No se permitirá la apertura de ningún espacio urbano accesible mientras su trazado, características y conexión con espacio exterior urbano y accesible existente no vengán previstos y determinados en el correspondiente planeamiento o proyecto.

7. La definición y el tratamiento de las fachadas y demás cerramientos de los edificios visibles desde el espacio exterior urbano y accesible deberán garantizar una relación armoniosa con las fachadas y cerramientos contiguos y enfrentados. La administración municipal podrá, en su caso, sujetar el otorgamiento de las licencias de edificación o de ocupación y apertura a la condición de las adaptaciones del aprovechamiento pretendido, en su composición y tratamiento de fachadas y cerramientos visibles al ambiente o el carácter del espacio exterior.

Artículo III.13.—Consideración del espacio exterior en las obras de edificación.

1. En las obras de nueva planta, así como en las de conservación o reforma de la fachada de edificios se incluirán en el proyecto los planos de planta, alzados y secciones que permitan dar una idea completa de la fachada, desde la rasante hasta su remate superior, a escala adecuada y especificando el tratamiento y acabados de la misma. También contendrá el proyecto información gráfica suficientemente precisa de la relación del proyecto con las fachadas contiguas y enfrentadas.

2. Los paramentos y fachadas de bajos destinados a comercio o a locales, cuyo uso y acabados queden indeterminados en proyecto, recibirán un tratamiento que permita su cierre, conservación y la durabilidad de su buen estado en tanto no se ocupen para un uso específico; debiéndose determinar, en todo caso los acabados y composición de los bajos que, a juicio del arquitecto redactor del proyecto de edificación, mejor concuerden con el resto de la composición de la fachada; los eventuales proyectos y propuestas de determinación de usos y acabados de paramentos y fachadas de bajos deberán justificar su adecuación a la composición del edificio teniendo en cuenta las consideraciones aludidas en el párrafo anterior.

Artículo III.14.—Eliminación de barreras arquitectónicas en el espacio exterior.

El Ayuntamiento elaborará y aprobará, para su aplicación en todo el término municipal, una norma de supresión de barreras arquitectónicas en el espacio exterior urbano accesible.

SECCION 2.ª. PROTECCION DEL ESPACIO EXTERIOR URBANO.

Artículo III.15.—Disposiciones de carácter general.

1. Las obras de excavación, relleno, desmonte, afirmado de terrenos y otras análogas que comporten movimiento de tierras o modificación del nivel natural del terreno en más un metro cincuenta centímetros o que puedan afectar al nivel freático, precisarán —como requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia— de los estudios geotécnicos necesarios para el conocimiento de la composición y mecánica del suelo y para la garantía del mantenimiento de las condiciones de estabilidad del propio terreno y de los inmuebles colindantes.

2. En todo caso, deberán quedar debida y suficientemente asegurados los riesgos inherentes a las eventuales responsabilidades por los daños y perjuicios causados, con ocasión de la ejecución de las obras en el espacio exterior e inmuebles colindantes.

3. No se permitirá movimiento de tierras que altere la configuración del terreno en más/menos un metro de su nivel natural, si aquel no aparece incluido en el proyecto debidamente aprobado en relación a la obra o actividad cuya finalidad se persiga.

Artículo III.16.—Obras que pueden afectar al arbolado.

1. Los árboles que en el espacio urbano puedan resultar dañados por la realización de obras en terreno próximo o por el paso de vehículos o maquinarias empleados en las mismas, deberán ser protegidos en todo el perímetro del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros desde su base, por tabloncillos ligados con alambres o en cualquier forma análoga indicada por la administración municipal.

2. Salvo que resulte ineludible para la realización de canalizaciones en el subsuelo, no se permitirá la realización de excavaciones en lugares próximos a plantaciones de arbolado en el espacio exterior urbano que se acerquen al pie de los árboles a distancia inferior a la correspondiente a cinco veces el diámetro del árbol a la altura de un metro.

3. Si como consecuencia de la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cicatrizante.

4. Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado coincida con la época de reposo vegetal.

5. Los árboles deberán ser previamente protegidos en la forma indicada en el número 2.

6. Cuando en una excavación resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

#### Artículo III.17.—Actividades prohibidas.

Queda prohibido en el espacio exterior urbano:

- a) Depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado, en los alcorques o en la cercanía de éstos.
- c) Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.

#### Artículo III.18.—Infracciones y sanciones.

El incumplimiento de lo dispuesto en los artículos anteriores constituirá infracción urbanística de la que serán responsables, solidariamente, el constructor y el técnico director de obras y, en su caso, el propietario o promotor de las mismas. La responsabilidad por la comisión de las infracciones y a efectos de su sanción, será independiente de la patrimonial por los daños y perjuicios causados.

#### Artículo III.19.—Construcciones en jardines.

1. La construcción de aparcamientos, sótanos o cualquier otra instalación que esté permitida en el subsuelo de un jardín, requerirá la justificación de la solución adoptada en el correspondiente proyecto de reacondicionamiento de dicho jardín como tal.

2. Se admitirá como solución, entre las posibles, según lo previsto en el número anterior, la consistente en que la losa superior quede, como mínimo, a un metro y medio por debajo de la rasante del terreno y que la estructura de dicha losa sea, además la adecuada para soportar el peso de una capa de tierra de esa profundidad.

#### Artículo III.20.—Obras con fachada a espacios públicos.

1. En toda obra con fachada a la vía pública, previa demarcación de la superficie que deba ocupar, se colocará una valla, con una altura mínima de dos metros veinte centímetros. La puerta o puertas de que dispongan, se abrirán hacia el interior y deberán permanecer cerradas fuera del horario de trabajo.

2. La apertura de zanjas en la vía pública habrá de ser protegida igualmente mediante vallado, prohibiéndose el uso de cuerdas u otros dispositivos endebletes para acotar las zonas de peligro.

3. Las vallas estarán sólidamente instaladas, de forma que no sean desplazadas en caso de tropiezo o colisión por los peatones.

4. Las vallas que supongan obstáculo para el tránsito por la vía pública, aparecerán señalizadas mediante señales luminosas. La iluminación habrá de permanecer encendida desde la puesta hasta la salida del sol.

5. Corresponde al titular de la licencia de obra la instalación, conservación y mantenimiento de las vallas.

#### Artículo III.21.—Ocupación de espacios públicos durante la realización de las obras.

1. Cuando la realización de obras contiguas a la vía pública exija la colocación de las vallas invadiendo ésta, el uso del espacio público habrá de venir específicamente amparado por licencia municipal. En el condicionado de la licencia relativo a la ocupación del espacio público se determinará la alineación de las vallas, así como la extensión de la ocupación que no podrá ser superior a las dos terceras partes del fondo de la acera, excluida, en su caso, la línea de arbolado, ni superar los tres metros de anchura desde la línea de edificación. El uso mediante vallado de la vía pública queda prohibido en los fondos de acerado inferiores a ochenta centímetros.

2. Los contenedores y demás materiales empleados para la realización de las obras, habrán de depositarse en el interior de las vallas de obra, prohibiéndose su estacionamiento en las zonas de tránsito.

#### Artículo III.22.—Ocupación del espacio exterior urbano por vuelos.

1. En las fachadas, no podrán establecerse vuelos sobre la vía pública o espacio exterior accesible, sobresalientes de la alineación oficial, más que en la forma que se determina en el apartado 14 del artículo III.4.

#### Artículo III.23.—Elementos constructivos visibles desde el espacio exterior urbano.

1. Las medianerías y demás paramentos visibles desde el espacio exterior accesible, habrán de recibir igual definición y tratamiento que el correspondiente a las fachadas de la edificación de que forman parte.

Las licencias de derribo de edificaciones que comporten dejar a la vista medianeras habrán de incluir las condiciones relativas al tratamiento que deba darse a las mismas.

2. Los remates de cubierta, incluidas las antenas de TV, por encima de la altura edificable, deberán estar situados dentro del gálibo definido por una línea recta, a cuarenta y cinco grados de inclinación, apoyada sobre el borde del alero. Los remates de chimeneas de humos, conductos de ventilación y otros elementos sobresalientes podrán sobrepasar dicho gálibo previa autorización de la administración municipal, que se otorgará cuando las propuestas garanticen la adecuada integración ambiental de tales elementos.

3. En las fachadas, medianerías, cubiertas y muros de cierre de zonas permanentemente vinculadas a la edificación, sólo podrá autorizarse la colocación de rótulos que faciliten la localización de actividades industriales, comerciales o de servicios que en las mismas se desarrollen, y siempre con ajuste a las condiciones de integración ambiental aplicables a tales elementos.

4. Queda prohibido situar las antenas adosadas o aplicadas a las fachadas de los edificios, sus elementos compositivos, sus huecos o sus vuelos.

Artículo III.24.—Condiciones específicas para los edificios sujetos a alguna protección.

1. En el área del Plan Especial del Recinto Amurallado y en los edificios catalogados por el Plan General los rótulos y anuncios deberán producirse en los términos que establece la normativa de dicho Plan Especial. El Ayuntamiento podrá exigir la aplicación de dicha normativa a ámbitos exteriores al referido Plan Especial para garantizar el buen diálogo ambiental de tales ámbitos con los que constituyen el núcleo histórico de la ciudad.

Artículo III.25.—Rótulos, equipamiento de fachadas en bajos, marquesinas y toldos.

En ningún caso podrá instalarse rótulo, cartel o indicador alguno sobre elementos volados y el saliente máximo de los rótulos desde la línea de edificación será: de veinticinco centímetros, para los rótulos paralelos a fachada; y el correspondiente al vuelo permitido a los elementos constructivos de la edificación, para los rótulos normales al plano de fachada. Dentro de estas medidas, se hallará comprendida la totalidad del rótulo, incluyendo molduras, ménsulas y elementos de fijación y soporte.

2. En ningún caso podrán los rótulos cubrir los huecos de la edificación, excepto en planta baja de uso comercial, en la que se admitirán dentro de los huecos definidos en el proyecto de edifica-

ción, siempre que no los superen en ningún sentido ni supongan actuación constructiva sobre sus límites.

Artículo III.26.—Bajos y locales comerciales.

1. El equipamiento en fachada de los locales comerciales no podrá sobresalir de la línea de edificación, debiendo situarse dentro de los huecos definidos por el proyecto arquitectónico y sin que suponga actuación constructiva sobre sus límites.

Cuando el equipamiento en fachada del local comercial, incluidas marquesinas y toldos, no venga incorporado en el proyecto arquitectónico, su autorización se tramitará como modificación de fachada.

2. El vuelo de las marquesinas y de los toldos en los bajos de las edificaciones deberá guardar una distancia mínima de cincuenta centímetros del borde de la acera o, en su caso, de la línea de arbolado, sin que, en ningún caso pueda sobrepasar la longitud de dos metros.

3. La altura mínima de la marquesina o toldo sobre la rasante será de dos metros cincuenta centímetros.

4. En el ámbito del Plan Especial del Recinto Amurallado de carácter y en los edificios o elementos catalogados por el Plan General se estará a lo determinado por la normativa del citado Plan Especial.

Artículo III.27.—Publicidad exterior.

La publicidad exterior se regula en los siguientes términos:

1. El otorgamiento de licencia municipal para la instalación de vallas o soportes publicitarios no permanentes en el espacio exterior habrá de adecuarse a las siguientes limitaciones generales:

a) Queda prohibida la instalación de soportes publicitarios en los paramentos, cubiertas y muros de las edificaciones, cualquiera que fuese su estado, así como en los espacios exteriores vinculados a ellas o en los cierres permanentes de los mismos.

b) No se admitirá la colocación de soportes publicitarios en vía pública o espacio exterior de uso público, salvo en los lugares determinados por el Ayuntamiento y cuando la instalación sea para uso temporal, derivado de campañas institucionales.

2. Podrán instalarse soportes publicitarios:

a) en los solares del término municipal que se hallen inscritos en el correspondiente Registro Municipal.

b) en las obras de ejecución que se hallen amparadas por licencia municipal de obras.

c) en las estructuras que constituyan el andamiaje de obras parciales de fachadas.

d) en las medianeras resultantes de desacuerdos en la ordenación de edificios que no tengan tratamiento arquitectónico similar al de la fachada y como situación temporal para que por medio de los recursos obtenidos de esa publicidad puedan adquirir ese tratamiento.

e) en los huecos de los locales comerciales, situados en planta baja, que se hallen desocupados.

f) en lugares determinados por el Ayuntamiento que por sus características la ubicación de soportes publicitarios no incida desfavorablemente sobre el medio ambiente y el espacio urbano exterior, condición cuyo cumplimiento deberá razonarse y justificarse en la concesión de licencia.

g) la adecuada integración ambiental de los soportes publicitarios a ubicar en las situaciones a, b, c, d, e y f deberá fundamentarse razonadamente en las propuestas con ajuste a las determinaciones de la normativa de aplicación relativa a los locales comerciales.

3. Las dimensiones totales de los soportes publicitarios incluidos los marcos no podrán superar los 4 m. de ancho por 3 m. de alto y 0,30 m. de fondo. El Ayuntamiento podrá determinar en cada caso las dimensiones máximas para cada emplazamiento concreto, pudiendo excepcionalmente y razonadamente autorizar que se superen las dimensiones máximas fijadas. Los soportes deberán exhibir en lugar bien visible el nombre del propietario y el número de licencia asignado.

4. La instalación de soportes publicitarios deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) En solares con cerramiento ajustado a las ordenanzas en las vallas de obras, en estructuras de andamiajes de obras y en cerramientos de parcelas, el plano exterior del soporte publicitario no sobrepasará de 0,30 cm. el plano de la alineación oficial o de la valla de obras en su caso.

b) En medianerías y cerramiento de locales desocupados en planta baja, el saliente del plano exterior del soporte publicitario no excederá de 0,30 metros sobre el plano de la fachada de que se trate. La altura mínima del borde del soporte publicitario sobre la rasante oficial será de 0,20 metros, el borde superior del soporte publicitario permanecerá por debajo del plano inferior del forjado de suelo de la planta primera. El plano de la fachada del local

que no quede cubierto por el soporte deberá dotarse del cerramiento adecuado.

5. Los actos de instalación de soportes publicitarios están sujetos a previa licencia municipal de obra menor y exacción fiscal; debiendo inscribirse en un Registro de licencias otorgadas en el que conste fecha de otorgamiento, plazo de vigencia, número de garantías de conservación del soporte, garantías de derechos concurrentes en su caso, matrícula fiscal de la empresa. La vigencia de la licencia será de un año, renovable tácitamente salvo voluntad municipal en contrario comunicada con un mes de antelación a la caducidad; caducada la licencia será retirada por el propietario dentro de los 10 días siguientes, o subsidiariamente por el Ayuntamiento con la sanción que corresponda.

6. Las solicitudes de licencia deberán acompañarse de los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de la instalación que se pretende, con expresión de las dimensiones.

b) Plano de situación a escala 1:500 acotado al punto de referencia más próximo.

c) Fotografías del emplazamiento (formato 13 x 18).

d) Autorización escrita del propietario del emplazamiento.

e) cumplimiento de la normativa reguladora de los medios técnicos que utilice, en su caso.

#### Artículo III.28.—Instalaciones en el espacio urbano exterior

1. Las instalaciones temporales en el espacio urbano exterior se ajustarán a las siguientes reglas:

a) La Administración municipal podrá autorizar instalaciones, sean o no desmontables, en el espacio urbano accesible, siempre que las mismas tengan estricto carácter temporal o provisional, de modo que deban ser desmanteladas cuando así lo requiera la Corporación. Todo ello se entiende sin perjuicio de la necesidad de la previa obtención de la concesión del dominio público, cuando así proceda.

b) En la solicitud de licencia se especificará el uso a que será destinada la instalación, su situación exacta y el tiempo por el que se solicita el permiso.

c) Cuando el uso lleve aparejada construcción provisional, habrá de acompañarse a la solicitud de licencia proyecto técnico que explicite el sistema constructivo.

2. Los elementos de uso permanente del espacio exterior accesible se regulan en los siguientes términos:

a) Corresponde a la Administración municipal determinar y, en su caso autorizar la ubicación de los elementos que componen el mobiliario urbano de uso permanente. El Ayuntamiento precisará además, en su caso mediante el dictado de instrucciones generales, las características técnicas y de diseño a las que habrá de ajustarse el mobiliario urbano.

b) Los elementos del mobiliario urbano que se sitúen sobre la acera, habrán de dejar libre un paso mínimo de un metro ochenta centímetros para el tránsito de peatones. (No se permitirá la colocación de elementos verticales en ningún punto de la superficie correspondiente a los pasos de peatones).

c) En las aceras de anchura no inferior a un metro y ochenta centímetros, los soportes verticales de los elementos de señalización y de alumbrado público se situarán en su borde exterior. En las aceras de menor anchura, dichos elementos se situarán en las fachadas, a una altura mínima sobre la rasante de dos metros diez centímetros.

### CAPITULO III

#### ORDENANZAS DE USOS.

##### SECCION 1.ª.—ALOJAMIENTO.

###### Artículo III.29.—Definición y clasificación.

1. Es objeto de la presente Ordenanza la determinación de las condiciones mínimas que deben cumplir los edificios destinados a alojamiento, a fin de garantizar a los usuarios de los mismos una mínima calidad de vida.

Corresponde al Ayuntamiento precisar y concretar estas condiciones y sus niveles mínimos, cuya observancia será inexcusable para cualquier edificación en todo el ámbito de aplicación del Plan General.

La aplicación de las condiciones será general para dicha edificación destinada al alojamiento con independencia de su situación dentro del término y de las características de calidad, construcción o dimensión de las viviendas previstas.

2. Esta Ordenanza incide sobre los factores que determinan la edificación en sí misma, así como sobre aquéllos, exteriores a ella, que condicionan su uso y, por tanto, sobre su relación con el resto de la ciudad.

3. Queda fuera del ámbito de aplicación de esta Ordenanza la edificación destinada a usos distintos del de alojamiento, salvo en el caso de que la misma sea compatible o esté en directa relación con la destinada a alojamiento y, por tanto, comprendida en el supuesto del número anterior.

4. Alojamiento: a los efectos de esta Ordenanza, se considera alojamiento todo edificio o parte del mismo destinado a desarrollar la vida individual o familiar y privada mediante su uso independiente como tal.

5. Al objeto de garantizar el uso independiente del alojamiento, los distintos usos posibles en un mismo edificio deberán ser separados o compartimentados satisfactoriamente de acuerdo con la presente Ordenanza. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa vigente sobre vivienda, no es objeto específico de esta Ordenanza la distribución interior de cada espacio destinado a alojamiento dentro de sus propios límites.

6. Teniendo naturalmente el uso de alojamiento una larga y, en principio indefinida duración y pudiendo exigir las necesidades del titular del uso una diversa distribución interior del espacio en que el uso se concrete, la presente Ordenanza establece las condiciones mínimas, especialmente de accesibilidad, que hagan posible la evolución del uso del alojamiento mediante el cambio de su distribución interior y, en su caso, la segregación de un compartimento de alojamiento en dos o más compartimentos análogos.

7. Alojamiento colectivo: se entiende por tal el alojamiento en que la vida se desarrolla parcial o totalmente en forma colectiva. Por ello, la diferencia fundamental con el alojamiento antes definido es la inexistencia de independencia de uso; éste vendrá siempre mediatizado —en mayor o menor medida— por la colectividad de que se trate.

Sin embargo, a efectos de la calidad exigida a la edificación y al buen uso y duración de la misma, la presente Ordenanza le es enteramente aplicable, precisándose al efecto las siguientes reglas:

a) En esta subvariedad del uso de alojamiento se entenderá como «unidad de alojamiento» la totalidad de la edificación destinada a la misma en cada caso de forma que, cuando las determinaciones vengan establecidas en función del número de ocupantes, éste será el total de los previstos.

b) En el caso de que esta subvariedad de uso de alojamiento ocupe más de una planta, se considerará al edificio como «dividido horizontalmente», especialmente a efectos de las normas de accesibilidad y seguridad.

c) En los proyectos de uso de alojamiento colectivo que incorporen otros usos (uso mixto) tales como talleres, deportes, capillas, etc., podrá deslindarse para la aplicación de las Ordenanzas la parte dedicada a alojamiento de la dedicada a otros usos.

d) El alojamiento colectivo se divide en las siguientes categorías a efectos de su reconocimiento como uso permitido en el suelo urbano:

\* Categoría Primera: alojamiento colectivo hasta un número máximo de 20 ocupantes ó 400 m<sup>2</sup> de superficie construida.

\* Categoría Segunda: alojamiento colectivo desde 21 hasta 100 ocupantes, o de superficie construida comprendida entre 400 y 2.000 m<sup>2</sup>.

\* Categoría Tercera: alojamiento colectivo desde 100 hasta 200 ocupantes, o de superficie construida comprendida entre 2.000 y 4.000 m<sup>2</sup>.

\* Categoría Cuarta: alojamiento colectivo de más de 200 ocupantes, o de más de 4.000 m<sup>2</sup> de superficie construida.

### Artículo III.30.—Condiciones del alojamiento.

#### 1. Accesibilidad.

##### 1.1. Aspectos generales.

a) El alojamiento será accesible a través de la red de accesos desde un espacio exterior urbano, asimismo accesible. Desde éste, la accesibilidad del alojamiento estará garantizada por la red de conductos para las conducciones y ventilaciones, dimensionada adecuadamente y de acuerdo con los mínimos fijados en esta Ordenanza. Tanto la red de accesos como la de conductos constituyen sendos compartimentos, especialmente para la ordenanza de Seguridad.

La red de accesos de un edificio de alojamiento se compondrá, según el caso de:

—portal: que da acceso a y desde el espacio accesible exterior, al nivel de la rasante.

—los núcleos de escaleras y elevadores mecánicos.

—los rellanos, pasillos y galerías que dan acceso a los respectivos niveles de alojamiento.

b) En todo edificio de más de una planta, dividido horizontalmente, la accesibilidad del usuario estará garantizada por la conexión del espacio de que sea titular privativo a través del rellano, pasillo o galería, con un núcleo de escalera. Ningún punto de alojamiento distará más de 13 m. de dicho compartimento de acceso.

c) En todo edificio dividido horizontalmente, de más de una planta, estará previsto el hueco y la instalación de los ascensores, separado de la red de accesos y comunicado con ella a nivel del portal y de cada planta de alojamiento.

Dicha previsión se completará con la instalación de ascensores en edificios de cuatro o más plantas y siempre que las características del uso del edificio lo haga necesario.

d) La parte de la red de accesos que constituye el acceso a los

ascensores o dispositivos de elevación mecánicos desde el espacio accesible exterior y desde las unidades privativas de alojamiento no podrá incluir escaleras, resaltos de más de 5 cms. ni rampas de pendiente superior a un 6%.

En cualquier caso, las rampas de acceso al alojamiento no superarán la pendiente del 6%.

e) La red de accesos al alojamiento tendrá como mínimo las dimensiones precisas para que sea posible el paso de una camilla llevada por dos hombres.

f) Los ascensores tendrán como mínimo las dimensiones y características establecidas para la V.P.O. permitiendo transportar un coche de inválido o un cochecito de niño, además de otra persona y podrán utilizarse como montacargas.

g) Local de pequeños vehículos: en los edificios de alojamiento divididos horizontalmente, en los que no se incluyan ascensores, se dispondrá al nivel del portal y comunicado con él, un cuarto para guardar cochecitos de niño, de inválido y semejantes. Este cuarto contará con 1 m<sup>2</sup> de superficie útil por vivienda.

h) Escaleras: las escaleras de la red de accesos al alojamiento no superarán una pendiente de 35°. Dispondrán de ventilación y de iluminación natural a través, como mínimo, de un patio de luces. Para edificios de hasta seis plantas, la ventilación y la iluminación podrán practicarse a través de un lucernario cuya superficie sea como mínimo un 50% de la escalera, siempre que ésta disponga de un ojo o hueco de 1 m<sup>2</sup> como mínimo más 0'1 m<sup>2</sup> por cada planta del total.

##### 1.2. Acceso de bienes:

Los materiales de obras necesarios para reformas, los muebles, electrodomésticos y utensilios de mayor peso o dimensiones, deberán poder ser introducidos en el alojamiento verticalmente por la fachada y desde el espacio accesible exterior, sin ser estorbados por elementos fijos salientes. Cada alojamiento dispondrá de huecos practicables con la posibilidad de elevación de objetos por medios mecánicos deberá justificarse en su caso.

##### 1.3. Acceso de desechos:

La distancia máxima desde la entrada de cada alojamiento al punto de recogida de residuos por los servicios públicos en un espacio exterior accesible no podrá exceder en horizontal de 50 m., ni se realizará a través de desniveles superiores a 3 plantas ó 9 metros sin medios mecánicos (ascensores).

##### 1.4. Acceso de vehículos:

a) El acceso de vehículos no podrá incluir la red de accesos al



alojamiento ni estar incorporado a él; podrá establecerse una comunicación entre ambos para acceso de personas de uno a otro.

b) Bicicletas: en los edificios de alojamiento divididos horizontalmente se dispondrá un local para guardar bicicletas a razón de 1 m<sup>2</sup> por vivienda de superficie útil; esta superficie podrá estar unida a la de garajes, siempre que se deslinde y separe con precisión de la reservada a vehículos de motor o de cuatro ruedas.

#### 1.5. Acceso de conducciones:

a) La correspondiente red de conductos garantizará la accesibilidad de toda clase de conducciones. En el caso de que la edificación de alojamiento esté dividida horizontalmente, la parte vertical de la red de conductos se realizará con conducciones accesibles de por lo menos 75 cm. como dimensión mínima. En ese caso, la red comunicará con el exterior a través de la cubierta; y siempre comunicará con el espacio exterior accesible allí donde el Ayuntamiento tenga previstas las acometidas de servicios.

Queda prohibido compartir la red de conductos del alojamiento con las de otros usos distintos, salvo los que se detallan dentro de los usos compatibles con el mismo.

b) A partir de la red vertical de conductos, éstos podrán distribuirse por la planta de cada alojamiento; la red vertical se dispondrá de forma que de cualquier punto del alojamiento al conducto no exista una distancia superior a 9 m.

### 2. Relación con el exterior.

#### 2.1. Aspectos generales.

Las condiciones mínimas de relación con el exterior garanten de un adecuado disfrute privado o desde y en el alojamiento de las condiciones favorables del espacio exterior se establecen en función directa del número previsto de ocupantes del alojamiento en cada caso, de forma que, tanto para la determinación de la capacidad de uso de un alojamiento existente, como para la determinación de las condiciones de edificación de otro nuevo, habrá que relacionar dichas condiciones con el número de ocupantes en los términos previstos por esta Ordenanza.

Para la comprobación del cumplimiento de estas condiciones mínimas habrá de tenerse en cuenta la ordenación espacial y posición recíproca de las edificaciones previstas por el planeamiento vigente y la eventual interferencia entre las mismas a los fines de que aquí se trata.

#### 2.2. Privacidad:

a) La compartimentación de la edificación garantizará la privacidad necesaria entre usos de alojamiento privativos distintos.

b) La comunicación de unidades destinadas a alojamiento, entre sí y con la red de accesos, la red de conductos y el espacio exterior será exclusivamente controlable por los usuarios de dichas unidades.

c) No se permitirá que el núcleo de accesos a un edificio dividido horizontalmente desarrolle un acceso común a lo largo de la fachada de una unidad de alojamiento, mediante galerías o dispositivos similares.

#### 2.3. Visibilidad:

a) Toda parte de la edificación constitutiva de unidad independiente de alojamiento debe incluir parte de fachada. Por fachada se entiende el cerramiento vertical que recae sobre el espacio exterior accesible. A este respecto, cuando se prevea en los proyectos, planes o estudios que una unidad inicial sea divisible ulteriormente en otras dos o más, habrá de garantizarse que la posible fachada de todos ellos recaiga sobre un espacio exterior, urbano y accesible.

b) Dicha fachada incluirá como mínimo 0,75 m<sup>2</sup> de la misma acristalada y practicable, por cada ocupante previsto.

#### 2.4. Iluminación natural:

a) Toda unidad independiente destinada a alojamiento debe incluir una superficie de ventanas que garanticen una mínima iluminación natural del interior: a este efecto, el cerramiento de cada unidad de alojamiento incluirá 1,5 m<sup>2</sup> de ventana acristalada libre de obstáculos por cada ocupante previsto. Se entiende libre de obstáculos aquella ventana para la que, considerando un ángulo horizontal de 45º a cada lado de la normal al plano de la ventana, no exista dentro del mismo interferencia de edificios por encima de un ángulo de 45º con la horizontal.

b) En el caso de que la interferencia de los edificios no cumpla con la disposición anterior, pero deje libres distintos ángulos de iluminación, o en el que una edificación destinada al alojamiento ya existente no cumpla la condición anterior, deberá garantizarse en todo caso que cada unidad independiente de alojamiento disponga de 4 m<sup>2</sup> por ocupante previsto en los que se reciba una iluminación natural horizontal a 70 cm. sobre el nivel del piso, superior al 1% de la iluminación horizontal simultánea por encima de toda edificación y obstaculización existente.

#### 2.5. Soleamiento:

a) Toda unidad independiente de alojamiento debe incluir parte de cerramiento soleado, a razón de 0,75 m<sup>2</sup> de cerramiento acristalado soleado por cada ocupante previsto. Se entiende por cerramiento soleado aquél que recibe un mínimo de dos horas de sol el veintidós de diciembre entre las diez y las catorce horas del día.

A este respecto, se considera que para dicha fecha (solsticio de invierno) la altura del sol a las 10 (14), 11 (13) y 12 horas en Plasencia es, respectivamente, de 20, 23 y 25 grados sobre el horizonte.

b) El Ayuntamiento podrá eximir parcial o totalmente del cumplimiento de la exigencia de soleamiento en aquellos casos en los que por las condiciones urbanas del emplazamiento se demuestre fehacientemente la imposibilidad de dar satisfacción a la Norma incluso disponiendo viviendas pasantes con frente a dos orientaciones.

c) Las superficies mínimas de cerramiento acristalado previstas en las ordenanzas de visibilidad, iluminación y soleamiento pueden ser las mismas sin necesidad de acumularse, siempre que se cumplan en ellas las condiciones de orientación e inexistencia de obstáculos de cada una de dichas ordenanzas.

#### 2.6. Ventilación:

a) El alojamiento debe ser ventilable, permitiendo el paso del aire a voluntad del usuario.

b) Toda unidad independiente destinada a alojamiento debe disponer de ventilación cruzada. Por tal se entiende la disposición de aberturas practicables en cerramientos al exterior de orientación opuesta o sobre uno de dichos cerramientos al exterior y un conducto vertical, de dimensión mínima de 0,75 m. La dimensión mínima de dichas aberturas será de 0,5 m<sup>2</sup>.

#### 2.7. Aireación:

a) Todo alojamiento deberá disponer de un sistema eficaz de evacuación del aire viciado, que no dependa de la posible presencia del viento ni de su paso a través del alojamiento, ni de la diferencia de temperatura entre éste y el exterior. Por ello, toda unidad independiente destinada a alojamiento dispondrá de un sistema mecánico de extracción del aire y de expulsión del mismo por encima de la cubierta de funcionamiento permanente. Este sistema garantizará dos renovaciones por hora del aire de la unidad, y los puntos de extracción se situarán en cocinas, lavaderos, secaderos y cuartos de aseo.

### 3. Aislamiento.

#### 3.1. Aspectos generales.

La regulación del aislamiento tiene por objeto las condiciones mínimas que debe cumplir la edificación para que el titular del uso de alojamiento se encuentre protegido de las circunstancias desfavorables del exterior y de los efectos no deseados del clima y del entorno.

#### 3.2. Aislamiento del frío.

En toda la unidad independiente destinada al alojamiento, el coeficiente medio de transmisión térmica a través de toda la superficie exterior no superará lo establecido en la Norma Básica sobre aislamiento térmico.

#### 3.3. Aislamiento del calor.

En toda unidad independiente destinada al alojamiento, el coeficiente de transmisión térmica de todo cerramiento opaco orientado de Este a Suroeste y de Suroeste a Oeste, así como de toda cubierta, no será superior a 0,6 w/m<sup>2</sup> °C (vatios por metro cuadrado y grado centígrado).

En los huecos acristalados orientados según el párrafo anterior, estará prevista la instalación de una protección frente al sol eficaz y escamoteable, fácil de accionar por el ocupante.

#### 3.4. Aislamiento de la lluvia.

La construcción repelerá el agua de lluvia por acción de la gravedad y la conducirá hasta los puntos de desagüe previstos en la urbanización.

#### 3.5. Aislamiento de humedades.

La construcción estará totalmente aislada del terreno sobre el que se asiente mediante una membrana impermeable, capaz de resistir la presión hidrostática previsible.

#### 3.6. Aislamiento del ruido.

Ninguna abertura practicable para ventilación podrá recaer sobre un espacio exterior donde el nivel previsible de ruido sea superior, durante el diez por ciento del tiempo de medición del mismo, a 70 decibelios dB (A) por el día y a 60 dB (A) por la noche.

La compartimentación del edificio de alojamiento ofrecerá la resistencia al ruido aéreo y de impacto prevista en la Norma Básica de condiciones acústicas.

En todo caso, no se permitirá contigüidad estructural entre el alojamiento y cualquier otro uso que previsiblemente pueda originar ruido de impacto.

### 4. Seguridad.

4.1. Es objeto del presente precepto la determinación de las condiciones que debe cumplir la compartimentación de los edificios de alojamiento para ofrecer protección frente a la propagación del fuego a través de sus elementos y para facilitar la rápida evacuación de personas en caso de incendio.

Con independencia y sin perjuicio de lo establecido en la Norma básica de protección del fuego, se establece que:

Constituyen sectores y, por tanto, recintos protegidos de incendio todas y cada una de las unidades de alojamiento, la red de conductos y los huecos de ascensores. La red de accesos se considera también recinto protegido como sector de incendios, por lo que se excluirá de ella en su construcción toda posible causa de siniestro. No se permitirán conducciones a través de la red de accesos.

4.2. El Ayuntamiento no concederá licencia de construcción para proyectos de edificios destinados a alojamiento que, aun cumpliendo lo dispuesto en este precepto y en la Norma Básica de protección frente al fuego, tenga prevista una altura superior a la que alcancen los medios municipales de socorro y extinción desde el espacio accesible exterior.

### Artículo III.31.— Aprovechamiento y edificabilidad.

#### 1. Aspectos generales.

La calificación de uso de alojamiento se establece en términos de característico y propio de la ciudad, considerada tradicionalmente como residencial (a la que se alude en la Memoria como ciudad integrada). Por tanto dicho uso se entiende como compatible con los demás en la medida que para cada caso se establece en la Tabla de Compatibilidades de Uso, de forma que la calificación de uso de alojamiento admite con frecuencia un uso mixto, aunque predominantemente residencial, según dicha Tabla y las categorías y condiciones de compatibilidad que a continuación se señalan.

Para todas las categorías de ordenanzas de alojamiento se establece la prohibición de formación de hastiales o muros medianeros con desajustes superiores 1,5 m. salvo que objetivamente pueda deducirse que se determina de otra forma en la ordenación, siendo en todo caso de aplicación las determinaciones relativas al espacio exterior urbano.

#### 2. La manzana Cerrada (MC).

2.1. Se entiende por tal la manzana cuya alineación forma un recinto cerrado, edificada perimetralmente dentro de dicha alineación y en torno a un patio libre situado en su interior.

En ella, el aprovechamiento en edificación se determina mediante un límite de altura y del número de plantas y el fondo máximo de la edificación hacia el interior desde la alineación.

2.2. Es característico de la misma el que pueda parcelarse o edificarse en ella por partes, quedando el conjunto —desde el punto de vista urbanístico— como una unidad de volumen.

Las limitaciones de altura y de fondo edificable vendrán condicionadas por el trazado y proporciones de la manzana, de forma que

permitan en lo posible el alojamiento a partir de la primera planta sobre los bajos, así como también por proporción entre las dimensiones totales del edificio y las unidades de uso de alojamiento independientes previsibles.

2.3. Los términos concretos de aplicación de esta Ordenanza se definen gráficamente en los planos correspondientes de escala 1; 1.000. En ellos las categorías de aprovechamiento se designan con una sigla (MC, manzana cerrada), seguida de una cifra que indica la altura máxima en plantas y de otra cifra que indica, en metros, el fondo máximo edificable a partir de la alineación oficial.

2.4. La ordenación de la edificación en una manzana respecto de la de otra y entre los lados de una misma a través del patio de manzana, deberá hacerse en función del uso previsto para el volumen edificado; si este uso es de alojamiento, la proyección de la edificación habrá de hacerse de forma que quede garantizada la relación del edificio con el exterior prevista en la Ordenanza de Alojamiento.

2.5. La edificación de un solar en manzana cerrada habrá de hacerse suponiendo para el resto de la manzana, edificada o no, un volumen de edificación por lo menos igual al máximo posible en dicha manzana, supuesto como de alojamiento desde la 1.ª planta sobre los bajos hasta la última, y en todo caso, contando con el volumen de la edificación existente y su uso autorizado actual.

2.6. En aquellos casos en que la manzana cerrada no sea edificable en todo su perímetro o incluya suelo con distinta calificación y, por tanto, aprovechamiento o uso, habrá de establecerse la alineación interior que delimite el suelo edificable en régimen de manzana cerrada, dentro del cual la alineación principal, el fondo y la altura determinarán el volumen máximo edificable.

2.7. En el régimen de manzana cerrada quedará como patio de manzana el espacio delimitado por el paramento interior de la edificación perimetral.

El carácter forzoso o no de la accesibilidad de dicho patio vendrá dado por la composición prevista de la edificación destinada a alojamiento, cuyos paramentos configuran el patio y determinan la relación con el exterior del mismo en los términos de la Ordenanza de Alojamiento, así como de la posibilidad de redistribución o nueva composición de la edificación. Teniendo en cuenta que la mayor posibilidad de composición requiere la utilización del patio como espacio urbano exterior accesible.

2.8. No se permitirá edificación alguna por encima de la rasante en los patios de manzana de dimensión inferior a 18 m; la posible edificación bajo rasante será de tal naturaleza que permita su uso público y, en todo caso, su cubrición con una capa de metro y medio de tierra para jardines.

2.9. El patio de manzana podrá ser mancomunado o particular de cada finca, pero en este último caso tendrá un fondo mínimo de 6 m., o de la mitad de la dimensión del patio si el total de ésta fuera inferior a 12 m.

2.10. Los propietarios del patio de manzana vendrán obligados a mantenerlo en buen estado de higiene, limpieza y decoro; a este respecto el patio será accesible para su conservación desde la planta baja.

2.11. En los patios de dimensión mínima superior a 18 m. se permitirá la edificación de parte del mismo, en una sola planta y a razón de  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , siempre que no altere las condiciones mínimas de relación con el exterior de la edificación con uso de alojamiento existente o del que pudiera ocupar todas las plantas menos los bajos de los solares no edificados del resto de la manzana. Esta norma no será de aplicación en el suelo que se ordene mediante Planes Parciales en los cuales se prohíbe expresamente la edificación de los patios.

2.12. En el parámetro del suelo urbano consolidado será aquella que respete las alineaciones, rasantes y la estructura de la propiedad reflejada en el parcelario catastral existente en el momento de la aprobación del Plan General. En el resto del suelo urbano la parcela mínima deberá constar, además, con un frente de fachada mayor de 3,60 m. lineales y una superficie de parcela mayor o igual a  $80 \text{ m}^2$ . Cuando la parcela sobre la que se solicite licencia de edificación sea el resultado de una agregación, subdivisión o reparcelación, se considerará parcela mínima a aquella que cumpla las condiciones anteriores.

2.13. Ocupación en planta: podrá alcanzar el 100% de la superficie entre alineaciones en todas sus plantas.

### 3. La manzana Compacta (MC).

3.1. Es aquella manzana edificada en altura dentro y a partir de la alienación y la rasante de la calle, cuyas proporciones y superficie, dado el fondo edificable, no permiten un patio de manzana que garantice a la edificación las condiciones mínimas de relación con el exterior definidas por la Ordenanza de Alojamiento; existiendo en ella, por tanto, sólo patios pequeños llamados «de luces» y conductos. La disposición y composición de la edificación destinada al alojamiento serán tales que cumplan las condiciones de relación con el espacio exterior accesible a través y desde las calles perimetrales.

3.2. Se designa por MC y una cifra que indica la altura máxima en plantas, con una nomenclatura análoga a la de manzana cerrada en los términos descritos en el número anterior, pero sin determinar el fondo máximo edificable.

3.3. Las condiciones de parcela serán las determinadas en el punto 2.12.

3.4. La ocupación podrá alcanzar el 100% de la parcela en todas las plantas.

### 4. Manzana Abierta (MA).

4.1. Es aquella en que la edificación se distribuye en su interior de forma discontinua, dejando espacios libres intersticiales.

4.2. Su ordenación y reordenación se efectuará siempre mediante un estudio de detalle, que deberá precisar el carácter accesible o no de los espacios libres entre las edificaciones; estos espacios garantizarán la relación con el exterior de los edificios previstos para alojamiento. Cuando el PGOU defina la ordenación, el estudio de detalle no será obligatorio.

4.3. Se definen cuatro categorías, designadas con las siglas comunes M.A. (manzana abierta) y un número de orden, que indica el aprovechamiento para edificación en los siguientes términos:

M.A. 1.ª: altura máxima de hasta 7 plantas y/o hasta veintidós metros hasta el techo de la última planta.

Edificabilidad máxima:  $2 \text{ m}^2$  construidos sobre  $\text{m}^2$  de parcela, es decir, dentro de alineaciones.

M.A. 2.ª: altura máxima de hasta 6 plantas y/o hasta dieciocho metros hasta el techo de la última planta.

Edificabilidad máxima:  $2,3 \text{ m}^2$  construidos sobre  $\text{m}^2$  de parcela, es decir, dentro de alineaciones. Si la altura media de los edificios levantados en el entorno es menor de 6 plantas o esa altura limita el horizonte visual de monumentos y áreas de paisaje o se impide el cumplimiento de las condiciones de soleamiento y/o iluminación de los edificios del entorno el Ayuntamiento determinará la reducción de altura a 4 y/o doce metros y medio ó en su caso 5 plantas y/o quince metros y medio, siempre que esa reducción lleve consigo una mera remodelación de volúmenes y no suponga merma de los aprovechamientos otorgados, en términos de  $\text{m}^2$  edificables.

M.A. 3.ª: altura máxima 4 plantas y/o doce metros y medio hasta el techo de la última planta.

Edificabilidad:  $1 \text{ m}^2$  construido sobre  $\text{m}^2$  de parcela dentro de alineaciones.

M.A. 4.ª: altura máxima, 4 plantas y/o doce metros y medio hasta el techo de la última planta.

Edificabilidad: 1 a  $2 \text{ m}^2$  construidos por cada  $\text{m}^2$  de parcela dentro de alineaciones. La cifra de edificabilidad de aplicación dentro del intervalo citado está predeterminada inequívocamen-

te por este Plan y será: bien la prefigurada por la nueva ordenación definida en el presente Plan en función de la ocupación en planta y alturas; o en su caso, la determinada en su día por el planeamiento que estableció la ordenación del área de que se trate, siempre que el presente Plan la acoja explícitamente como parte de su ordenación.

4.4. Alineaciones y rasantes: son los fijados por el Plan General en el plano correspondiente y las que señalen los Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior y los Estudios de Detalle en los casos de pequeños ajustes y adaptaciones.

#### 4.5. Retranqueos.

Zona de protección: se define como zona de protección a la superficie en planta limitada por una línea continua separada en cada punto de la línea de fachada una distancia igual a la mitad de su altura, medida perpendicularmente a ésta.

Las zonas de protección de los bloques no podrán superponerse en ningún caso.

Los bloques aislados podrán ajustarse a las alineaciones oficiales de fachada establecidas por el Plan General o los planes que lo desarrollen siempre que la zona de protección no rebase el eje de la calle a la que corresponda la alineación.

En el resto de los linderos de la parcela, el retranqueo mínimo será el establecido por la zona de protección siempre que sea mayor de 3 metros.

Se podrá prescindir de los retranqueos anteriores cuando la edificación se adose a otra de la parcela contigua según lo previsto en la ordenación aprobada; cuando esto último no ocurra, será obligatoria la construcción simultánea de ambos bloques o el compromiso notarial del propietario colindante, de realizar la construcción con la obligación de adosarse al bloque medianero. En este último caso, el propietario del primer bloque deberá tratar la medianería de manera similar a la fachada, en previsión de que el segundo bloque no se llegase a construir o se construyera con gran demora.

En situaciones consolidadas, con medianerías existentes, no será necesario el compromiso notarial de adosarse, si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería, como si fuese fachada, por parte del que se adosa.

#### 4.6. Separación entre bloques.

Cuando en una misma parcela se edifique más de un bloque sus zonas de protección (definida en el apartado anterior) no podrán superponerse en ningún punto.

#### 4.7. Parcela mínima.

La parcela mínima, cuyas dimensiones no se fijan, deberá ser capaz de permitir que la edificación que sobre ella se realice cumpla las condiciones de ocupación, retranqueos y separación entre bloques previstos.

#### 4.8. Ocupación máxima.

La edificación no podrá ocupar una superficie en planta superior al 60% de la superficie de la parcela.

#### 4.9. Dimensiones máximas de los bloques.

La dimensión total del bloque medida en cualquier dirección no podrá sobrepasar los 60 metros lineales.

En bloques sin patios cerrados, el fondo máximo edificable será de 20 metros y de 30 metros en los bloques con patios.

#### 4.10. Patios cerrados y abiertos.

Los patios cerrados o abiertos cumplirán las dimensiones mínimas y el resto de las condiciones que con carácter general se establecen en estas Ordenanzas para los mismos.

### 5. Agrupación de vivienda unifamiliar.

5.1. Se califica de agrupación de vivienda unifamiliar las manzanas parceladas interiormente y construidas con edificación exenta, colocada en el interior de cada parcela con retranqueo respecto de los linderos.

5.2. El aprovechamiento del suelo comprendido dentro de la alineación de la manzana se define por una edificabilidad relativa de una fracción de  $m^2$ . construido por  $m^2$ . de parcela.

5.3. La altura se limita a dos plantas y en su caso de una tercera que puede ser como máximo de una superficie mitad de las anteriores, situada bajo la cubierta de las mismas.

5.4. Los retranqueos se fijan en 3 m. como mínimo a los linderos de las parcelas, El retranqueo a la vía pública deberá cumplir la condición de espacio exterior accesible definido en el Capítulo II.

5.5. Las categorías de aprovechamiento se identifican con la sigla B, expresiva de la edificación «baja», y una cifra, que indica la fracción de  $m^2$ . edificable por cada  $m^2$ . de parcela (B05, 0,5  $m^2/m^2$  y B03, 0,3  $m^2/m^2$ ).

#### 5.6. Alineaciones y rasantes.

Son las fijadas por el P.G. en el plano correspondiente y las que señalen los planes Parciales, Planes Especiales y los Estudios de Detalle en los casos que corresponda.

### 5.7. Retranqueos y separaciones a linderos.

En las agrupaciones extensivas la separación mínima a cualquier lindero será de 3 metros lineales desde cualquier punto de la fachada, salvo en los casos particulares que se recogen a continuación.

a) Podrán edificarse viviendas adosadas (adosadas a un solo lindero) siempre que exista compromiso de ambos propietarios mediante acta notarial, formando las edificaciones una sola unidad formal, o cuando la ordenación en detalle de toda la unidad básica así lo determine.

En situaciones consolidadas, con medianerías existentes no será necesario el compromiso notarial para adosarse, si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería por parte del que se adose.

b) Cuando la ordenación en detalle de una unidad básica completa así lo establezca las viviendas no habrán de retranquearse respecto de la alineación oficial exterior.

5.8. La parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup> con un frente de fachada mínimo de 8 metros lineales.

5.9. La ocupación máxima en planta será del 30% de la superficie de la parcela.

### 6. Agrupación de vivienda unifamiliar compacta. (BH).

6.1. Se entiende por tal la manzana que admite su parcelación y edificación de baja altura, formando líneas de casas entre medianeras. La fachada de la línea a la vía pública tendrá continuidad, dada por un retranqueo obligado y común para todas ellas y que será de 6 m. en general, salvo que se fije otro distinto, bien por estar ya edificada la manzana total o parcialmente, bien porque se disponga en el planeamiento correspondiente (P. Parcial o Estudio de Detalle).

6.2. La altura se fija en un máximo de 3 plantas.

6.3. En el caso de dos parcelas contiguas y previo establecimiento de la servidumbre correspondiente, podrá retranquearse la edificación de la medianería en ambos lados de la misma, para formar paramentos laterales enfrentados con huecos en su caso.

6.4. Las categorías de aprovechamiento se designan con la sigla BH y una cifra indicativa de la fracción de m<sup>2</sup> edificable por cada m<sup>2</sup> de parcela (BH07, 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, BH1, 1m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

6.5. Las alineaciones y rasantes con las fijadas por el PGOU en el plano correspondiente y las que señalen los Planes Parciales, Planes Especiales y los Estudios de Detalle en los casos que corresponda.

6.6. Los retranqueos y separaciones a linderos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación, siendo necesario

que un Estudio de Detalle fije dichos retranqueos de manera uniforme para cada unidad completa. Las edificaciones podrán ajustarse o retranquearse de la alineación exterior establecida por el P.G.

6.7. La parcela mínima será de 75 m<sup>2</sup> y un frente mínimo de 3,60 metros lineales.

6.8. La ocupación máxima en planta será del 60% de la superficie de la parcela.

6.9. Cuando existan patios interiores de parcela, éstos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas Ordenanzas si estos patios interiores estuviesen rodeados por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores.

Podrán unirse los patios interiores de parcela, constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que cumpla las condiciones que con carácter general se establecen para los mismos y dicha ordenación haya sido objeto de un Estudio de Detalle sobre toda la unidad.

### 7. La manzana semicerrada baja (MCB).

7.1. Se entiende por tal una manzana que admite una edificación en su perímetro. El aprovechamiento en edificación se determina en función de la parcela edificable, definida por un fondo desde la alineación exterior a la vía pública, atribuyéndose a dicha parcela una edificabilidad y una altura tales que el aprovechamiento autorizado no alcanza para construir todo el volumen que resultaría de multiplicar la superficie total de la parcela edificable por la altura máxima.

7.2. El resto interior de la manzana quedará como espacio libre de edificación, como patio, parcelado o no, accesible o no.

7.3. Las categorías de aprovechamiento se identifican mediante la sigla MCB y una cifra expresiva indicativa, en metros, del fondo que define, contando desde la alineación exterior a vía pública, la parcela edificable. (MCB 12 con 12 m. de fondo y MCB16 con 16 m. de fondo).

7.4. La altura máxima será de dos plantas, pero podrá computarse bajo la cubierta hasta un 50% de la superficie ocupada por las otras plantas.

7.5. La edificabilidad máxima será de un metro cuadrado y medio por cada metro cuadrado de parcela edificable.

7.6. La edificación podrá formar medianerías, que recibirán el tratamiento de fachadas en cuanto a materiales y acabados, o podrá retirarse de los linderos a su conveniencia.

7.7. Las alineaciones y rasantes son las fijadas por el P.G. en el plano correspondiente y las que señalen los Planes Parciales, Planes Especiales y los Estudios de Detalle en los casos que corresponda.

#### 7.8. Retranqueos y separaciones a linderos.

En aquellos casos de suelo urbano consolidado en los que se proceda por sustitución de los edificios existentes, las nuevas edificaciones podrán repetir fielmente la edificación a la que sustituyen en cuanto a retranqueos, ocupación, etc...

7.9. En el suelo urbano consolidado se considerarán parcelas mínimas las parcelas existentes aunque no cumplan las condiciones anteriores.

7.10. Cuando se proceda por sustitución en el suelo urbano consolidado, la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal sustituido (excluidos anejos y cobertizos).

#### Artículo III.32.—Compatibilidades de uso.

Con carácter general se establecen en la Tabla de Compatibilidades, sin perjuicio de lo cual se reconocen las siguientes:

##### 1. Para la subariedad de alojamiento colectivo:

1.1. En las categorías de Agrupación de vivienda unifamiliar (B), Agrupación de vivienda unifamiliar compacta (BH) se restringe el uso de alojamiento colectivo al de la 1.ª categoría con un máximo de 20 personas o 400 m<sup>2</sup>. de superficie construida.

1.2. En la categoría de manzana semicerrada baja, se restringe el uso de alojamiento colectivo al de la 1.ª ó 2.ª categoría con un máximo de 200 personas o de 4.000 m<sup>2</sup>. de superficie construida.

##### 2. Compatibilidad con usos industriales:

Se admiten en planta baja las actividades del uso industrial de la categoría IAO con las limitaciones propias de la misma.

##### 3. Compatibilidad con usos terciarios:

3.1. Se admiten en las distintas plantas las actividades de las categorías TOA y TOC con las limitaciones propias de las mismas.

3.2. Se admiten en planta baja las actividades del uso terciario de las categorías TOB, TOC y T1. Estas actividades se admiten también en planta primera siempre que la ordenanza correspondiente admita y la edificación que las acoja sea de más de tres plantas.

3.3. Se considera compatible el uso educativo prescolar con el de alojamiento, excepto en la categoría de Agrupación de vivienda unifamiliar (B), y siempre que no se dedique al mismo más del 30% de la superficie de la manzana.

También se considera compatible al uso de formación profesional que satisfaga las condiciones de las categorías TOA y TOB.

3.4. El uso comercial en su categoría CL, de comercio local, se

considera compatible con el de alojamiento, en las condiciones de la TOB excepto en la categoría de Agrupación de vivienda unifamiliar, donde se prohíbe.

3.5. El uso de oficinas se considera compatible en las condiciones de las categorías TOA y TOB.

3.6. El uso religioso, con culto público, de la categoría I (iglesia) se permite sólo en planta baja. El uso religioso de la categoría C (conventos) se considera compatible con el de alojamiento en todas sus categorías.

#### 4. Condiciones específicas.

En todo caso, y con independencia del resto de condiciones de compatibilidades se establece que: los patinejos que forman parte de la red de conductos correspondientes a la parte de edificio dedicada a alojamiento serán independientes de la parte de edificio dedicada al resto de usos compatibles, con excepción de las siguientes actividades y usos:

a) actividades terciarias de la categoría de usos TOA.

Grupo 3: pensiones y hostales sin restaurante. Apartamentos amueblados para turistas.

Grupo 5: profesiones liberales, artísticas y literarias.

b) actividades terciarias de la categoría de usos TOC.

#### SECCION 2.ª.—USO INDUSTRIAL.

Artículo III.33.—Definición: Se incluye dentro del uso industrial la artesanía y las actividades destinadas a la obtención y manipulación de primeras materias, su posterior transformación, su envasado, almacenaje, transporte, distribución y reparación.

#### Artículo III.34.—Clasificación.

##### 1. Clasificación por localización.

El uso industrial se clasifica por su localización urbanística en las siguientes categorías:

IA) Actividades industriales localizadas en áreas de uso mixto: son aquellas compatibles con el alojamiento y los usos terciarios. Dentro de esta categoría se incluyen las siguientes situaciones:

IAO —Actividades industriales en planta baja y primera en inmueble compartido con otros usos urbanos.

IA1 —Actividades industriales en edificio exclusivo.

IA2 —Actividades industriales en polígono integrado en áreas de uso mixto.

IA3 —Actividades industriales en situación de transformación potencial de uso.

IB) Actividades industriales en polígono zonificado: son aquéllas localizadas en áreas de uso industrial predominante. Dentro de esta categoría se incluyen las siguientes:

IB —Actividades industriales en polígono zonificado.

IE) Actividades industriales de carácter especial: comprende las actividades que por sus características de funcionamiento, ocupación de suelo o magnitud no pueden clasificarse dentro de las categorías anteriores.

## 2. Clasificación por grupo de actividad.

De acuerdo con los productos que se elaboren y en correspondencia con la clasificación nacional de actividades económicas (CNAE - Decreto 2518/1974, de 9 de agosto), se clasifica el uso industrial en los siguientes grupos:

Grupo	CNAE	Sectores industriales
1	21,22,23,24,50.	Extracción y preparación de minerales construcción.
2	31,32,33,34,35,36 37,38,39,49,67.	Industrias transformadoras de metales mecánica de precisión, otras industrias manufactureras y reparaciones.
3	46.	Industrias de la madera, corcho y muebles de madera.
4	25,44,48.	Industrias química del cuero y de transformación del caucho y materias plásticas.
5	43,45.	Industria textil y del calzado y vestido y otras confecciones textiles.
6	41,42.	Industrias de productos alimenticios, bebidas y tabacos.
7	47.	Industria del papel y fabricación de artículos de papel, artes gráficas y edición.
8	15,16,921,62.	Producción, transporte y distribución de energía eléctrica, gas, vapor y agua caliente, captación, depuración, distribución y depuración de agua. Limpieza, desinfección, destrucción o aprovechamiento de residuos sólidos urbanos y recuperación de productos.
9		Otras industrias que se clasificarán por analogía con las de los grupos precedentes asignándolas las determinaciones correspondientes a las análogas.

Artículo III.35.—Condiciones generales de funcionamiento de las actividades industriales.

Con base en la interrelación entre las categorías de industrias clasificadas por localización y actividades se establecen para las actividades industriales las siguientes condiciones de funcionamiento.

1. Ampliación de instalaciones existentes. La ampliación de actividades industriales no tiene limitación, salvo las impuestas por los usos y actividades colindantes, pudiéndose extender a otras parcelas dentro de los límites establecidos en cuanto a la ocupación de parcela, retranqueos, alturas y edificabilidad máxima y demás determinaciones de aplicación concurrente.

2. Clasificación de actividades de acuerdo con el Reglamento de actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas. Cuando por medios técnicos correctores de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos, como perteneciente a la categoría inmediata inferior.

Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no quedase acreditado el eficaz funcionamiento de éstos, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

## 3. Condiciones generales de funcionamiento.

3.1. Aun siendo posible el uso industrial según las presentes Normas cuando puedan producirse peligros, molestias, consecuencias nocivas o insalubridad en tal grado que de acuerdo con la legislación concurrente incida negativamente en el medio ambiente o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas, los establecimientos deberán evitar o limitar los correspondientes riesgos y peligros por debajo de los límites máximos de funcionamiento observados en los lugares más significativos por su incidencia para los restantes usos y el medio ambiente.

3.2. Los límites de funcionamiento de las actividades industriales en razón a cada tipo de efecto que generen son los que establece la legislación vigente de aplicación.

a) Industrias especiales: aquellas actividades industriales que sobrepasen los límites establecidos por la legislación vigente serán consideradas como de carácter especial (categoría IE) y sólo podrán localizarse en las zonas previstas al efecto o en parcelas reservadas de polígonos industriales, mediante autorización expresa del



Ayuntamiento, y en su caso, reducirán los niveles de funcionamiento que resulten extralimitados, en particular aquellos cuyos efectos sobrepasen los propios límites de la zona industrial aunque ésta sea de carácter especial.

b) La utilización de agua de ríos y arroyos para usos no consuntivos sólo se autorizará bajo la condición de la restitución de la misma a su cauce natural en óptimas condiciones de utilización, aun si para ello es necesario un proceso de depuración de las mismas; debiendo dar cumplimiento a las disposiciones vigentes y a las normas de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

c) Otras reglamentaciones. Los usuarios de las industrias deberán atenerse asimismo a las restantes normas y disposiciones establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo (BOE 16-17 de marzo/1971), Legislación de Aguas y demás disposiciones vigentes.

d) Hidrantes. En las categorías IA1, IA2, IA3, e IB y como protección del área de parcela será obligatorio que cualquier punto de las fachadas a nivel de rasante se encuentre a menos de 100 m. de un hidrante de incendios. Estas instalaciones, en número y características, deberán dar cumplimiento a las condiciones de las Normas NBE-CPI-91 ( Real Decreto 279/1991 de 1 de marzo).

#### 4. Aparcamiento.

Se establece una dotación de plazas de aparcamiento por m<sup>2</sup> construidos con destino al uso industrial del siguiente tenor:

	Plazas	m <sup>2</sup> construidos
hasta 2.000 m <sup>2</sup>	1	cada 100
de 2.000 a 5.000 m <sup>2</sup>	1	cada 150
de 5.000 a 15.000 m <sup>2</sup>	1	cada 200
de 15.000 a 50.000 m <sup>2</sup>	1	cada 350
de 50.000 a 100.000 m <sup>2</sup>	1	cada 500
más de 100.000 m <sup>2</sup>	1	cada 1.000

#### 5. Estética de los edificios industriales.

a) Las actividades industriales de categoría IA0 deberán cumplir las normas de estética aplicables a los edificios en los que se integran.

b) Las actividades industriales en edificaciones propias deberán atenerse a las siguientes determinaciones:

b1. La composición de los edificios industriales deberá justificarse en el proyecto garantizando su integración en el entorno.

b2. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

b3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

b4. Los rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores, se realizarán con materiales inalterables a los agentes atmosféricos. La propiedad de la edificación será responsable en todo momento de su buen estado de mantenimiento y conservación.

b5. El cerramiento de los espacios libres sólo podrá realizarse con elementos de obra hasta una altura máxima de 0'50 m. pudiendo rebasarse ésta con protecciones diáfanas y setos vegetales.

#### 6. Compatibilidad de usos.

La utilización de las áreas edificables, se regirá por las siguientes reglas, sin perjuicio de lo que se establece en la Tabla de Compatibilidad de uso.

1) Uso de industria: Queda sujeto a las condiciones específicas que se establecen para cada una de las categorías en las que se clasifica este uso.

2) Uso de alojamiento: Queda prohibido el uso de alojamiento. Se excluyen de esta prescripción las viviendas destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias en las categorías IA1, IA2, IA3, IB.

Las viviendas se consideran, dentro de cada industria, como construcciones accesorias y deberán ubicarse en edificaciones independientes. No podrán incluirse en los edificios administrativos, de los que serán independientes, ni situarse en semisótanos.

#### 3) Usos terciarios:

Comercio.—Se permite el uso comercial mayorista y las actividades minoristas.

Oficinas.—Se permite el uso de oficinas relacionadas o no con las industrias establecidas.

Equipamiento comunitario.—Se permite el equipamiento comunitario o vinculado al uso industrial.

Hostelería.—En las categorías de industria en polígono zonificado actual se permite el uso de hostelería en todas sus categorías en las parcelas con frente a la Cª Nacional 630 y tramos de la travesía en su trazado anterior.

#### 7. Representación de las categorías del uso industrial en la planimetría.

1) Categoría IA0: carece de representación en los planos de alineaciones por estar acogida en el «uso mixto» de alojamiento, a cuyas determinaciones se vincula.

2) Categorías IA1, IA2, IA3 e IB: aparecen representadas en los planos de calificación del suelo con las tres siglas de identificación de categoría seguidas: en el caso de las categorías IA1, IA2 e IA3 por un número, que determina la altura máxima alcanzable expresada en metros lineales (careciendo de esta cifra cuando no se establece límite de altura); en el caso de la categoría IB a las siglas de identificación de categoría no se añade otra notación.

3) Categoría IE: por tratarse de una categoría de localización potencial en suelo no urbanizable común no aparece representada en la cartografía 1/1.000 correspondiente a los planos de calificación de suelo; estableciéndose, sin embargo, que en aquella cartografía que, en desarrollo de la del Plan General, recoja esta categoría de uso industrial se represente ésta mediante la clave IE.

Artículo III.36.—Condiciones particulares de funcionamiento de las actividades industriales.

#### 1. Categoría IA0.

Los grupos y actividades que por su incidencia de acuerdo con la legislación vigente sean compatibles con el uso urbano mixto podrán situarse en planta baja y primera de inmuebles compartidos con tales usos urbanos, o sólo en planta baja para categorías de alojamiento de 3 o menos plantas, en las condiciones que se señalan:

- a) Superficie máxima construida: no se limita.
- b) Potencia instalada: la que demande la actividad con las limitaciones que establece el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas: sin potencia mecánica en planta primera.
- c) Nivel acústico máximo en el interior de los restantes usos de la edificación compartida de 30 dBA en el exterior de la edificación y ruido de impacto aislado de tal manera que no sea posible su continuidad por la estructura de la edificación.
- d) Vibraciones máximas: 5 Pals.
- e) No se permite jornada laboral nocturna en actividades molestas de acuerdo con el reglamento de Actividades M.N.I.P.
- f) Los almacenamientos de sustancias inflamables y combustibles no se permitirán ni en planta primera ni en planta baja. Los depósitos subterráneos deberán ajustarse a las siguientes limitaciones:

Las sustancias inflamables contenidas en recipientes corrientes no podrán contener más de 250 litros para líquidos y 400 para sólidos.

Las sustancias que tengan un carácter peligroso no podrán almacenarse sin licencia especial.

Todas las sustancias que puedan producir olores o vapores nocivos o molestos, deberán depositarse en recipientes herméticos.

#### 2. Categorías IA1 e IA2:

Los grupos y actividades que por su incidencia y de acuerdo con la legislación vigente sean compatibles con el uso urbano mixto podrán ubicarse en edificio exclusivo o en polígono integrado en áreas de tales usos urbanos de acuerdo con las condiciones y limitaciones siguientes:

- a) Superficie máxima construida: 600 m<sup>2</sup> para IA1; no se fija para IA2.
- b) Potencia instalada: 50 KWA.
- c) Nivel acústico máximo en el exterior del edificio: 50 DBA.
- d) Vibraciones máximas: 5 Pals.
- e) Los almacenamientos de sustancias inflamables y combustibles deberán cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente especialmente las relativas a protección frente a incendios.

#### 3. Categoría IA3:

Por corresponder a las áreas de transformación potencial de uso, las actividades en ellas localizadas deberán cumplir las condiciones establecidas para la categoría IB del uso industrial y hasta tanto no se produzca el cambio de uso no podrán ampliar sus instalaciones actuales.

#### 4. Categoría IB:

Integra los usos no incluidos en las categorías anteriores por rebasar las limitaciones establecidas por la legislación vigente y por la presente normativa. En todo caso deberán observarse las determinaciones que se establecen en el apartado 1.3. del artículo III.35, determinaciones que serán aplicadas teniendo en cuenta las demandas de las localizaciones en las áreas de los polígonos más próximas a las áreas de alojamiento y uso urbano mixto.

#### 5. Categoría IE.

Las actividades que por sus características de funcionamiento, su gran ocupación de suelo o la gran dimensión de sus instalaciones no puedan encuadrarse en las categorías anteriores y, en especial las explotaciones agropecuarias, podrán localizarse en suelo no urbanizable común siempre que obtengan la autorización de uso del mismo de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo. Además deberán cumplir las limitaciones genera-

les del uso industrial y las que se establecen para esta última categoría de suelo.

Para la concesión de licencia será exigible que a la pertinente solicitud se acompañe el correspondiente estudio de impacto de la implantación en el medio ambiente urbano y rural, así como del detalle de las medidas correctoras que se compromete a introducir la propiedad promoción en el caso de que se demuestre su pertinencia. Podrá denegarse la concesión de licencia a aquellas solicitudes en las que no se justifique fehacientemente la adecuada integración de la implantación propuesta.

Artículo III.37.—Condiciones de aprovechamiento, volumen y estética.

Las condiciones de aprovechamiento, volumen y estética de la edificación para las categorías de uso industrial contempladas se enumeran a continuación.

1. Categoría IA0: Las condiciones a cumplir por las actividades industriales en esta categoría serán las que sean de aplicación al edificio en el que se ubiquen en lo relativo al aprovechamiento, volumen y estética de la edificación.

2. Categoría IA1, IA2, IA3: Los ámbitos que acojan a las categorías IA1 e IA2 deberán ser desarrollados ajustándose a las siguientes condiciones:

a) Índice de piso: la superficie máxima edificable será la que se determina en los planos de calificación del suelo, o 0'8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el caso de que no se determine en la citada cartografía.

b) Superficie máxima ocupable por la edificación será la delimitada por las alineaciones en la categoría IA1 y para las restantes categorías será la determinada en el apartado 3 de este artículo, para los tamaños que allí se definen.

c) Los espacios libres privados visibles desde el espacio exterior público, salvo determinación expresa del Plan o de la Ley del Suelo, deberán ser convenientemente ajardinados y conservados por sus propietarios, no admitiéndose en los mismos almacenamientos ni ninguna clase de construcción, con la excepción de eventuales estacionamientos subterráneos, en cuyo caso éstos serán dotados en un 70% de la superficie de su cubierta de una capa de tierra de 0'80 m. de espesor, que deberá ser ajardinada y mantenida como tal, y el 30% restante se destinará a funciones derivadas del uso subterráneo (ventilación, salidas) y nunca para almacenamiento o cualquier proceso relacionado con la producción.

d) Alturas: la altura máxima construible será la que se indica en los planos de calificación; o, de no establecerse allí, será la que co-

rresponda a las situaciones asimilables previstas en el apartado 3 de este artículo.

e) Altura de pisos: la altura libre mínima de pisos será de 2'70 m.

f) Alineaciones y separaciones entre edificaciones: las alineaciones y retranqueos de las edificaciones serán las indicadas en los planos de calificación, o las que correspondan a las situaciones asimilables previstas en el apartado 3 de este artículo.

Los cerramientos de obra de fábrica o similares no podrán sobrepasar las alineaciones establecidas.

g) Composición de los frentes de fachada.

Los frentes de fachada de las parcelas se situarán de acuerdo con las alineaciones oficiales, atendiéndose a las siguientes normas:

g.1. Los edificios de oficinas y servicios deberán situarse junto a la vía de acceso a la parcela con su fachada principal desarrollada por ajuste a la alineación principal.

No se admite la construcción de edificios de oficinas y servicios en el interior de las parcelas si antes no se ha completado la construcción del frente principal de la parcela con edificios destinados a estos usos, considerándose frente principal de la parcela aquél que está definido por la alineación principal.

g.2. En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio destinado a oficinas y servicios, aquél deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, en tal caso los proyectos deberán garantizar que el tratamiento de fachadas cumple las determinaciones de integración en el entorno y calidad ambiental contenidas en estas Normas.

h) Patios de parcela.

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de patio será tal que en él pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo. Si no existen huecos o dan a zonas de paso o almacenes, el diámetro del círculo inscribible en el patio será como mínimo la mitad de la más alta de las edificaciones que le den forma. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 mts.

i) Sótanos.

Se permiten semisótanos o sótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con necesidades funcionales ineludibles. Los semisótanos podrán dedicarse a lugares de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la

superficie útil del local. Los sótanos no podrán en ningún caso ser utilizados como lugares de trabajo.

3. Categoría IB. Los ámbitos industriales de categoría IB deberán cumplir las siguientes condiciones:

3.1. Tamaño mínimo y segregación de parcelas: en tanto no se formulen Estudios de Detalle para la subdivisión de supermanzanas, se establece como superficie mínima indivisible de parcela la de 500 m<sup>2</sup>.

Sin embargo, podrán llevarse a cabo parcelaciones de tamaño de parcela inferior a 500 m<sup>2</sup>, siempre que su ordenación se concrete mediante la formulación de Estudios de Detalle, los cuales deberán referirse necesariamente a manzanas completas, salvo que quede fehacientemente garantizada la adecuada ordenación volumétrica y compositiva de ámbitos menores sin que sea necesario incidir en el resto de la manzana.

Los Estudios de Detalle que se redacten deberán precisar el destino de uso de los terrenos de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo y de estas Normas.

3.2. Agrupación de parcelas: se permite la agrupación de parcelas para formar otra de mayores dimensiones. La parcela resultante de la agrupación no se exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

3.3. Composición de las parcelas: dentro de las parcelas deberán acondicionarse los edificios y los espacios destinados o vinculados a la actividad industrial de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Edificios para naves de fabricación o almacenaje:

La superficie a dedicar a estos edificios está limitada por las determinaciones de estas Normas que regulan el aprovechamiento y por lo dispuesto en los apartados siguientes del presente epígrafe.

b) Bloques administrativos y auxiliares:

Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todos los que, dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques destinados a estos usos podrán situarse separados o adosados a las naves.

c) Espacios libres para aparcamiento:

La superficie libre destinada para aparcamientos, prevista dentro de cada parcela, no será inferior al 10% de la superficie en planta de los usos a que hacen referencia los epígrafes a y b de este apartado.

d) Construcciones accesorias:

Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc.

Su emplazamiento, volumen y composición deberán satisfacer las condiciones que para la más adecuada integración medioambiental se establecen en esta Normativa.

La altura de las chimeneas será como mínimo  $H = 1,5 h$ , siendo  $h$  la altura del edificio vecino más alto. El Ayuntamiento podrá autorizar alturas menores cuando así quede justificada medio ambiental y técnicamente fehacientemente en la solicitud de licencia.

3.4. Edificación parcial de las parcelas: Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para éstas edificar en la totalidad de la superficie permitida dentro de la parcela, podrá optarse por la edificación parcial de la misma cubriendo, en cualquier caso, un mínimo del 30% de la superficie de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachada y linderos. En tales casos los proyectos de edificación deberán incluir las medidas que garanticen la integración ambiental de los espacios no edificados mediante las oportunas medidas de apantallamiento o filtrado de los interiores de las parcelas no ocupadas.

3.5. Composición de los frentes de fachadas: Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán a las alineaciones establecidas, atendiéndose a las siguientes normas:

a) Los bloques administrativos y auxiliares deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida. Otras disposiciones de tales usos dentro de las alineaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento siempre que, de acuerdo con lo previsto en esta Normativa, se garantice la adecuada integración ambiental de los edificios resultantes.

b) Se permiten retranqueos parciales de los bloques, a los que se refiere el epígrafe anterior, cuando se haya cubierto a base de ellos más de los 2/3 del frente. El retranqueo permitido en tal caso respecto a los cuerpos alineados será inferior a 5'00 metros, y la edificación en ellos será continua.

c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio representativo, aquél podrá completarse con las naves de fabricación o almacenaje o mediante elementos de obra que garanticen la adecuada continuidad de la fachada urbana; tales elementos deberán tratarse garantizando las condiciones de integración ambiental que se determinan en estas Normas. En

su caso, la alineación se materializará con el tipo de cerramiento que se fija para esta categoría de áreas.

d) Los espacios libres que den frente a los espacios exteriores públicos obtenidos por aplicación de los retranqueos y alineaciones o por cualquiera otra condición podrán destinarse a aparcamiento, zona verde o ambos usos. Estos espacios deberán ser debidamente ajardinados y mantenidos por sus propietarios. Estos espacios podrán estar gravados por la servidumbre de paso de redes de infraestructuras para suministro a las industrias ubicadas en la misma manzana.

Los espacios libres indicados en el párrafo anterior no podrán ser utilizados para el depósito de materiales, vertido de desperdicios, o, en general, todo uso que suponga una degradación de la calidad ambiental del polígono.

3.6. Edificación de las parcelas: las condiciones de la edificación, dentro de cada parcela, serán las siguientes:

a) Todas las construcciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 5 metros. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente las edificaciones deberán observar un retranqueo posterior de 5'00 metros como mínimo, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros.

Esta condición será de aplicación a todas las parcelas, con la salvedad de aquéllas que resulten del desarrollo de un Estudio de Detalle, para las cuales regirán las determinaciones que éste establezca.

El Ayuntamiento podrá autorizar retranqueo menores de 5 m, pero siempre mayores de 3 m, siempre que por otros medios o disposición de parcelas se garantice, el potencial acceso de los vehículos de bomberos al fondo de las parcelas y se hayan adoptado medidas que cumplan la condición de cortafuego de los retranqueos.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan.

Las alineaciones de los frentes de fachada y líneas medianeras laterales, objeto de retranqueo, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos y altura de 2'00 metros.

El tipo de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0'50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2'00 metros lineales desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a

1'00 m. entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios para no sobrepasar el expresado límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra, antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

b) En el caso de que no vayan adosados a otros los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo, una distancia igual a la altura de cornisa del más alto.

Las construcciones accesorias quedan fuera de la anterior prescripción, con excepción de las viviendas para personal encargado de vigilancia y conservación, que deberán cumplir con la determinación apuntada junto con las procedentes relativas al uso de alojamiento.

c) La altura máxima del bloque representativo, constitutivo del frente de fachada, será de tres plantas. La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2'50 m.

En planta baja, el piso deberá elevarse 0'50 m. sobre la cota del terreno medida en el punto medio del frente de fachada.

d) En el interior de las parcelas, la altura de las edificaciones no tiene otra limitación, pudiendo el Ayuntamiento limitarla en aquellos en los que sea manifiesta su desfavorable incidencia ambiental, o por su impacto en relación con la captación de vistas y paisaje del Recinto Amurallado.

e) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios deberá ser tal que en la planta de los mismos se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo. En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios podrán componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4'00 metros.

f) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades, de los usos y características de los cuerpos de edificación sobre ellos.

Dichos semisótanos se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de 1/8 de la superficie útil del local.

g) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades de los usos principales de la edificación.

Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

3.7. Red viaria y accesos a las parcelas. El estacionamiento en las vías públicas deberá efectuarse en los lugares previstos al efecto por este Plan y su planeamiento de desarrollo, a tal fin los proyectos de urbanización definirán los bordillos o barreras que impidan el estacionamiento de vehículos fuera de los lugares previstos.

En las parcelas de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> su ocupación deberá proyectarse de tal manera que se garantice que las operaciones de carga y descarga de mercancías puedan efectuarse en el interior de las parcelas.

En general las parcelas podrán disponer de hasta dos accesos por su frente principal. Las parcelas de esquina, o con frentes a varias calles podrán disponer de un acceso adicional por cada uno de los restantes frentes.

Los accesos se proyectarán de manera que los camiones no precisen realizar maniobra para entrar en las parcelas.

3.8. Edificabilidad. Concurrentemente con las restantes determinaciones se establece un índice de edificabilidad máxima de 0'8 metros cuadrados de edificación por metro cuadrado (0'8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de superficie de parcela.

4. Categoría IE: Por tratarse de industrias especiales de preferente localización autónoma en suelo no urbanizable común, las condiciones de implantación que deberán cumplir las industrias de esta categoría serán las correspondientes a la categoría IB junto con las particulares de la categoría de suelo en el que se instalen (excepto las relativas a condiciones de volumen, que serán libres, siempre que se justifique de forma fehaciente en el proyecto correspondiente la corrección de posibles impactos negativos sobre el entorno.

En todo caso, las industrias de esta categoría deberán garantizar la satisfactoria depuración de las aguas residuales que generen y el cumplimiento de la legislación vigente para la protección del medio ambiente.

#### SECCION 3.ª.—USO TERCIARIO

Artículo III.38.—Definición: El Plan General incluye dentro del uso terciario las actividades del comercio y la hostelería, los servicios personales y a las empresas así como los prestados a la colectividad, en los que se integra el equipamiento comunitario.

Artículo III.39.—Clasificación.

1. Clasificación general: Dentro del uso terciario genérico se distinguen las variedades de uso siguientes:

A) Comercio: Comprende todo servicio al público destinado a la compraventa o permuta y distribución de mercancías y los servicios personales. Se contemplan dos tipos: comercio local, hasta 1.000 m<sup>2</sup>. construidos y comercio urbano con superficie construida superior a los 1.000 m<sup>2</sup>.

B) Hostelería: Comprende aquellos servicios al público destinados al alojamiento temporal, incluyendo las residencias y actividades complementarias de las mismas. Se distinguen dos tipos: hostelería local, hasta 50 camas; y hostelería urbana de gran dimensión, con más de 50 camas.

C) Oficinas: Abarca aquellas actividades de naturaleza administrativa o burocrática de carácter público o privado, así como los despachos y estudios de profesionales.

D) Equipamiento comunitario: Corresponde a aquellas actividades de carácter privado o público destinadas a la enseñanza y la cultura, la sanidad y asistencia o el ocio colectivo y restantes servicios públicos comunitarios.

2. Situaciones y actividades. Independientemente de las anteriores categorías se establecen las siguientes situaciones y actividades, en función de su presencia relativa en la estructura urbana.

— En áreas de uso específico con tolerancias:

(TI) Actividades terciarias con tolerancia industrial o de almacenamiento: suelo en el que es posible ubicar grandes superficies de comercio-minorista mixto con tolerancia industrial y de almacenamiento.

— En áreas de uso mixto:

(TOA) Actividades terciarias en locales ubicados en planta superior de la edificación residencial.

(TOB) Actividades terciarias en locales ubicados en primer sótano, semisótano, planta baja y planta primera de la edificación residencial.

(TOC) Actividades terciarias anexas a la vivienda del titular.

(T1) Actividades terciarias agrupadas en galerías o pasajes.

(T2) Actividades terciarias en parcelación o edificación exclusiva, o compartida con otros usos distintos del alojamiento ocupando con ellos más del 60% de la superficie edificada.

3. Representación de las categorías del uso terciario en la planimetría:

1) Categorías TOA, TOB, TOC y T1: Generalmente carecen de representación en los planos, salvo en los casos singulares en los que se sitúan parcialmente en edificio compartido de uso predominante de alojamiento y en edificación propia contigua; en tal caso, la

clave del uso terciario acompañará a la del uso principal en la parte correspondiente al interior de la alineación de éste.

2) Categorías T2: aparece representada en los planos de clasificación del suelo con las siglas de identificación de la clase de uso, que se indican al final de este apartado. La sigla de identificación de uso se acompaña, en los casos en que así procede, de un número indicativo de la altura máxima de la edificación.

3) Categoría T1: por tratarse de suelos de posible ubicación será el correspondiente planeamiento de desarrollo, programa o proyecto de acuerdo con las clases de uso del presente Plan General, el que dé lugar a la representación de las correspondientes siglas en las áreas específicas de uso pormenorizado.

4. Especificación del uso global de equipamiento comunitario: a los efectos de la aplicación de estas Normas el equipamiento comunitario se descompone en los siguientes usos concretos:

4.1. Educativo: acoge las actividades pedagógicas o de formación de la población e incluye a las enseñanzas siguientes:

- a) Preescolar y guarderías.
- b) Educación general básica.
- c) bachillerato unificado polivalente.
- d) Formación profesional.
- e) Educación especial.
- f) Enseñanza superior e investigación.

4.2. Sanitario: acoge los servicios y actividades médicas o quirúrgicas, contemplándose, según dispongan o no de camas, las clases siguientes.

- a) Hospitalario.
- b) Extrahospitalario.

4.3. Sociocultural: acoge las actividades y servicios propios del ocio y la vida de relación de los ciudadanos, contemplándose las siguientes clases:

- a) Bibliotecas.
- b) Cines, teatros y espectáculos.
- c) Museos y archivos.
- d) Centros culturales.
- e) Centros sociales.

4.4. Asistencial: acoge las actividades y servicios de asistencia no sanitarias a la población infantil y disminuida y a los ancianos o marginados, contemplándose las siguientes clases:

- a) Local de reunión asistencial.
- b) Residencia asistencial.

4.5. Deportivo: acoge las actividades y servicios destinados a la

práctica, enseñanza y exhibición del deporte y la cultura física, contemplándose las siguientes clases:

- a) Pistas y campos.
- b) Gimnasios y polideportivos cubiertos.

4.6. Religioso: acoge las actividades y servicios destinados o vinculados al culto, incluyendo las siguientes clases:

- a) Iglesias y centros parroquiales
- b) Conventos.

4.7. Servicios Públicos: acoge las actividades y servicios públicos prestados a la población, distintos de las infraestructurales básicos o de comunicación y no incluidos en las anteriores categorías, se desglosa en las siguientes clases:

- a) Servicios municipales.
- b) Servicios supramunicipales e institucionales.
- c) Policía y Guardia Civil.

4.8. Equipamiento de contingencia: acoge a cualquiera de los usos de equipamiento comunitario anteriores, sin previa especificación de categoría la cual resultará de las demandas generadas por la dinámica urbana correspondiéndose en tal caso las determinaciones de la categoría de uso que se asigne.

5. Grupos de actividades económicas integradas en el uso terciario de acuerdo con la clasificación Nacional de Actividades Económicas.

GRUPO	C.N.A.E.	SECTOR DE ACTIVIDAD
1	61, 63	Comercio al por mayor e intermedios del comercio. Comercio al por menor, restaurantes y cafés.
2	64, 65, 97	Comercio al por mayor e intermedios del comercio. Comercio al por menor, restaurantes y cafés.
3	66	Hostelería.
4	76, 81, 82, 84, 85, 86, 91, 95, 96, 98	Comunicaciones, Instituciones financieras e inmobiliarias, seguros, servicios a las empresas alquiler de bienes, muebles e inmuebles, administración pública y otros servicios prestados a la colectividad, servicios recreativos y culturales y domésticos.
5	93, 49	Educación e investigación y sanidad y servicios veterinarios.

## 6. Tablas de símbolos utilizados en la planimetría.

	SI- GLA	DESCRIPCION
A) COMERCIO	CL CU	Comercio local (mercado de abastos, galerías y centros comerciales de barrio). Comercio urbano (grandes centros comerciales).
B) HOSTELERIA	HL HU	Hostelería local. Hostelería urbana.
C) OFICINAS	O	Oficinas.
D) EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		
1) Educativo	P G B F E S	Preescolar y guardería. Educación General Básica. Bachillerato unificado polivalente. Formación profesional. Educación especial. Enseñanza superior e investigación.
2)	HX HG	Extrahospitalario. Hospitalario.
3) Socio-cultural	CB CT CM CC CS	Biblioteca. Cines y Teatros. Museos y archivos. Centros culturales. Centros sociales.
4) Asistencial	LA RA	Local de reunión asistencial. Residencia asistencial.
5) Deportivo	DP DG	Pistas y campos. Gimnasios y polideportivo cubierto.
6) Religioso	RI RC	Iglesias. Conventos.
7) Servicios Públicos	SM SI SP	Servicios Municipales. Servicios supramunicipales e instituciones. Policía y Guardia Civil.
8) Equip. de Contingencia	EC	Sin especificar.

Artículo III.40.—Condiciones de localización y funcionamiento de las actividades terciarias.

El ejercicio de las actividades terciarias habrá de realizarse de acuerdo con las siguientes condiciones:

## 1. Condiciones Generales.

Las actividades terciarias contempladas en la normas anteriores deberán ajustarse a los Reglamentos de Seguridad e Higiene del Trabajo y de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, así como a cualesquiera otras reglamentaciones legales específicas que estén vigentes.

El almacenamiento o depósito de materiales combustibles o inflamables deberá cumplir la condiciones establecidas en estas normas para el uso industrial.

Los suelos calificados como equipamiento de contingencia cumplirán las determinaciones del uso al que se destinen en el desarrollo de este Plan General.

La carga y descarga de mercancías deberá efectuarse respetando las determinaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Circulación.

## 1.1. Condiciones de los locales.

## a) Comercio.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

a.1. La zona destinada al público en el local no podrá servir de paso, ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

a.2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

a.3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicar con las viviendas, cajas de escaleras, ni portales, salvo a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

a.4. Los comercios que se establezcan en nivel inferior a la planta baja, no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido éste por una escalera de ancho mínimo de un metro.

a.5. Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, debiendo en todo caso dimensionarse de acuerdo con la intensidad de uso previsible en el establecimiento.



a.6. Los locales comerciales dispondrán de servicios higiénicos de acuerdo con la legislación vigente relativa a Seguridad e Higiene en el Trabajo. En todo caso, a partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para cada sexo. Los servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

a.7. En los locales comerciales que formen un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios higiénicos correspondientes a cada local, en número tal que permita cubrir la demanda previsible, suma de la de los locales comerciales.

a.8. La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial, de acuerdo con la normativa legal vigente para cada categoría de uso.

Si el local sólo cuenta con luz y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se prohíbe que los locales comerciales compartan con las viviendas la ventilación por los patinejos, que establece la normativa del uso de alojamiento.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberá cumplir las disposiciones vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en todo momento mientras permanezcan abiertos. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

a.9. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos, aparatos especiales para extinción, instalación y útiles que, en cada caso, determine la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

a.10. Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles de acuerdo con la legislación vigente de aplicación y de características tales que no permitan llegar al exterior vibraciones o ruidos de niveles que superen los 55 DBA.

a.11. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, la supresión de molestias, olores, humos vibraciones, etc., al vecindario y viandantes.

a.12. En las categorías T1 y T2 en todos los casos, y en las

TOA y TOB cuando la superficie total de los locales, incluidas sus dependencias, sobrepase los 500 metros cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10 por 100 de los aparcamientos obligatorios.

a.13. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

a.14. Asimismo, los locales en los que se emplacen actividades de la categoría TOA (peluquerías, talleres de confección, academias, sedes sociales, despachos, estudios y similares) podrán ser tolerados por encima de la primera planta de un edificio de viviendas, siendo de aplicación en este caso la normativa relativa al uso de alojamiento contenida en estas Ordenanzas.

b) Hostelería.

b.1. Los locales y dependencias destinadas a esta categoría de uso deberán cumplir las disposiciones legales de aplicación relativas a la infraestructura de los alojamientos turísticos.

b.2. Serán asimismo de aplicación las disposiciones contenidas en estas Ordenanzas relativas al uso de alojamiento.

c) Oficinas.

c.1. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta de un metro de fondo como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho no inferior a un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 1,90 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.

c.2. Las oficinas que se establezcan en semisótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, debiendo estar unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local en semisótano no será inferior a tres metros.

c.3. En los restantes pisos, la altura mínima de los locales de oficinas será la que se fije en las Normas para las plantas de viviendas.

c.4. Los locales de oficina tendrán los siguientes servicios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 100 metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera

independencia para cada sexo. Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

c.5. La iluminación y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial de acuerdo con la normativa legal vigente para cada categoría de uso.

Si el local sólo cuenta con iluminación y ventilación naturales, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir las disposiciones legales vigentes, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local, y en cualquier momento mientras éste permanezca abierto o en uso. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá ordenar el cierre total o parcial del local.

c.6. Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, determine la legislación vigente, de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad.

c.7. Los materiales que constituyen la fábrica de la edificación deberán ser incombustibles, y la estructura resistente al fuego de acuerdo con la normativa vigente y con características tales que no permitan la llegada al exterior de ruidos ni vibraciones.

c.8. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.

c.9. En edificios de oficinas de categoría T2, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

En las oficinas de categoría TOA y TOB, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,10 metros.

En las oficinas profesionales de categoría TOC se dará cumplimiento, además a las condiciones establecidas por el uso de alojamiento que les fueran de aplicación.

d) Equipamiento comunitario.

d.1. Deberán cumplir las disposiciones y reglamentaciones legales vigentes específicas de cada una de las categorías de usos en los

relativo a condiciones de los locales y edificaciones que les den acogida.

d.2. Los usos de equipamiento comunitario con carácter de residencia (asilos, residencias asistenciales, etc) deberán cumplir la normativa relativa al alojamiento contenida en estas Ordenanzas.

1.2. Aparcamientos.

Los usos comerciales dispondrán como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, destinados a espacio de venta.

Los usos hoteleros dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y, en todo caso, por cada habitación de una o más camas.

Las oficinas y los servicios públicos deberán disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos totales.

Se excluyen de las exigencias anteriores las actividades integradas en la categoría TOC.

El equipamiento religioso, socio-cultural y el deportivo deberá dotarse de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o por cada 20 personas o localidades de capacidad, ateniéndose al caso más desfavorable.

En los casos de uso educativo, sanitario y asistencial deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

1.3. Supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

En tanto el Ayuntamiento no formule y apruebe una Normativa de supresión de barreras, todos los lugares destinados a usos incluidos en esta categoría de usos terciarios y de carácter público tendrán previstos en sus elementos de uso común medidas suficientes para garantizar la accesibilidad de los mismos para minusválidos físicos y sensoriales y cochecitos de niños, así como los medios mecánicos de elevación oportunos, si fuesen necesarios.

1.4. Condiciones generales de composición.

1. La publicidad exterior en locales, edificios, instalaciones o espacios destinados a estos usos dará cumplimiento a lo dispuesto en estas Normas en relación con la protección del espacio exterior.

2. Los locales destinados a usos contenidos en esta sección que se sitúen en los bajos o pisos de la edificación deberán adaptar sus elementos de proyección exterior (escaparates, rótulos, marquesinas,

toldos, etc.) a las características que configuran a la edificación que les acoge, respetando su composición, materiales, texturas, proporciones, colores y acabados.

3. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

#### 1.5. Compatibilidades de uso.

Se establecen las siguientes determinaciones en orden a la relación del uso terciario con los restantes usos:

1.ª) Alojamiento: se permite el uso de alojamiento en las categorías TOA, TOB y TOC y hasta un 40% en la categoría T2, excluyéndose en las categorías restantes, con excepción de una vivienda para personal encargado de la vigilancia y conservación por cada agrupación de actividades terciarias en galerías o pasajes o por edificio o conjunto de edificios destinados a comercio mixto en grandes superficies o a equipamiento comunitario (ateniéndose en cada caso a la opción más restrictiva) y el alojamiento colectivo vinculado al uso escolar.

2.ª) Industrial: se permite de acuerdo con las compatibilidades establecidas al regular este uso y las que se indican en la Tabla de compatibilidades.

3.ª) Terciario: las categorías de uso comercial, hotelero y de oficinas se consideran plenamente compatibles entre sí; los equipamientos comunitarios podrán ubicarse en localización compartida con las categorías de uso comercial, hotelero y de oficinas, de acuerdo con la normativa específica de los mismos.

Los usos específicos en que se descompone el global de equipamiento comunitario se consideran plenamente compatibles entre sí, a excepción del tipo g(servicios públicos) para el que se dictarán disposiciones municipales específicas; estos usos (exceptuando el g) no admitirán otros usos en los ámbitos destinados a ellos salvo los siguientes:

- oficinas exclusivamente para su administración propia.
- comercio, exclusivamente en los tipos socio-cultural y deportivo, en los locales con espectáculo integrado en ellos y en proporción no superior al 5% de la superficie construida.
- En la subcategoría del socio cultural de cines-teatros, de propiedad privada, el Ayuntamiento a solicitud de parte podrá autorizar su transformación, total o parcial, a otros usos terciarios o de vivienda, característicos de la manzana o unidad morfológica en la que se ubique el uso, siempre que se demuestre fehacientemente la inviabilidad de su explotación y existan en su área de servicio suficientes equipamientos de esa categoría y no se causen proble-

mas urbanísticos al área próxima a la del uso de que se trate por congestión de tráfico u otros que puedan ser apreciados objetivamente, en el momento de la solicitud. La transformación de uso no supondrá en ningún caso incremento de volumen en relación con el existente y no significará la exigencia de incremento de espacios libres en la medida en la que el efecto de este tipo de transformación sobre el acopio general de espacios libres ya ha sido tenido en cuenta en las reservas operadas por el presente Plan General.

4.ª) Infraestructuras de comunicación y transporte: se permite el uso de garaje en las proporciones necesarias demandadas por el uso terciario que lo acoja.

#### 2. Condiciones propias de la categoría TOA.

Dentro de las actividades clasificadas, sólo las siguientes podrán localizarse en planta superior a la primera de edificación compartida con uso de alojamiento y otros en proporción de terciario inferior al 60%.

GRUPO	ACTIVIDAD
2	—Estudios fotográficos.
3	—Pensiones y hostales sin restaurante. —Pensiones y hostales con restaurante. —Apartamentos amueblados para turistas.
4	—Servicios privados de telecomunicaciones. —Entidades aseguradoras. —Auxiliares financieras y de seguros y actividades inmobiliarias. —Servicios prestados a las empresas. —Administración pública. —Sanidad y servicios sanitarios.
5	—Asistencia social y servicios a la colectividad. —Profesiones liberales, artísticas y literarias. —Bibliotecas. —Educación e investigación.

Las condiciones que deberán cumplir las actividades señaladas son las siguientes:

- a) Ausencia de potencia mecánica instalada.
- b) El nivel acústico transmitido medio en el interior de los restantes usos que compartan el inmueble no superará los 30DBA.
- c) No se permite la jornada laboral nocturna.
- d) El acceso deberá ser independiente salvo en las actividades de los grupos 3 y 5 siguientes: pensiones y hostales sin restaurante

hasta 10 plazas y apartamentos amueblados para turistas, oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

e) Las actividades de hostelería deberán cumplir las determinaciones contenidas en la ordenanza de alojamiento.

f) Las actividades regladas deberán dar cumplimiento a sus respectivas reglamentaciones legales vigentes.

### 3. Condiciones propias de la categoría TOB.

Las actividades incluidas en esta categoría podrán localizarse en primer sótano, semisótano, planta baja y primera de inmueble compartido con alojamiento.

Sin embargo, habrán de cumplirse las siguientes condiciones:

a) Se prohíbe la instalación de potencia mecánica en primera planta, limitándose a 2 KWA la instalada en baja y sótanos.

b) El nivel acústico transmitido, medido en el interior de los restantes usos que compartan el inmueble, no superará los 30 DBA.

c) El acceso deberá ser independiente.

d) La superficie de la actividad en el caso de comercio minorista no podrá superar los 1.000 m<sup>2</sup>.

### 4. Categoría TOC.

Las actividades pertenecientes a los grupos 4.º y 5.º (oficinas y despachos) del uso terciario podrán localizarse en situación anexa a la vivienda del titular de las mismas. Deberán cumplir las determinaciones del número anterior, a excepción de la condición de acceso que podrá ser común y de la superficie de la actividad, que no podrá superar los 100 m<sup>2</sup> sin que se justifique con información objetiva la necesidad de superar esa dimensión.

### 5. Categoría T1:

Podrán localizarse agrupadas en galerías o pasajes todas las actividades terciarias con las siguientes condiciones:

5.1. Deberán cumplir las determinaciones que se establecen para la categoría TOB, excepto las referentes al acceso a los locales que en esta situación será compartido.

5.2. Los locales que formen un conjunto podrán agrupar los servicios sanitarios requeridos para cada local; el número de servicios se determinará en función de la suma de la superficie de los locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

### 6. Categoría T2:

Todas las actividades del uso global terciario podrán localizarse en inmueble exclusivo o compartido (con ocupación superior al 60%), con cumplimiento de las condiciones y determinaciones contenidas en estas Normas y la pertinente aplicación de la legislación vigente reguladora de las actividades específicas. Asimismo, deberán respetar las limitaciones que la proximidad de otros usos puedan establecer y, en particular, las derivadas del uso de alojamiento.

La localización de las actividades y usos no terciarios que compartan el inmueble o la parcela deberá en todo caso ajustarse a las determinaciones propias y a las relativas al uso terciario. El alojamiento deberá localizarse en alguna de las tres situaciones siguientes:

a) En edificio anexo dentro de la parcela;

b) En planta baja o intermedia con acceso independiente;

c) En plantas superiores sin otros usos por encima de él en el inmueble.

### 7. Categoría T1.

Dentro de esta categoría se incluyen las actividades terciarias de los grupos 1 y 2, que podrán localizarse compartiendo el polígono con actividades industriales o de almacenamiento, con las limitaciones que establezca el Plan o proyecto que desarrolle el suelo en el que se autorice esta categoría de uso.

### Artículo III.41.—Condiciones de aprovechamiento.

#### 1. Categoría TOA, TOB, TOC y T1.

Las condiciones por las que se regirán estas actividades en cuanto a aprovechamiento y volumen y reglas estéticas serán las establecidas en la ordenanza de aplicación al edificio en el que se ubiquen.

#### 2. Categoría T2.

En esta categoría el volumen edificable será:

a) En los casos en los que se asignen alineaciones interiores o fondos máximos y alturas en los planos de calificación del suelo, el volumen edificable será el resultante de aplicar esas dimensiones entendidas como límites máximo contenedores de la edificación.

b) En los casos en los que no se establezca la altura máxima de la edificación en los planos de calificación del suelo se estará a las siguientes determinaciones.

CATEGORIA DE USO	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	ALTURA MAXIMA EN ML.
Uso comercial CL	0,7	10,5
Uso comercial CU	1	14
Oficinas	1	14
Hostelero HL	0,7	14
Hostelero HU	1	14
Equipamiento comunitario		
Educativo <sup>1</sup>	1,5	10,5
Sanitario	1,5	14
Socio-Cultural	—	10,5
Asistencial	1,5	14
Deportivo <sup>2</sup>	—	14
Religioso	—	10,5
Servicios Públicos	De acuerdo con la normativa municipal que se dicte para estos usos.	

<sup>1</sup> La ocupación de parcela sólo podrá superar el 60% cuando la superficie edificada por encima de ese límite y hasta un 80% correspondiera a instalaciones deportivas, las cuales se regirán por las condiciones de aplicación a ese uso.

<sup>2</sup> La altura máxima permitida podrá superarse en base a justificaciones derivadas de la funcionalidad de la instalación garantizándose la integración en su entorno, extremo que deberá justificarse fundamentalmente en las propuestas y que podrá ser rechazado por el Ayuntamiento motivadamente.

En el diseño de las instalaciones se tendrá en cuenta la Normativa NIDE (o la que la reemplace) aprobada por el Consejo Superior de Deportes.

Artículo III.42.—Condiciones adicionales de los Centros Comerciales y de las grandes superficies de comercio mixto minorista.

Los centros comerciales previstos en el Plan General y las superficies comerciales minoristas que superen los 2.000 m<sup>2</sup> de espacio de venta deberán cumplir las siguientes determinaciones, además de las que sean de aplicación contenidas en esta Sección.

#### a) Accesibilidad.

a.1. El acceso por tráfico rodado deberá efectuarse desde las vías primarias mediante vías de servicio, salvo en los casos en los que se establezca de forma diferente en los planos de calificación del suelo.

a.2. Las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en área segregada de los restantes tráficos, situada preferentemente al nivel de la calle y provista de un espacio de espera y otro de evolución.

a.3. El acceso peatonal deberá establecerse en el proyecto, precisándose la forma en la que se articula con la red peatonal de la zona en la que se ubique el centro comercial.

#### b) Aparcamiento de vehículos.

b.1. Los aparcamientos de vehículos para los usuarios del centro podrán situarse al nivel de la calle en áreas de uso específico o a desnivel en sótanos, pisos o cubiertas de la edificación; en todo caso, deberán quedar debidamente resueltos, mediante apantallamientos, etc., los impactos desfavorables (visuales, acústicos, por vibraciones, humos, ruidos, etc.) que puedan generarse en el aparcamiento y sus accesos desde el viario público.

b.2. La superficie destinada a aparcamiento y accesos no será inferior a 0,7 veces la superficie de venta.

#### c) Condiciones de volumen e higiénicas.

c.1. Las alturas libres mínimas entre forjados no serán nunca inferiores a 3,30 m. en las zonas destinadas a almacenamiento y actividades auxiliares. Los puestos y cubículos de venta desglosados, localizados en el interior del centro, deberán contar con una altura libre de suelo a techo de 2,70 m.

#### d) Condiciones para la integración de las implantaciones.

Será requisito indispensable para el otorgamiento de las correspondientes licencias la presentación de los siguientes documentos complementarios:

d.1. Estudio de impacto comercial. Las actividades de los centros comerciales situados en localizaciones previstas o no por el Plan General deberán ser programadas minimizando su incidencia negativa sobre la estructura comercial preexistente y, a tal efecto, los proyectos de implantación deberán incluir un estudio de impacto sobre dicha estructura en el que se ponga de manifiesto el ajuste al principio mencionado. Dicho estudio deberá contener al menos los siguientes extremos:

1.a. Determinación de la zona y subzonas de mercado de la implantación.

1.b. Determinación de la población implicada en las distintas subzonas.

1.c. Determinación de los gastos comercializables de la población afectada relativos a la gama de productos ofertable con la implantación.

1.d. Determinación del volumen de negocio previsible en el Centro Comercial por zonas.

1.e. Determinación de la naturaleza de la competencia y de las características de la oferta y del mercado.

1.f. Determinación de las superficies implicadas en la implantación propuesta, con indicación de su distribución por usos, actividades y sectores comerciales de oferta.

1.g. Evaluación del impacto por zonas y sectores comerciales y por períodos de tiempo en relación con el plan de etapas previsto en el centro comercial.

d.2. Estudios complementarios de integración: deberá ser garantizada así mismo la integración de los centros comerciales y grandes superficies minoristas en el tejido urbano mediante los siguientes estudios complementarios:

2.a. Estudio de integración medioambiental, en el que se pondrá de manifiesto la potencial incidencia medioambiental y en sus áreas de influencia, así como las medidas correctoras de los impactos desfavorables desde el punto de vista de la contaminación por ruido, residuos sólidos y otros agentes; así como los derivados de su incidencia visual, y lo generable por incompatibilidades con usos próximos.

2.b. Estudio de integración en la estructura circulatoria: en el que se pondrá de manifiesto la potencial incidencia de la implantación como elemento generador de tráfico y demandas de transporte, debiendo explicitarse las medidas requeridas para resolver los problemas que se planteen y las demandas que se prevean.

Los anteriores documentos deberán ser informados previa y preceptivamente por una Comisión Asesora de Urbanismo Comercial formada al efecto y compuesta por: representantes del Ayuntamiento, de los comerciantes y de los consumidores. Sin este informe no podrá otorgarse válidamente la correspondiente licencia.

#### SECCIÓN 4.ª.—SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES, FLUVIAL Y CAMPOSANTOS.

Artículo III.43.—Definición. Quedan comprendidos en esta sección los espacios libres de dominio o uso público, ajardinados o no, destinados al ocio colectivo, los espacios libres de uso privado el sistema fluvial en sus contenidos integrados en el espacio urbano y los cementerios.

Artículo III.44.—Clasificación: A los efectos de la aplicación de estas Normas se contemplan dentro de esta categoría de usos las clases siguientes:

A) Espacios libres de uso público.

a) Jardín anexo: corresponde a los espacios libres inmediatos a viviendas.

b) Jardín público local: se incluyen en esta clase los espacios libres destinados a zonas de juegos y parques de barrio.

c) Parque urbano y espacios verdes públicos de protección paisajística comprenden los espacios libres de nivel ciudad y los espacios de protección de usos de este nivel, ambas categorías de espacios se asimilan a las determinaciones correspondientes a parque urbano por lo que no se especifican normas expresas para la categoría de espacios verdes públicos de protección paisajística.

d) Sendas peatonales: comprende los espacios libres destinados a dar continuidad al sistema de zonas verdes dentro del sistema de itinerarios de uso peatonal.

B) Espacios libres de uso privado o restringido: incluye los patios de manzana, zonas libres de edificación por retranqueos, jardines y, en general, todos los espacios libres de propiedad privada o sin posibilidad de uso colectivo, distinguiéndose los tipos siguientes:

a) Jardines privados singulares.

b) Espacios libres de uso privado de carácter genérico.

C) Sistema fluvial: en él se comprenden los cursos de agua, ríos, arroyos y canales y, en particular, el río Jerte, el río Nieblas, el cauce de molinos, las acequias, y los arroyos que fluyen a algunos de ellos.

D) Cementerios y camposantos.

Artículo III.45.—Representación de las clases de espacios libres en la planimetría.

A excepción del sistema fluvial al que no se le asigna grafismo específico en los planos, los distintos tipos de espacios incluidos en esta Sección se recogen en la planimetría con las siguientes claves:

A) Espacios libres de uso público.

CLAVE	CLASE DE ESPACIOS
VA	Jardín anexo
VL	Jardín público local
VU	Parque urbano
VPP	Verde de protección paisajística

## B) Espacios libres de uso privado o restringido.

De los dos tipos (jardines y parques) en que se descompone esta categoría, sólo los jardines privados singulares se señalan en la planimetría con asignación expresa de clave.

CLAVE	CLASE DE ESPACIOS
VPS	Jardín privado singular

## C) Cementerios y Camposantos

CLAVE	CLASE DE ESPACIO
S+	Cementerios y camposantos

Artículo III.46.—Condiciones de localización y funcionamiento de los espacios libres.

1. Localización: la localización de los espacios libres de uso público existentes y previstos aparece señalada en los correspondientes planos de este Plan General; los mismos y los que en el desarrollo del Plan alcancen la calificación de espacios libres de dominio o uso públicos quedarán afectos a dicho destino en el marco del régimen prescrito por la vigente Ley del Suelo.

2. Vinculación: los espacios libres de uso privado o restringido quedarán vinculados a la propiedad de las fincas a los que pertenezcan, debiendo en todo caso los propietarios cumplir las obligaciones que se establecen en las presente Normas y, en el caso de los jardines privados singulares, las que se exponen a continuación, las cuales serán de aplicación a los VPS señalados en el Plan General y a aquéllos que alcancen esta calificación en desarrollo del mismo

Los VPS deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación. Cualquier proyecto de alteración de sus plantaciones actuales deberá ser objeto de licencia, exigiéndose en aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico el cumplimiento de las determinaciones establecidas en el Plan Especial del Recinto Amurallado, así como de las restantes determinaciones de aplicación contenidas en estas Normas.

El Ayuntamiento podrá contribuir al mantenimiento de los VPS en la proporción que en cada caso se establezca de común acuerdo con la propiedad de la finca, la cual deberá autorizar la visita del público a ellos en las condiciones que en el acuerdo se determinen; condiciones, que asegurarán la preservación de las plantaciones, instalaciones y demás elementos singulares del jardín.

3. Cesiones: será condición previa para la legítima ejecución de los Planes Parciales y Especiales, los proyectos de reparcelación y las ac-

tuaciones previstas en las unidades de ejecución en suelo urbano, la cesión al Ayuntamiento de la totalidad de las zonas verdes y espacios libres de dominio y/o uso públicos previstos, libres de cargas y gravámenes. En consecuencia, no se concederá ninguna licencia de edificación hasta tanto no se haya cumplido dicha obligación.

En los terrenos cedidos, el Ayuntamiento podrá realizar las obras y plantaciones necesarias y proceder a su apertura al público, sin perjuicio del exacto cumplimiento por parte de los propietarios de las determinaciones que se establecen en estas Normas para cada situación.

4. Usos y aprovechamientos: Los parques y jardines de uso público comprendidos en el apartado A del artículo anterior deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 5% de la superficie.

Con el fin de hacer posible un más adecuado ajuste a demandas sobrevenidas, se establece para los espacios libres de la categoría VL que puedan ser afectados total o parcialmente a otro uso de equipamiento público siempre que una superficie igual a la detráida se incorpore al acopio de espacios libres de esa categoría dentro de la misma área de reparto

4.1. Parques urbanos (VU): aquellos espacios que por su función o extensión tengan la consideración de parque urbano —clave (VU)—, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios educativos o culturales siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado con la salvedad del parque de la Coronación en el que ese porcentaje podrá alcanzar el 25% y la edificabilidad no superará 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Estas instalaciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos ni la calidad de la jardinería; así como tampoco las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua.

La altura máxima de estas construcciones será de nueve metros, admitiéndose un cuerpo singular de hasta doce metros, siempre que se garantice el soleamiento de las áreas ajardinadas y de reposo. Los VU inmediatos a vías de circulación rodada, instalaciones ferroviarias, cursos de agua u otras infraestructuras deberán dar cumplimiento a las afecciones contenidas en las legislaciones sectoriales respectivas.

4.2 Jardines locales (VL) y anexos (VA): los jardines de los tipos VL y VA deberán dar cumplimiento a las siguientes condiciones adicionales:

## 4.2.1. Edificios:

a) Alineaciones: No se fijan.

b) Retranqueos: las edificaciones o instalaciones que se realicen de-

berán retranquearse como mínimo las distancias necesarias que exijan las determinaciones de los usos colindantes, contenidas en estas Normas y en la legislación vigente.

c) Edificabilidad: No será superior a las 0,04 m<sup>3</sup>. por metro cuadrado de la superficie del terreno de que se trate.

d) Superficie máxima construida y ocupable por otros usos: será del 1% de la superficie del terreno, pudiendo destinarse otro 1% de espacio abierto para usos distintos compatibles.

e) Altura máxima: se fija en cuatro metros.

f) Altura de piso: se fija en 2,70 metros para habitaciones viviendas.

#### 4.2.2. Sendas de peatones.

a) Trazado: deberá corresponderse con el previsto en el Plan, en los casos en que así se determine.

b) Anchos: los que se determinan en las presentes Normas y, en su defecto, los que establezcan en su día los proyectos de urbanización y ajardinamiento, indicándose la anchura de 2 metros como mínimo deseable.

c) Escalones: se evitarán en lo posible y en todo caso no se admitirán en número inferior a dos y en altura de escalón inferior a 7 cm. ni superior a 18 cm. (con longitud de huella no menor a 35 cm.), en todo caso se observarán las condiciones que determine en su día la Ordenanza de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

d) Rampas: se recurrirá a ellas para evitar, en donde sea posible, la utilización de escalones. La pendiente de las rampas no será superior al 8%, ni inferior al 1% para permitir la evacuación de aguas pluviales. La alteración de estas determinaciones por causa fundamentada deberá ser expresamente autorizada por el Ayuntamiento quien determinará las medidas correctoras oportunas.

e) Pasos de desnivel: se aconseja una altura mínima de techo en pasos inferiores de 2,25 m.

4.2.3. Condiciones de composición: la composición de las zonas y espacios libres deberá diseñarse para garantizar la más adecuada integración paisajística con el entorno natural, así como para garantizar su función, filtrar vistas inadecuadas y fomentar la calidad de la escena urbana, condiciones que deberán ser justificadas en los oportunos proyectos.

Los cerramientos opacos de los espacios no deberán superar los 0,50 m., pudiéndose rebasar esta altura mediante la utilización de protecciones diáfanos de factura acorde con el entorno o setos vegetales.

Para el tratamiento vegetal se recurrirá, preferentemente, a las va-

riedades locales, con especial atención al arbolado ornamental, plantas tapizantes y árboles y arbustos destinados a la formación de setos.

#### 4.2.4. Condiciones de uso.

a) Alojamiento: queda prohibido el uso de alojamiento en las categorías VA y VL, en VU se permite vivienda para guardería.

b) Terciario.

b.1. Comercial: sólo pequeño kiosco de artículos para niños, plantas, tabacos, periódicos, etc., con un volumen máximo de 25 m<sup>3</sup> en total.

b.2. Oficinas: pequeña oficina municipal únicamente vinculada al servicio propio del uso del parque, con un volumen máximo de 60 m<sup>3</sup>.

b.3. Socio-cultural.

—en las categorías VA y VL se permite sólo para un kiosco biblioteca con un volumen máximo de 25 m<sup>3</sup> en total.

—en la categoría VU se autoriza el uso sociocultural, con las limitaciones establecidas en el apartado 4.1. del Artículo III.45.

b.4. Deportivo: se admiten pistas deportivas al aire libre en las categorías VL y VU, con las limitaciones establecidas en el apartado 4.1. del artículo III.45.

b.5. Sanitario: se permite sólo en la categoría VU con carácter solamente, de puesto de socorro y con un volumen máximo de 100 m<sup>3</sup>.

c) Se permite asimismo en todas las categorías las instalaciones de servicios del parque o jardín, tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y aseos.

d) Infraestructuras de transporte: se permite la realización de garajes y aparcamientos subterráneos en la categoría VA, siempre que en su construcción no se altere el arbolado de porte existente y se realicen con su cubierta a metro y medio por debajo del nivel de rasante, alcanzándose este nivel con relleno de tierra, de tal manera que permita soportar plantaciones de arbolado y ajardinamientos. La preparación del parque o jardín y su plantación correrá de cuenta y cargo de los promotores de los estacionamientos.

e) Quedan prohibidos los restantes usos.

Artículo III.47.—Limitaciones y determinaciones relativas al sistema fluvial.

1. El sistema fluvial queda sujeto a las medidas de protección que



se establecen en el Título II de esta normativa para el suelo no urbanizable de especial protección de esta categoría.

2. Asimismo son de aplicación las determinaciones de: la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985; el RD 849/1986 de 11 de abril del reglamento del Dominio Público Hidráulico; el Decreto-ley 52/1962, de 29 de noviembre, sobre «Defensa contra las avenidas, inundaciones y siniestros catastróficos»; el Decreto 2508/1975, de 18 de septiembre, sobre «Previsión de daños por avenidas»; y demás disposiciones legales vigentes, así como las que se derivan del régimen de policía del sistema fluvial que corresponde a la Confederación Hidrográfica del Duero.

Artículo III.48.—Condiciones de los cementerios y camposantos.

1. Condiciones de aprovechamiento e higiénicas: serán de aplicación las normas vigentes sobre la materia, con las siguientes especificaciones:

—Ocupación máxima de parcela: no será superior al 60% de su superficie, espacio que se dedicará a enterramientos e instalaciones accesorias.

—Espacios libres ajardinados y arbolados: se dedicará al menos un 20% de la superficie de parcela. El Ayuntamiento o la entidad gestora será responsable de su mantenimiento y conservación.

2. Condiciones de composición: las líneas de enterramientos deberán interrumpirse cada 20 tumbas como máximo, con setos y arbolado formando pantalla, de igual manera se utilizarán ajardinamiento y pantallas vegetales para aislar, como máximo, 10 líneas de enterramiento consecutivas.

El cerramiento exterior de fábrica no superará el metro de altura, salvo en machones de estabilidad, pudiendo completarse la altura total con elementos diáfanos a los que deberá adosarse un seto continuo de arbustos o árboles de hoja perenne, preferentemente coníferas.

En el interior del cementerio el diseño (apoyándose en lo señalado en el primer párrafo de este apartado) deberá ser definido de forma que evite las visuales que traspasen ámbitos reducidos. Con la misma intención, se localizarán las instalaciones necesarias de forma que constituyan auténticas pantallas.

La composición general vendrá estructurada por la definición de ámbitos, con las capacidades máxima señaladas, donde pueda desarrollarse la función propia de este equipamiento con el máximo de intimidad y recogimiento.

Por último, se considerará especialmente la adecuación de este equipamiento al paisaje entorno mediante el ponderado trata-

miento de masas, instalaciones, niveles, ajardinamiento y pantallas arbóreas.

3. El Ayuntamiento dentro del 1<sup>er</sup> cuatrienio de programación determinará la ubicación del nuevo cementerio de Plasencia a ubicar en suelo no urbanizable común, en localización protegida de las vistas desde la ciudad y contraria a la dirección de los vientos dominantes con respecto a ésta. Las características geológicas del terreno garantizarán la no contaminabilidad de los mantos acuíferos.

El alejamiento del lugar elegido para el nuevo cementerio con respecto de los suelos urbano o urbanizable será tal que dé cumplimiento a las determinaciones del Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria, y en todo caso no será inferior a 500 m.

SECCIÓN 5.<sup>a</sup>—INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIÓN Y TRANSPORTE.

Artículo III.49.—Definición: Comprende este uso las actividades vinculadas al transporte ferroviario y terrestre de viajeros y mercancías, así como las a ellas anexas, tales como depósitos, almacenes y oficinas.

Artículo III.50.—Clasificación de las infraestructuras de comunicación y transporte.

1. Clasificación y representación en la planimetría: A los efectos de la aplicación de estas Normas se establecen las categorías siguientes:

TF: transporte por ferrocarril y actividades anexas, que se corresponden con las actividades 71 de la C.N.A.E. y las complementarias subsumibles en la categoría 75 de esa clasificación.

TT: transportes terrestres agrupados en la categoría 72 de la C.N.A.E. y las anexas a este tipo de transporte incluidas en la 75, y los garajes y servicios del automóvil. Dentro de estos últimos se distinguen las siguientes clases:

TTO: aparcamientos y garajes integrados en edificación y espacios de uso predominante distinto (excepto los situados en la calzada).

TT1: estaciones, aparcamientos, garajes y servicios del automóvil exentos, en localización de uso predominante propio, o bajo suelo público.

V: el sistema viario que garantiza la accesibilidad y movilidad, dentro del cual se distinguen las siguientes clases:

VG: comprende las vías generales y de acceso.

De acuerdo con el Real Decreto 928/1977 de 11 de marzo (B.O.E. nº 108 de 6 de mayo de 1977) y con las determinaciones de este

Plan General, se clasifica el viario comprendido en esta categoría en las siguientes categorías:

VG0: Vías estatales. Carreteras y autopistas libres o de peaje.

VG1: Vías de penetración o tramos de las mismas que constituyen carreteras o autopistas de acceso a la ciudad.

VG2: Cinturones de circunvalación exterior o límites o tramos de los mismos que conectan carreteras o autopistas no urbanas a cargo del Estado.

VG3: Cinturones de circunvalación interior o vías transversales del mismo carácter o parte de los mismos que conectan carreteras o autopistas no urbanas.

VG4: Vías internas de estructura.

VG5: Viario secundario y de acceso.

VP: comprende las vías pecuarias. De acuerdo con el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias y las determinaciones de este Plan General, se incluyen dentro de esta categorías las vías pecuarias existentes que discurren por el término municipal.

2. Representación de las infraestructuras de comunicación y transporte en la planimetría.

De las categorías anteriores sólo se recogen en la cartografía del Plan General las siguientes:

SIGLA	DESCRIPCIÓN
TFE:	Area de equipamiento ferroviario.
TFF:	Area ferroviaria.
TFV:	Area de viales ferroviarios.
TT1A:	Aparcamientos, garages y servicio del automóvil, excepto los aparcamientos de superficie que están incluidos en la calzada del viario.
TT1B:	Estaciones de servicio.
TT1C:	Áreas de apoyo al transporte.
VP:	Vías pecuarias.

Las infraestructuras de tipo V, por su extensión, no llevan grafiadas las siglas.

Artículo III.51.—Condiciones de localización, funcionamiento y aprovechamiento.

1. Condiciones reguladoras del sistema de transporte por ferrocarril.

a. Objeto. Las presentes determinaciones tienen por objeto establecer, con carácter general, la ordenación del suelo ferroviario.

b. División del suelo ferroviario. A los efectos de la aplicación de estas normas, el suelo ferroviario, se subdivide en áreas de equipamiento ferroviario, área ferroviaria y viales ferroviarios.

b.1. Área de equipamiento ferroviario. Constituyen el área de equipamiento ferroviario los terrenos que sirven de soporte a la estación de viajeros, con sus edificios de servicios y las instalaciones directa e indirectamente relacionados con el ferrocarril.

b.2. Área ferroviaria. Constituyen el área ferroviaria los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicio o cualquier otra instalación directa o indirectamente relacionada con el ferrocarril.

b.3. Viales ferroviarios. Constituyen el área de viales ferroviarios los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (agujas, andenes de circulación, etc.) y las zonas de dominio público, servidumbre y afección de protección del ferrocarril (éstas últimas, de acuerdo con la definición que de las mismas se hace en la Ley 16/1987 de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.) y su reglamento de 28 de septiembre de 1990 y las demás disposiciones vigentes, o que puedan promulgarse con posterioridad).

c. Condiciones de volumen (edificabilidad). La edificabilidad máxima medida en  $m^2/m^2$  para cada una de las áreas en que se divide el suelo ferroviario, con una altura máxima de 12 m. salvo instalaciones específicas dadas las condiciones tan variadas de la edificación ferroviaria, queda establecida como sigue:

c.1. Edificabilidad en el área de equipamiento ferroviario. La edificabilidad en este área será de  $1m^2/m^2$ .

c.2. Edificabilidad en el área ferroviaria. La edificabilidad en este área será de  $0,70 m^2/m^2$ .

c.3. Edificabilidad en el área de viales ferroviarios. La edificabilidad en este área será de  $0,02 m^2/m^2$ .

c.4. Ocupación en planta.

La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% en las áreas de equipamiento ferroviario y ferroviaria.

d. Usos permitidos.

d.1. En el área de equipamiento ferroviario.

a) Servicio ferroviario, comprensivo del de atención al viajero (edificio de estación) y los generales a la ciudad (correos, Paquete Expreso, auto expreso, etc).

b) Servicios de atención al viajero, que son complementarios de los anteriores y que comprenden los restaurantes, cafeterías, comercios, instalaciones recreativas, alojamiento para los viajeros, etc.

c) Equipamiento de la estación, que comprende las zonas de oficinas, dormitorios y viviendas de servicio a la estación, así como las correspondientes zonas de aparcamiento, tanto subterráneas como en superficie.

d.2. En el área ferroviaria.

a) Ferroviario. Comprende todas las edificaciones e instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del servicio ferroviario y las que se hallan directamente vinculadas al mismo.

b) Almacenes e industrias. Se entiende por tales las edificaciones e instalaciones destinadas al depósito, envasado y conservación de mercancías que son transportadas por ferrocarril para su distribución, así como las zonas correspondientes de carga y descarga.

c) Viviendas. Para uso exclusivo del personal ferroviario, con una superficie inferior al 10% de la superficie calificada como zona ferroviaria.

d) Oficinas. Las vinculadas a la explotación ferroviaria.

e) Dormitorios. Exclusivamente para uso de agentes del ferrocarril.

f) Cultural y salas de reuniones. En todas sus categorías, para uso del personal de la Empresa.

g) Deportivo. Sin espectadores, para uso exclusivo del personal de la Empresa.

h) Sanitario. Ambulatorios sin hospitalización.

i) Religioso. Sólo capillas y oratorios.

j) Aparcamiento. El necesario para el correcto funcionamiento de estas instalaciones.

d.3. Áreas de viales ferroviarias.

Excepcionalmente se permite en este área la edificación de garitas o edificaciones singulares de viviendas unifamiliares aisladas al servicio de explotación del servicio ferroviario, así como de los soportes de las instalaciones eléctricas, telefónicas o telegráficas, que son precisas para el funcionamiento ferroviario, excepto en las zonas en que el ferrocarril sea deprimido y en la superficie se construyan viales, aparcamientos y aceras.

La delimitación de cada una de estas áreas queda recogida en los planos de calificación del suelo.

e. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas por los arts. 280 y siguientes del Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, sobre Policía de Ferrocarriles, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que figura en el siguiente esquema:

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA SERVIDUMBRE	ZONA AFECCION
No urbano	8 mts.	entre 8 y 20 m.	entre 20 y 50 m.
Urbano	5 mts.	entre 5 y 8 m.	entre 8 y 25 m.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de éstas zonas, son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse otras edificaciones o reedificaciones que las previstas por el Plan General, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y sí podrán autorizarse otras obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las líneas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el M.O.P.T.M.A., no se creará ningún paso a nivel. es decir, el cruce de la red viaria o

peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a distinto nivel.

f. Otras condiciones de las ordenaciones colindantes.

1. Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.

2. En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la legislación vigente y previa autorización de la Administración competente.

3. Sin perjuicio de los usos previstos por el Plan General, cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo caso o en parte, de la zona de Policía de Ferrocarriles, ésta se podrá destinar además a espacios verdes o aparcamientos.

4. En las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario será obligatorio vallar, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas o bienes todo ello de acuerdo a Ley. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel se imputará su ejecución de acuerdo a Ley y será exigible asimismo la construcción del paso a desnivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración competente.

En el suelo no urbanizable, mientras permanezca en esta situación, en los casos en que existan cruces carretera-ferrocarril, no será edificable el área delimitada por la intersección de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.

g. Licencia de obras.

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de la licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Plan General y la legislación vigente.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afec-

te al Plan General, serán concedidas conforme establece el Plan General y la L.O.T.T.

2. Condiciones reguladoras del sistema de transporte terrestre.

3.a. Condiciones generales.

Dentro del año natural siguiente a la aprobación definitiva del Plan General, el Ayuntamiento deberá redactar un Plan Especial de Ordenación del Tráfico y de Potenciación del Transporte Colectivo de la Ciudad de Plasencia (PETT) que, de acuerdo con lo previsto en el artículo 76-2.a R.P., tendrá por objeto la consecución de los fines expresados en su denominación.

El Plan Especial (PETT) comprenderá los siguientes contenidos:

a) Un estudio de ordenación del tráfico, que contemple todos los aspectos referentes a la misma: Calzadas de circulación, direcciones únicas, intersecciones, ordenación de las mismas, semaforización, compatibilidad con peatones, transporte público y ciclistas, etc.; señalización viaria tanto horizontal como vertical, con el fin de recoger las actuaciones y propuestas formuladas en la Memoria y planos del presente Plan.

El estudio de ordenación del tráfico incluirá un programa de actuaciones y de inversiones y preverá su seguimiento por medio de una Comisión dentro del Ayuntamiento, que se responsabilizará de la revisión continua de las actuaciones y de programa.

b) Un estudio de potenciación del transporte colectivo que, adoptando como bases de partida las propuestas del Plan recogidas en la Memoria y planos, contemplará los siguientes aspectos:

\* revisión y adecuación del trazado de líneas, así como de las frecuencias del servicio.

\* adecuación del parque de autobuses a las necesidades.

\* adecuación de la organización administrativa y gestión de la empresa y de la plantilla a las necesidades previstas.

\* estudio de las tarifas y sistemas de tarificación.

\* definición de sistemas de gestión viaria y actuaciones para potenciar el servicio de autobús: carriles exclusivos, sentidos preferentes de circulación, señalización especial para el servicio de autobuses, resguardo de viajeros en las paradas, etc.

El estudio de potenciación del transporte colectivo incluirá un programa de actuaciones y de inversiones y preverá su seguimiento por medio de una Comisión dentro del Ayuntamiento, que podrá coincidir con la que se responsabilice del seguimiento del estudio de ordenación del tráfico, la cual llevará a cabo la revisión continua de las actuaciones y programa.

Se establecen como condiciones generales del sistema de transporte terrestre las siguientes:

1. Las contenidas en la Ley de Carreteras y sus disposiciones complementarias y reglamentarias (Ley de Carreteras 51/1974, de 19 de diciembre; Reglamento General de Carreteras aprobado por Real Decreto 1073/1977, de 8 de febrero; Ley 8/1972, de 10 de mayo de Construcción, Conservación y Explotación de Autopistas en Régimen de Concesión; Real Decreto 928/1977, de 11 de marzo, sobre Obras Estatales de Infraestructura vial en Medio Urbano; así como las contenidas en el Reglamento de Vías Pecuarias de 23 de diciembre de 1944.

2. Las vías generales y de acceso y las pecuarias deberán ajustarse a las determinaciones de trazado y dimensiones que se establecen en la memoria de este Plan General. Igualmente deberán ajustarse a las determinaciones de las normas sobre Contenido de los Proyectos de Urbanización. Además, deberán dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

#### 2.1. Régimen de las vías públicas y de su entorno.

a) En el proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley 51/1974 de 19 de diciembre, y las normas vigentes de proyecto y construcción de las mismas.

b) De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 51/1974 no tendrán la consideración de carreteras:

b.1. Las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales.

b.2. Los caminos de servicio de las carreteras o autopistas aunque su titularidad corresponda al Estado, sus Entidades autónomas, las Entidades Locales y demás personas de Derecho público, y

b.3. Los caminos construidos por las personas privadas con finalidad análoga a los caminos de servicio.

c) Las travesías y la red arterial de la población se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley 51/1974 salvo en los tramos en donde el Plan General establezca alineaciones.

d) Las condiciones que regulan el entorno de las vías, cuando éstas queden sometidas a la Ley 51/1974, se rigen por lo que ésta dispone sobre limitaciones de la propiedad, en sus artículos 32 a 40 ambos inclusive, y al entorno de las demás clases de vía públicas se aplicarán, en su caso, las correspondientes disposiciones urbanísticas o especiales.

e) Por razones urbanísticas, los Planes Parciales situarán las líneas

de edificación sin perjuicio de las servidumbres previstas en la Ley de Carreteras, a distancias iguales o mayores de las establecidas en este Plan General como límites que definen la red general básica y las zonas de servidumbres y protección.

f) Cuando las vías discurran por suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en las vigentes Leyes de Carreteras y de Autopistas.

#### 2.2. Areas suplementarias de protección de cruces.

a) En los cruces entre dos vías de la red básica situados en suelo urbanizable o no urbanizable, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por los bordes de las calzadas de circulación de las vías, o los límites de las zonas de servidumbre y protección cuando existan, y por la cuerda que una los puntos de tangencia de una circunferencia de diez metros (10) de radio. No obstante, cuando una de las vías tenga una anchura inferior a doce metros (12), el radio de la circunferencia podrá reducirse a ocho metros (8).

b) En los Planes Parciales o Especiales o, en su caso, en los Estudios de Detalle referidos a suelo urbano, se precisará la forma de los chaflanes. Salvo razones justificadas, los chaflanes tendrán una longitud mínima de 8 m. y los ángulos con las alineaciones de fachadas serán similares.

#### 2.3. Precisión de la determinación de vías del Plan.

a) Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos de ordenación de este Plan indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta. Dentro de estas indicaciones el Plan Parcial o Especial en su caso, señalará las alineaciones y rasantes y precisará la ordenación de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aparcamientos, aceras y paseos para peatones, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección y ornamentación y elementos análogos. Los Planes Parciales o especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecidas por el Plan General, siendo su función señalar la localización exacta de aquellas líneas con la fijación de las alineaciones en planos a escala 1/1.000, como mínimo. En suelo urbano, deberán realizarse también estas precisiones a través, en su caso, de Estudios de Detalle, con las mismas limitaciones anteriores. Esta definición, y precisión sobre el terreno, de la localización del vial no representará en ningún caso una disminución de sus niveles de servicio por distorsión de la traza, modificación de los radios mínimos de curvatura, de las pendientes máximas de la visibilidad en los encuentros o de la capacidad de la vía.

b) Las trazas de los intercambios e intersecciones de vías no vinculan en punto a la forma concreta de los enlaces, cuya alineaciones y rasantes se fijarán en los respectivos Planes Especiales y Proyectos de urbanización. En dichos Planes y Proyectos se estudiarán obligatoriamente las distintas posibilidades de ampliación en función de hipótesis probables de reserva de suelo, debiendo garantizarse dichas ampliaciones, aunque el proyecto a realizar se desarrolle ocupando menor superficie.

#### 2.4. Intervención en la edificación.

a) Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zona adyacente a las vías integrantes del sistema viario, están sujetas en todo caso y sin perjuicio de otras intervenciones, a la licencia municipal.

b) El procedimiento de otorgamiento de licencias será el previsto en la presente normativa.

La Administración municipal recabará de los órganos competentes de Obras Públicas el preceptivo informe.

#### 2.5. Disciplina urbanística de la publicidad.

a) La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública está sometida a previa licencia municipal. Se respetarán, en todo caso, las limitaciones establecidas en la ley 18/1989 de 25 de julio de Bases sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial, RDL 339/1990 de 2 de marzo por el que se aprueba el texto articulado de la citada Ley, la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras y, además, las contenidas en el Código de la Circulación en este Plan, así como en la Ordenanza Municipal de Circulación vigente en su apartado correspondiente a publicidad exterior.

b) La intervención, en este área del urbanismo, se ejercerá a través del procedimiento regulado en la Orden de 8 de febrero de 1965 en el caso de publicidad en los tramos de carreteras que atraviesan los núcleos urbanos y en lo establecido en la Disposición Transitoria 2.ª de la Ley de Carreteras. En los restantes supuestos de publicidad referido al sistema viario, la intervención municipal se ajustará a lo previsto en la Reglamentación de Funcionamiento de las Corporaciones Locales. Se recabará, en todo caso, informe de la Administración supramunicipal competente. El informe favorable o el otorgamiento de autorizaciones de los órganos supramunicipales con competencia en la materia no prejuzga el ejercicio de la competencia municipal por razones urbanísticas.

c) No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía, o interfie-

ran en el campo visual de contemplación del Recinto Amurallado o de elementos catalogados para su protección.

d) El Alcalde, en virtud de decisión corporativa municipal, y la Comisión Regional de Urbanismo, podrán ordenar la retirada de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que perjudiquen la contemplación del paisaje o los valores histórico-artísticos o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez revocada la licencia municipal. La revocación comportará el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren, constituidos por el coste del medio de publicidad y su instalación y gastos inherentes a la misma, reducida la cantidad correspondiente a la amortización.

3. En la localización y funcionamiento de los garajes y locales de servicio del automóvil se estará a lo dispuesto en las siguientes determinaciones.

3.1. El Ayuntamiento, por propia iniciativa o a propuesta de un número suficiente de vecinos interesados, promoverá la realización de garajes-aparcamientos bajo suelo público en aquellas zonas definidas o no en el Plan General que actualmente tienen fuerte déficit de los mismos.

El Ayuntamiento definirá el número de plazas a construir y la localización de accesos a las vías públicas de acuerdo con las normas que más adelante se indican.

3.2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

3.3. Queda prohibido realizar aparcamientos-garaje individualizados en todo el frente de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. En el caso de realizar aparcamientos-garajes en la planta baja, la entrada y salida será única o a lo sumo doble, en función de la superficie total según se especifica más adelante. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles de acceso a agrupaciones de vivienda unifamiliar o ámbitos de Estudios de Detalle, cuando esas calles sean traseras con respecto al edificio donde se construyan los aparcamientos.

3.4. Los garajes-aparcamientos, sus establecimientos anexos y los locales del servicio del automóvil dispondrán de un espacio de ac-

ceso de tres metros de ancho y cinco metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

3.5 Los garajes-aparcamiento integrados en la edificación con otros usos predominantes o en edificio exclusivo correspondientes a las categorías T10 Y T11 deberán cumplir, además, las siguientes condiciones:

a) Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un único acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados, el ancho mínimo del acceso será de 3, 3,5 ó 4 metros, según den a calles de más de 15 metros, comprendidas entre 10 y 15 o menores de 10 metros, respectivamente, todo ello sin perjuicio de la normativa del Plan Especial del Recinto Amurallado en su ámbito.

b) Los garajes-aparcamientos podrán utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio, o bien podrán estar comunicados con el mismo para el paso de personas de uno a otro, ajustándose en ambos casos a la normativa legal vigente en materia de seguridad y protección especialmente ante el riesgo de incendios. Los accesos de estos garajes de menos de 600 m. cuadrados podrán servir, para dar entrada a locales con usos autorizados, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros, y en los de menos de 200 metros cuadrados sea superior este acceso a tres metros.

c) Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos, pero contarán con otro distanciado de aquél, dotado de vestíbulo-estanco, con dobles puertas, resistentes al fuego, y con resorte de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este último acceso será de un metro. Todo ello sin perjuicio de la normativa legal vigente de aplicación general al uso.

d) En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros y deberán tener además una salida directa de ataque y salvamento. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos a dos calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones. Todo ello sin perjuicio de la normativa legal vigente de aplicación general al uso.

e) Las rampas rectas no sobrepasarán la pendientes del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreaño

necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a seis metros.

f) En los situados en edificio exclusivo podrá permitirse el empleo de aparatos montacoche. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a seis metros.

g) Los accesos desde la vía pública, siempre que correspondan a aparcamientos de menos de 2.000 m<sup>2</sup> serán únicos para cada edificio o parcela. Por encima de esa superficie se deberá intentar que el acceso de entrada sea colindante al de salida y en todo caso no se podrán hacer más de dos accesos (el de entrada y el de salida) por la finca o parcela.

h) la localización del acceso a calle deberá ser objeto de consulta previa al Ayuntamiento, cuyos Servicios Técnicos procurarán concentrar accesos con los ya existentes y separados convenientemente. El Ayuntamiento se reserva el derecho a la concesión de la correspondiente licencia de vado si no se ha cumplido este requisito.

3.6. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,20 por 5,00 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 25 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. El ancho y radio de giro del viario interior responderá como mínimo a lo establecido en el art.III-4,15-g de estas ordenanzas

3.7. En garaje-aparcamientos se admite una altura libre mínima de dos metros en cualquier punto.

3.8. La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, de acuerdo con las normas vigentes.

3.9. Sólo se permitirá, en los garajes-aparcamientos de las categorías T10 y T11, la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

3.10. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento de vibraciones y acústico de acuerdo con las reglamentaciones vigentes, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

3.11. Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escale-

ra, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros usos similares autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

3.12. Los vados de acceso a las vías públicas cumplirán las normas contenidas en la Ordenanza Municipal vigente en este apartado.

### 3.b. Condiciones específicas.

#### b.1. Categoría TT0:

Las condiciones de localización, funcionamiento y aprovechamiento de aparcamientos y garajes integrados en edificación o espacio de uso predominante distinto serán las prescritas con carácter general en el anterior apartado 3a., y las que se establecen en estas normas para el uso predominante de la edificación o espacio de acogida.

#### b.2. Condiciones de los talleres del automóvil. TT1.

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, en las normas relativas al uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) No causarán molestias a los vecinos y viandantes por emisión de nudos, vibraciones, gases, olores u otros contenidos.
- b) Dispondrán, dentro del local, de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de taller.
- c) En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas, la potencia instalada no excederá de 25 Cv. En los restantes, no excederá de 60 CV., y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 3 CV. de potencia instalada, con un mínimo de una plaza por cada 100 metros cuadrados de local.

#### b.3. Condiciones de las estaciones de servicio.

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores, en las normas relativas al uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos plazas por surtidor.
- b) Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superfi-

cie de más de 200 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el apartado c de las condiciones de los talleres del automóvil.

#### b.4. Condiciones de las áreas de apoyo y estaciones de transporte por carretera.

Además de las condiciones establecidas en los apartados anteriores en las normas relativas al uso industrial y en las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Deberán contar con accesos de entrada y salida controladas y resueltos de forma que garanticen la ausencia de interferencias con el tráfico del viario en el que se apoyen.
- b) Cumplirán las determinaciones de aplicación contenidas en las normas sobre contenido de los Proyectos de Urbanización.
- c) En el diseño interior de las plazas de estacionamiento de vehículos se deberán incluir plantaciones de tal manera que, sin mermar su funcionalidad, garanticen una adecuada integración estética de las instalaciones entre sí y con el entorno; evitando la producción de grandes superficies asfaltadas continuas en longitudes de más de 3 anchos de plaza de aparcamiento.
- d) Las instalaciones y edificaciones no superarán las tres plantas o los 10,5 m. de altura.
- e) La ocupación de parcela por edificaciones auxiliares no superará el 20%. No se computará en este porcentaje el suelo ocupado por estacionamientos cubiertos.
- f) Los recintos destinados a estos usos deberán vallarse con cerramientos diáfanos, debiendo adosarse a ellos plantaciones en todo su perímetro.
- g) En estas áreas se prohíbe expresamente el comercio minorista, limitándose el alojamiento a una vivienda para vigilante.
- h) Las limitaciones adicionales relativas a la incidencia medioambiental de esta actividad, serán las correspondientes a las derivadas de la presencia en proximidad de usos cuyas exigencias deberán ser respetadas y garantizadas por los proyectos correspondientes.

### SECCIÓN 6.ª.—USO AGROPECUARIO Y MINERO.

Artículo III.52.—Definición. Es el propio de las actividades de explotación de recursos agrícolas (en especial, de huertas y cultivos intensivos), forestales, ganaderos y minerales.



Artículo III.53.—Clasificación y representación en la planimetría.

Dentro de este uso se distinguen las categorías siguientes:

AP) Corresponde al uso agropecuario e incluye las actividades 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la CNAE, contemplándose las siguientes situaciones:

VHU. Pequeñas superficies destinadas a huertas y cultivos intensivos en localización urbana o periurbana.

AP2. Feriales y mercados de ganado y polígono ganaderos.

AP3. Las restantes explotaciones agropecuarias o forestales de cualquier tamaño e intensidad de uso.

AM) Corresponde a las actividades extractivas, entre las que se encuentran las incluidas en los grupos 11, 12, 13, 14 de la CNAE.

La representación en la planimetría de las situaciones anteriores es la siguiente:

SIGLA	DESCRIPCION
VHU	Huertos urbanos y viveros.
AP2	Mercados de ganado y polígonos ganaderos.
AP3	Agropecuaria - forestal general.
AM	Actividades extractivas.

Artículo III.54.—Condiciones de localización y funcionamiento.

Las actividades en las situaciones AP3 y AM son las propias del suelo no urbanizable y, por tanto, les son de aplicación las determinaciones establecidas para éste en estas Normas Urbanísticas.

La situación VHU es una categoría singular, pues corresponde a situaciones residuales dentro del tejido urbano que, por sus características propias o por su vinculación a usos inmediatos, deben ser protegidas para garantizar su continuidad. Por ello, su uso actual se establece como exclusivo y excluyente de todos los restantes usos potenciales, a excepción de su integración en el sistema de espacios libres de uso público.

Las actividades deberán ajustarse, en la situación AP2, a las disposiciones legales vigentes de las Administraciones u Organismos públicos reguladores de las mismas.

Artículo III.55.—Condiciones de aprovechamiento y composición.

1. Partiendo de la deseabilidad de la conservación del uso actual, se prohíbe en la situación VHU la edificación, con excepción de invernaderos y dependencias vinculadas a la administración y servicio del uso implantado (dependencias que no podrán tener una

superficie construida superior a los 200 m<sup>2</sup> desarrollados en edificación con altura no superior a 2 plantas).

2. Desde el punto de vista compositivo, las instalaciones o edificaciones temporales (invernaderos, etc.) y las permanentes deberán diseñarse de forma que se garantice su integración en el entorno, ajustándose en su composición, utilización de materiales, colores y texturas a la ordenanza de intervención genérica del Plan Especial del Recinto Amurallado, sin perjuicio de la resolución de las demandas tecnológicas vinculadas al uso.

3. Las condiciones de aprovechamiento y composición aplicables en la situación AP2 serán las correspondientes a la categoría IB2 del uso industrial con la exigencia de una planta de aparcamiento por cada 30 m<sup>2</sup> de suelo destinado a calle de circulación peatonal.

SECCIÓN 7.ª.—AREAS DE TRANSFORMACION.

Artículo III.56.—Definición. Esta Ordenanza tiene por objeto la regulación del eventual cambio de usos como el del actual cementerio o de usos industriales a otros usos compatibles con los característicos de la «ciudad integrada» o al de alojamiento en aquellos ámbitos en que dicho cambio o transformación del uso pueda permitirse de acuerdo con las determinaciones normativas y de estructura de este Plan General.

Artículo III.57.—Calificación del suelo y representación en la planimetría.

1. Las áreas constitutivas del ámbito de aplicación de esta Ordenanza quedan sujetas, en tanto no se produzca la transformación de uso posible en ellas, a las determinaciones reguladoras, según estas Normas, del uso que haya de ser objeto de la misma. Producida la transformación serán de aplicación las determinaciones de esta Ordenanza.

2. La representación en la planimetría de las áreas de transformación se lleva a cabo, en su caso, mediante la utilización de las siglas correspondientes a uno y a otro de los usos enlazadas por una línea que deja a su derecha el uso transformado.

Artículo III.58.—Procedimiento.

1. Cualquier actuación en estas áreas requerirá la aprobación previa de un Estudio de Detalle o Plan Especial, que deberá ajustarse a las determinaciones establecidas para esas figuras de planeamiento y a las adicionales siguientes:

a) El ámbito de los Planes Especiales o Estudios de Detalle será el determinado, en su caso, en la planimetría de calificación del suelo

y gestión, requiriendo la actuación la conformidad expresa de todos los propietarios afectados y la correspondiente reparcelación, si fuere necesaria.

b) Será obligatoria la cesión gratuita al Ayuntamiento libre de cargas y gravámenes de los viales que se proyecten y el 15% del aprovechamiento tipo de usos lucrativos resultantes así como un 20% del terreno comprendido dentro de las alineaciones que será destinado a uso dotacional, integrándose en la categoría de equipamiento de contingencia.

c) No se concederá ninguna licencia de obras hasta tanto no se hayan suprimido las industrias existentes y derribado las edificaciones que queden fuera de ordenación.

Artículo III.59.—Condiciones de aprovechamiento y uso.

1. Las alineaciones y rasantes son las definidas en el presente Plan General.

2. Se establece para estas áreas que el máximo de densidad de vivienda por Ha. no deberá superar la menor de las intensidades siguientes: la existente en el área de reparto propia, si es de uso residencial predominante o, si no lo fuera en la más próxima de ese uso predominante con mayor intensidad, siempre con un máximo de 75 viviendas/Ha.

3. Los usos y aprovechamientos son los establecidos en la Ordenanza de aplicación que para cada área se determina en la planimetría.

4. Las condiciones de composición deberán ajustarse a las establecidas en relación con el uso transformado; exigiéndose adicionalmente la adecuación de la edificación al ámbito en el que se integra.

#### CAPITULO IV

##### SITUACIONES DE RUINA Y FUERA DE ORDENACION; CONSERVACION Y CATALOGO DE EDIFICIOS.

##### SECCION 1.ª.—ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

1a.—De la declaración de ruina.

Artículo III.60.—Disposición general. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá de acuerdo con el art. 247 L.S. en los siguientes supuestos:

a) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no puedan ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Artículo III.61.—Ruina económica.

1. A los efectos del cálculo de su coste, obras de reparación son aquellas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

2. El coste de reparación se determinará por aplicación de los precios unitarios de las partidas de obra sobre el porcentaje de los elementos estructurales a reparar, deducidos éstos conforme al número 1. del artículo III.62.

Para el cálculo del valor de realización o de mercado y del coste de reposición se estará a la normativa sobre valoración de bienes inmuebles para entidades financieras (Orden de 30 de noviembre de 1994 del Ministerio de Economía y Hacienda, BOE 297 de 13-XII-94).

Artículo III.62.—Ruina técnica.

1. Son elementos estructurales básicos los que tienen una misión portante y resistente con incidencia en la estabilidad del edificio reconocida como tal en el cálculo estructural.

2. Se considera agotamiento generalizado de los elementos estructurales o fundamentales aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales básicos en cantidad superior a 1/2 de la totalidad de los mismos.

3. La determinación de la extensión a que se refiere el número 2 de este artículo se llevará a cabo mediante:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales y de la proporción de cada uno en relación con el total expresado de forma porcentual.

b) La proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado b) y los porcentajes del elemento de la totalidad de los estructurales a que se refiere el apartado a).

Artículo III.63.—Depreciación de edificios sujetos a conservación o protección.

1. Para los elementos unitarios integrados en el ámbito de este Plan Especial los supuestos de ruina se regirán por las determinaciones contenidas en estas Normas y en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

2. Los bienes inmuebles catalogados en este Plan Especial no podrán ser declarados en estado ruinoso, ni en su totalidad, ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Administración competente que en el caso de los Bienes de Interés Cultural sólo la concederá en los términos que establece el art. 24.2.LPHE.

3. Si existiese urgencia o peligro inminente, el Ayuntamiento ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse en inmuebles protegidos, no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble y requerirán la autorización del Ayuntamiento y en el caso de los Bienes de Interés Cultural la de la Administración competente, debiéndose prever además, si procede, la reposición de los elementos retirados.

Artículo III.64.—Ruina urbanística.

1. Las circunstancias urbanísticas sólo podrán dar lugar a demolición del inmueble, cuando la disconformidad de éste con los Planes de Ordenación concorra con alguna de las causas recogidas en el apartado c) del número 2 del artículo 247 de la Ley del suelo.

2. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas por la legislación específica, no pueden ser valoradas en la operación en la ruina urbanística por hacer referencia únicamente a las condiciones de habitabilidad del inmueble intrínsecamente considerado.

En consecuencia el desalojo provisional y otras medidas procedentes en razón a la habitabilidad del inmueble, serán independientes de la declaración de ruina.

Artículo III.65.—Competencia de la declaración de ruina.

La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 247.1. de la vigente Ley del Suelo.

Artículo III.66.—Ruina inminente.

En los supuestos de urgencia y peligro contemplados en el artículo 247.4 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento o el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará las medidas pertinentes a la seguridad de los bienes y de las personas, sin perjuicio de la tramitación del expediente en el que será preceptivo el informe de los técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.

Artículo III.67.—Responsabilidad de los propietarios.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de otras medidas administrativas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes de conservación que les correspondan.

Artículo III.68.—Censo de edificios.

El Ayuntamiento, de acuerdo con la incidencia cuantitativa en el total de la edificación de los expedientes de ruina deberá evaluar la procedencia de la elaboración de un censo de los edificios de la ciudad de Plasencia a efectos de conocer pormenorizadamente su estado de conservación. Dicha evaluación deberá realizarse coincidiendo con el primer informe bianual sobre el desarrollo del Plan General que se determina en la Normativa Urbanística.

Artículo III.69.—Procedimiento de declaración de ruina.

En igual plazo que el determinado en el artículo anterior el Ayuntamiento procederá a la redacción de una Ordenanza que desarrolle los aspectos procedimentales de la declaración de ruina.

Artículo III.70.—Inscripción registral de edificaciones ruinosas.

La inscripción en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar que preceptúa el artículo 227 de la Ley del Suelo, consecuencia de la declaración de ruina, deberá llevarse a cabo en los términos que establece el art. 229 L.S.

SECCION 2.ª EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo III.71.—Naturaleza y alcance del concepto de «fuera de ordenación».

1. De conformidad con el artículo 137.1. L.S., los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan, que

resulten disconformes con el mismo de forma unívoca e irreductible podrán calificarse como fuera de ordenación.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.

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

4. Tendrán la consideración de bienes en situación sustantiva o material de «fuera de ordenación» aquellas parcelas, edificios o instalaciones no catalogados que expresamente estén conceptuados en el Plan como «elemento fuera de ordenación», por hallarse actualmente con una calificación o uso global del suelo contrario al señalado en el Plan, con alineaciones, altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto. En ellos será de aplicación el número de 2 anterior. En todo caso, quedan expresamente fuera de ordenación los edificios o parte de ellos que ocupen el suelo calificado como espacios libres de uso público o viales, no estén contemplados en la ordenación ejercida por el planeamiento de aplicación.

5. Las edificaciones no catalogadas, habitadas y en buen uso que estuviesen en la circunstancia prevista en el número anterior, se considerarán, por razones sociales y económicas, en situación excepcional, a los efectos del n.º 3 del artículo 137 L.S. a que se refiere el n.º 3 precedente. Las asimismo no catalogadas que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas o incurriesen por fuerza mayor en dicho estado, no serán subsumibles en la excepción anterior, siéndoles aplicables el número 2 de este mismo artículo.

6. Aquellos edificios o instalaciones que, aún contando con alineación, volúmenes o alturas contrarios a los señalados en este Plan, no se encuentren conceptuados expresamente como elemento fuera de ordenación no quedarán sujetos a las limitaciones del art. 137 L.S., debiendo ajustarse a las determinaciones de este Plan en el momento de su sustitución. En ellos no se permitirá, sin embargo el cambio de las alturas o volúmenes existentes en el momento de la aprobación de este Plan hasta tanto no se haya efectuado su adaptación total a las nuevas determinaciones, debiendo aplicarse el régimen de tolerancias que se señalan en el artículo III.72.

7. Tendrán la consideración bienes en situación meramente adjetiva de «fuera de ordenación», las partes o elementos improprios de las edificaciones que fueran disconformes con las condiciones genéricas del Plan en el orden estético, higiénico o de seguridad, así como de los usos pormenorizados o porque algu-

no de sus elementos añadidos (marquesina, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, banderines, etc.) sean contrarios a dichas condiciones. En ellos podrán imponerse las alteraciones oportunas, obras de adaptación, restauración, supresión o sustitución de los elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón a las presentes Ordenanzas, bien como condición impuesta al tiempo de otorgamiento de licencia para cualquier obra que se pretenda, bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios, conforme a los artículos 138 y 245 L.S. y a las determinaciones de estas Normas.

8. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas comprendidas en su Reglamento regulador, aprobado por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, así como los ubicados en bienes que este Plan califique expresamente para su destino a un uso dotacional o público, quedarán fuera de ordenación.

9. En los inmuebles en situación material o sustantiva de fuera de ordenación no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan.

10. En general, los inmuebles en situación material o sustantiva de fuera de ordenación, conforme a los números 1 y 4 anteriores, se considerarán «edificaciones inadecuadas» a los efectos de lo dispuesto en el artículo 228 L.S.

Artículo III.72.—Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano.

1. Todos los edificios, terrenos, instalaciones o elementos actualmente existentes erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan, que no estuviesen en las circunstancias de los números 4 y 8 del artículo precedente, quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del mismo, no siéndoles de aplicación el régimen de «fuera de ordenación», incluso a pesar de que no reúnan todas las condiciones relativas a aprovechamiento, edificación, higiene o seguridad de las obras de nueva planta impuestas por las presentes Ordenanzas. Solamente serán aplicables plenamente dichas condiciones cuando el edificio se declare en ruina o hubiera de demolerse o reestructurarse y para la reedificación del solar resultante.

2. En consecuencia, a las edificaciones a que se refiere el número anterior:

a) No les será aplicable el régimen de la Venta Forzosa regulada en el Título V. Capítulo 5. L.S.

b) No podrán ser conceptuados «construcciones insuficientes», a efectos fiscales.

c) No podrá considerarse que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración en estado ruinoso y que demanden la demolición del inmueble, a los efectos del artículo 247 L.S.

3. Las edificaciones existentes, no subsumibles en los supuestos del número 4 del artículo anterior que tuviesen una edificabilidad actual superior o inferior al aprovechamiento real establecido por este Plan, no quedarán en situación de «fuera de ordenación», no siéndoles de aplicación tampoco lo prevenido en el artículo 247.2. L.S.

4. La aplicación del aprovechamiento real fijado y, en su caso, de las alturas máximas autorizadas, procederá cuando se declare el inmueble en ruina efectiva o cuando se pretenda hacer en él ampliaciones o reestructuraciones, tal como éstas se definen en estas Normas.

5. Los usos existentes se podrán sustituir conforme al régimen de compatibilidad entre usos establecido en estas Normas, sin perjuicio de las limitaciones en orden a la conservación de usos concretos previstos en el presente Plan y con exclusión de los referidos en los casos de los números 8 y 9 del artículo anterior.

6. En aplicación de las tolerancias generales previstas en el artículo 137.3 L.S., aquellas industrias que queden en virtud del Plan en situación de «fuera de ordenación», en razón exclusivamente de su volumen o alturas, podrán proseguir su normal desenvolvimiento, realizando incluso renovaciones y ampliaciones, siempre que no esté prevista su clausura en el plazo de quince años y que se mantenga el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan.

7. La situación de edificios o construcciones subsumibles en las excepciones y tolerancias previstas en el presente artículo, no constituirá fundamento para la aplicación de la causa segunda de excepción a la prórroga del contrato de arrendamiento de viviendas o locales, ni otorgará por sí misma el derecho de solicitar la demolición a que se refieren los artículos 78, 79.2 y 81.5 LAU. En todo caso se estará a lo dispuesto en el art. 137.5. L.S. y en la Disposición Adicional 4.ª L.S.

8. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación; en general para la enajenación de terrenos se estará a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley del Suelo.

9. Las excepciones y tolerancias previstas en este artículo no se considerarán «reservas de dispensación» en la obligatoriedad y ejecutoriedad del Plan, a que se refiere el artículo 134.2. de la

Ley del Suelo, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, conforme al artículo 137.3. L.S., sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista se haga en plena conformidad con las determinaciones de este Plan.

### SECCIÓN 3.ª DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

#### 3.ª A. Disposiciones Generales

##### Artículo III.73.—Obligaciones de los propietarios.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 21.1 y 24.5.1 de la Ley del Suelo, los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Asimismo quedarán sujetos al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos, arqueológicos, etnográficos y sobre rehabilitación urbana.

##### Artículo III.74.—Vigilancia y control de deber de conservar.

1. La vigilancia y control del deber de conservar las edificaciones corresponde al Ayuntamiento que ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de la edificación a las que se refiere el artículo anterior.

2. El Ayuntamiento resolverá los expedientes incoados como consecuencia de denuncias o informes sobre deficiencias de las construcciones. El procedimiento para exigir el deber de conservar deberá incluir un informe sobre el estado de la edificación redactado por los Servicios Técnicos Municipales, en el que se pongan de manifiesto los daños apreciables en la edificación y las causas de los mismos, las obras necesarias a realizar para subsanarlos, así como los plazos de comienzo y ejecución de las obras y su carácter urgente, en su caso. Salvo en el supuesto de urgencia, deberá otorgarse audiencia previa, por término de diez días, al propietario interesado. El correspondiente Decreto municipal deberá ser motivado, otorgar un plazo suficiente para la ejecución de las obras, salvo urgencia inmediata, y notificarse en debida forma. Agotados los plazos establecidos para llevar a efecto la resolución correspondiente y en caso de incumplimiento, el Ayuntamiento decretará la ejecución subsidiaria, procediendo además a la incoación del expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

3. Si el estado de conservación de una edificación fuese tal que existiera peligro inminente, para las personas o los bienes la Alcaldía-Presidencia ordenará sin dilación a la propiedad la ejecución de las medidas necesarias, procediendo, en caso de incumplimiento, la ejecución subsidiaria de los mismos.

4. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 246 de la Ley del Suelo el Ayuntamiento, podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública, estén o no previstas en el presente Plan. Las Obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se mantuvieran dentro de los límites del deber de conservación que les corresponde y con cargo a fondos de la entidad que las ordene cuando los rebasen para obtener mejoras de interés general.

3.ª B. Deberes de conservación del patrimonio cultural y catálogo.

Artículo III.75.—Definición y clasificación.

Se entiende por patrimonio cultural el acervo de edificios, construcciones y bienes sociales y económicos que considerados bien de forma aislada, bien en el conjunto que se integren son subsu- mibles en el supuesto contemplado en el artículo 46 de la Constitución.

Dentro del patrimonio cultural y a los efectos de estas normas se distingue entre:

a) Patrimonio singular: edificios, conjuntos y elementos de interés especial, caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas, pintorescas o ambientales de valor relativo singular, que este Plan protege de forma individualizada bien directamente o acogiendo los integrados en el Plan Especial del Recinto Amurallado, incorporándolos al catálogo acompañado a los mismos y que podrá ser completado en su desarrollo.

b) Patrimonio genérico: edificios, construcciones y elementos que se asocian configurando áreas de interés ambiental que requieren medidas específicas de protección con el fin de evitar desfiguraciones o transformaciones indeseables, sin ser precisa la catalogación de los componentes específicos, bastando la definición de las áreas de integración para la protección de su carácter.

Artículo III.76.—Niveles de protección.

A) Edificios.

Para la protección del patrimonio de edificios se establecen los niveles de protección que define el Plan Especial del Recinto amurallado.

Nivel M.—Monumental o de Bienes de Interés Cultural: en este grupo se integran los edificios que han sido declarados Bien de Interés Cultural o cuentan con expediente de declaración incoado y aquellos otros en los que pueda recaer dicha declaración por poseer valores suficientes, y por tanto están sujetos a las determinaciones de la Ley del Patrimonio Histórico Español (LPHE) y supeditados a la tutela de la Administración de Cultura.

Nivel I.—Protección integral: en él se incluyen aquellos elementos y conjuntos singulares que por sus características objetivas y simbólicas excepcionales deben ser conservados en la integridad de sus caracteres, procurando su recuperación mediante intervenciones científicamente validadas y que tengan por fin su plena puesta en valor desde el punto de vista de su vinculación a la cultura.

Nivel E.—Estructural: incluye aquellos edificios de especial calidad para los que el Plan determina la protección de sus características esenciales, tales como su volumetría y fachada, los elementos de composición y ornato que se señalan en el catálogo además de la estructura y organización interior básica del edificio (escaleras, forjados, sistema de accesos, salas, patios, etc.).

Nivel A+.—Ambiental singular: que supone la existencia en el elemento de caracteres compositivos de especial interés desde el punto de vista de su diseño o de su significado cultural que señalan la oportunidad de subrayar su presencia, para que sirvan de referencia a actuaciones de rehabilitación de elementos de nivel ambiental de tipo histórico asimilable. La asignación de este nivel implica en principio medidas de protección semejantes a las de la categoría ambiental. Sin embargo, aquellos edificios para los que en el curso de la gestión del Plan se aporte nueva información sobre sus contenidos, que así lo aconseje, podrán ser reclasificados dentro del nivel de protección estructural.

Nivel A.—Ambiental: nivel que implica generalmente la preservación de su volumetría y de sus elementos compositivos y de ornato además de los elementos que se reseñan en el correspondiente catálogo de edificios.

Nivel A.—Ambiental neutro: corresponde a edificios bien integrados pero que carecen de interés específico. La asignación de este nivel implica el mantenimiento de los caracteres que de acuerdo con la normativa garantizan la integración del edificio en el área histórica, en la eventualidad de ejecución de obra nueva con sustitución.

Las condiciones de protección de estos bienes son las determinadas en el Plan Especial del Recinto Amurallado y en la Ley del Patrimonio Histórico Español en su caso.

**B) Patrimonio Arqueológico y Etnográfico.**

Las categorías y condiciones de protección de los bienes del patrimonio arqueológico y etnográfico son las determinadas en la Sección 3.ª de la Normativa del Plan Especial del Recinto Amurallado.

**C) Patrimonio de vistas, jardines y sitios:**

Las categorías y condiciones de protección de los bienes del patrimonio de vistas, jardines y sitios son las determinadas en la Sección 4.ª de la Normativa del Plan Especial del Recinto Amurallado.

Artículo III.77.—Situaciones de ruina, fuera de ordenación y deberes de conservación del patrimonio catalogado.

1. Las situaciones de ruina, fuera de ordenación y deberes de conservación, quedan reguladas respectivamente de acuerdo con los artículos III.28, 29 y 30 de la Normativa del Plan Especial del Recinto Amurallado.

Artículo III.78.—Obligaciones y ayudas económicas para la conservación.

1. Las obligaciones y ayudas económicas para la conservación quedan reguladas de acuerdo con el art. III.33 de la Normativa del Plan Especial del Recinto Amurallado y lo previsto en esta Normativa.

Artículo III.79.—Catálogo de bienes objeto de fomento:

De acuerdo con lo previsto en los artículos 93 L.S. y 86 y 87 R.P., se integra en el presente Plan General un Catálogo de bienes, en el que se consideran acogidos los incluidos en el Catálogo del Plan Especial del Recinto Amurallado y los que explícitamente se determinan en esta Normativa.

Artículo III.80.—Régimen de los bienes catalogados:

La catalogación adscribe los bienes que se integran en ella en el régimen especial de conservación siguiente:

a) La intervención en elementos componentes de los bienes catalogados deberá seguir el régimen determinado en el Plan Especial del Recinto Amurallado, en este Plan General y en los planes que lo desarrollen.

Artículo III.81.—Clasificación y contenido del Catálogo de bienes objeto de fomento.

Los bienes catalogados se clasifican en los niveles de protección

contemplados en esta Normativa; cada uno de los cuales supone unas limitaciones a la intervención definidas para garantizar su conservación. Los bienes catalogados que se incluyen en la siguiente relación, quedan por tanto singularizados para su protección expresa en los términos determinados en esta Normativa.

CATALOGO DE BIENES	
(Complementario al contenido en el Plan Especial del Recinto Amurallado)	
Elemento	Nivel de Protección
Casa y Caserío del Espartal	E
Convento de la Florida en el Espartal	E
Caserío del Ganso en la cañada Trujillana	E
Fábrica de Tabacos, Ctra. de Cáceres	A+
Estación de RENFE edificio principal	A+

AREAS DE PROTECCION AMBIENTAL	
Area Urbanística. Denominación y/o Localización Contenido: Características y condiciones	
Núcleo de Pradochano y Núcleo de San Gil	Deben preservarse las características que definen la edificación, el espacio urbano, y su entorno, manteniendo fielmente las definidas en sus proyectos de edificación y urbanización, constituyendo, los proyectos de edificación originales un tipo de referencia a los efectos de lo que determina el art. III.39 del Plan Especial del Recinto que será de aplicación para garantizar la adecuación de las nuevas construcciones.
Area del Cuartel de la Constancia	Además del nivel de protección asignado por el Plan Especial del Recinto: —de intervenir con edificación en los espacios de la propiedad exteriores al edificio principal del Cuartel se redactará el correspondiente Estudio de Detalle que deberá ser informado por la Comisión de Seguimiento del Plan Especial del Recinto.

**YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS**

Dentro del término municipal se ubican los yacimientos arqueológicos que se grafían en el plano de estructura y se relacionan en la lista adjunta, para ellos es de aplicación la normativa sobre protección del patrimonio arqueológico del Plan Especial del Recinto Amurallado.

Identidad	Clasificación	Tipología
Balneario	Romano Bajoimperial	Villae
Berrocaillo	Edad del Bronce	Poblado
Boquique	Neolítico/Bronce final	Abrigo
Catedrales	Islámico	Indeterminado
Cerrucejo Bajo	Edad del Bronce	Poblado
El Gordo	Edad del Bronce	Habitat al aire libre
Fuentidueñas	Romano indeterminado	Santuario
Judío y Moro	Romano indeterminado	Villae
Laguna Trampal	Romano indeterminado	Indeterminado
Larios (cortijo)	Romano indeterminado	Villae
Palacios	Romano indeterminado	Villae
Pradochano	Romano indeterminado	Villae
Pradochano L-27	Romano indeterminado	Villae ?
San Pedrillo	Romano indeterminado	Villae
San Pedro	Romano indeterminado	Necrópolis ? indet.
Valcorchero	Neolítico	Necrópolis
Vertedero mpal.	Romano indeterminado	Necrópolis

## TITULO IV.

## DESARROLLO DEL PLAN.

## CAPITULO I.

## ASPECTOS DE CARACTER GENERAL.

Artículo IV.1—Adecuación del desarrollo al Plan General y precisión de límites.

1. Los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales deberán integrarse dentro de las previsiones del Plan General.

2. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan General. En especial, no podrán introducir alteraciones que supongan mayor edificabilidad, mayor aprovechamiento privado del suelo o merma de los espacios destinados a los sistemas en su ámbito de planeamiento.

3. Cualquier alteración parcial del Plan General, que no sea de las contempladas en la Ley para los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle, deberá tramitarse como Modificación del Plan General.

4. Los límites de los ámbitos podrán ser objeto de precisión en los

respectivos instrumentos de desarrollo conforme a los siguientes criterios:

a) Responderán a ajustes debidos: 1) a las alineaciones o líneas de edificación vigentes; 2) a las características topográficas del terreno; 3) a los límites de la propiedad rústica o urbana; y 4) a la existencia de arbolado u otros elementos de interés.

b) No representarán distorsiones en su forma ni aumentos o disminuciones de más de un diez por ciento (10%) en relación con las superficies delimitadas en planos a escala 1:4.000 o mayor de este Plan General, ni de más de un 2% con respecto a las delimitaciones en los planos a escala 1:1.000.

c) Toda otra modificación de los límites previstos por el Plan General para el planeamiento de desarrollo deberá quedar justificada en base a los objetivos asignados por el Plan General a los planes que lo desarrollan.

Artículo IV.2.—Planimetría a utilizar en el planeamiento.

Los Planes regulados en el presente Título han de integrarse en la planimetría utilizada en el presente Plan, de tal forma que sus representaciones gráficas puedan ser comparadas e insertadas inteligentemente en las de este Plan.

## CAPITULO II

## INICIATIVA Y COLABORACION PARTICULAR

## SECCION 1.ª.—EN EL PLANEAMIENTO.

Artículo IV.3.—Disposición general.

En ejercicio del derecho de iniciativa y colaboración particular en el planeamiento cualquier persona física o jurídica podrá formular cualesquiera de los Planes de desarrollo de este Plan previstos en el Título III, Cap. I, Secc. 2.ª L.S. y en el art. 116 L.S.

Artículo IV.4.—Planes para urbanizaciones de iniciativa particular.

1. Los planes de iniciativa privada, cuando se refieren a urbanizaciones de iniciativa particular, además de los documentos propios del tipo de Plan que se tramite y de los determinados en el art. 105 L.S. han de contener los documentos suplementarios siguientes:

a) La Memoria justificativa, que al fundamentar la necesidad o conveniencia de la urbanización, habrá de abordar las siguientes cuestiones:



—Análisis de la situación, coyuntura actual y evolución futura previsible del sector económico en que se inserte la actividad o uso principal de la urbanización y de la incidencia en tal sector de la promoción proyectada.

—Estudio de las características físicas, climáticas, paisajísticas y de situación de los terrenos a urbanizar y de su idoneidad para con respecto al fin de la urbanización.

—Estudio de repercusión de la urbanización en la estructura urbana establecida por este Plan y por los Planes que lo desarrollen, con especial referencia a la incidencia de aquella en el sistema de comunicaciones y en los servicios públicos de todo tipo del Municipio en que se ubique.

b) La relación de propietarios, con el detalle de su dirección exacta, ha de ir necesariamente acompañada de la documentación justificativa de la inscripción de los correspondientes derechos de propiedad en el Registro de la Propiedad, al menos a nivel de nota simple expedida por este último.

c) El modo de ejecución de las obras de urbanización puede ser cualquiera, siempre que dicha ejecución se asuma —en cuanto a su financiación— íntegramente por el promotor.

d) Las previsiones sobre la futura conservación de las obras de urbanización deben quedar especificadas con todo detalle, con indicación del momento en que dicha conservación haya de pasar —si es que hay lugar a ello— al Municipio, de modo que hasta entonces la responsabilidad de la misma recaiga sobre el promotor o, en su caso, los propietarios de las parcelas de la urbanización.

e) Los compromisos a que alude el apartado d) del artículo 106 L.S. (artículo 46.b. R.P.), han de tener naturaleza normativa y, por lo tanto, de forma tal que la Administración pueda exigir su cumplimiento directamente tanto del promotor como de los futuros adquirientes de parcelas.

Estos compromisos —sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 46.b. R.P.— han de abarcar necesariamente los siguientes extremos:

—Condición pública de los viales de circulación rodada y peatonal, que integren el sistema básico de comunicaciones de la urbanización, así como del restante equipamiento, aparcamiento y zonas libres, en la cuantía mínima establecida por el planeamiento, y con determinación de las condiciones de su cesión al Ayuntamiento.

—Obligación de financiación y ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y de su conservación hasta su cesión, bien al Ayuntamiento, bien a la entidad urbanística colaboradora que al efecto se constituya.

—Determinación del modo de resolución de la prestación de los servicios públicos dentro de la urbanización.

—Obligación de que en los contratos de venta de parcelas se incluyan los compromisos del Plan, de forma que el comprador declare expresamente su conocimiento exacto de los mismos, así como la calificación del terreno, usos permitidos en la parcela, su edificabilidad, número de plantas y retranqueos a linderos.

—Especificación, en el caso de que la conservación de las obras de urbanización vaya a transferirse a los adquirientes de las parcelas, de la obligación de la constitución de una entidad urbanística colaboradora a tal fin, con responsabilidad directa frente a la Administración urbanística.

f) Garantía mínima a exigir, que consiste en el depósito o consignación de aval bancario que cubra cuando menos el 6 % del importe total de las obras de urbanización.

g) Medios económicos con que cuenta el promotor, que deben detallarse acreditando su realidad.

## SECCION 2.ª.—EN LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

### Artículo IV.5.—Disposición general.

La intervención de los particulares en la ejecución del planeamiento, además de la redacción de proyectos de urbanización, ha de atenerse —según el sistema de actuación— a las reglas que se contienen en los apartados siguientes.

#### A) Sistema de compensación.

##### 1. Actuación en Junta de Compensación.

Las actuaciones urbanísticas bajo esta modalidad han de ajustarse a las bases contenidas en los Estatutos de la Junta.

Los Estatutos deben comprender cuando menos los contenidos previstos en el art. 166 R.P.

##### 2. Actuación por el único titular de los terrenos.

Las actuaciones urbanísticas bajo esta modalidad precisan la presentación ante la Administración actuante de documento acreditativo de la asunción en firme por el propietario de los terrenos de los deberes establecidos en el art. 157.1. L.S.

#### B) Sistema de cooperación.

1. En las actuaciones urbanísticas por el sistema de cooperación, cuando fuera precisa la realización de reparcelación la transmisión

del suelo de cesión obligatoria se verifica, conforme a lo dispuesto en el art. 167 L.S., a virtud de la aprobación del proyecto de reparcelación, por lo que su documentación e inscripción registral se instrumenta de acuerdo con lo prevenido en el artículo 167 L.S.

En otro caso, la cesión ha de verificarse —con constancia documental— antes del comienzo de las obras.

2. Las Asociaciones administrativas previstas en el artículo 162.3 L.S. tendrán la consideración de entidades urbanísticas y su constitución se acordará por el Ayuntamiento a iniciativa propia o a instancia de los propietarios de terrenos incluidos en las correspondientes unidades de ejecución. En el primer caso, la constitución de las asociaciones se impondrá a los propietarios y deviniendo obligatoria para los mismos.

El objeto primordial de estas asociaciones residirá en la colaboración con la Administración actuante en la ejecución de las obras de urbanización y, concretamente, en los aspectos a que se refiere el artículo 163 L.S., de modo que la Administración se limitará —en tales supuestos— a la fijación del montante total de las cargas de la urbanización a distribuir y de las cantidades a cuenta exigidas y a suscribir con las asociaciones los convenios de aplazamiento del pago de los gastos de urbanización cuando procedan.

La constitución de las asociaciones administrativas habrá de ajustarse hasta tanto se promulgue la reglamentación específica en desarrollo de la L.S., a lo dispuesto en los artículos 39 y 41 del Decreto 1.006/1966, de 7 de abril.

#### C) Sistema de expropiación por concesión administrativa.

1. El objeto de la concesión administrativa en el sistema de expropiación comprenderá necesariamente la ejecución de las siguientes obras:

- a) La totalidad de las de urbanización previstas en el Plan y en el correspondiente proyecto de urbanización.
- b) Las de construcción de edificios destinados a servicios públicos que se determinen en las bases del concurso.
- c) Las de construcción de los solares destinados a edificación privada en el Plan.

2. Las bases de los concursos para el otorgamiento de las concesiones administrativas habrán de expresar detalladamente el objeto de los mismos y los derechos y obligaciones de los concesionarios, de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 213 y 214 L.S. y en la legislación general de expropiación forzosa.

### CAPITULO III.

#### NORMAS DE CONTENIDO DE LOS PLANES DE DESARROLLO.

##### SECCION 1.ª—PLANES ESPECIALES.

Artículo IV.6.—Criterios de desarrollo de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI) y de Protección (PEP).

Los PERI y PEP serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos por el Plan General para los ámbitos afectados; debiendo, en todo caso referirse los siguientes contenidos:

—La unidad mínima afectada por el Plan Especial deberá ser definida por el propio Plan Especial fundamentadamente.

—El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación se relacionarán para lograr la necesaria articulación del tejido urbano siguiendo las directrices de estructura urbana que el Plan General establece.

—Los usos colectivos y públicos deberán ser dotados de fácil acceso desde las vías principales, sin perjuicio de las demandas que puedan generarse por la incorporación de criterios de segregación de tráfico.

##### SECCION 2.ª—PLANES PARCIALES.

Artículo IV.7.—Criterios de Desarrollo de los Planes Parciales.

Los Planes Parciales serán desarrollados de acuerdo con los criterios de diseño establecidos en el Plan General para cada uno de los ámbitos afectados, debiendo, en todo caso, ajustarse a las siguientes condiciones:

—La unidad mínima afectada por el Plan Parcial será un sector completo de los definidos por el Plan General en suelo urbanizable.

—El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal y los restantes elementos de la ordenación deberán ser localizados y diseñados de forma que contribuyan a la articulación del tejido urbano siguiendo las directrices de estructura urbana que el Plan General establece.

—Será exigible que el viario que definan los Planes Parciales garantice, junto con el debido acceso a los usos y a los estacionamientos que se dispongan, el fomento del carácter que se asigna al área desde el Plan General.

—Se situarán los usos colectivos y públicos garantizando su fácil acceso desde las vías principales.

—Se deberá precisar el uso e incidencia de los ámbitos en los que recaigan afecciones de toda índole.

#### Artículo IV.8.—Contenido.

Los Planes Parciales que se lleven a cabo, con independencia de las determinaciones que se recogen en el artículo 45 del Reglamento de Planeamiento, así como de las señaladas en el artículo 46 R.P. para urbanizaciones de iniciativa particular, deberán incluir la documentación siguiente:

##### \* Información Urbanística.

—Plano de calificación del suelo referenciado a los planos oficiales del presente Plan General a escala 1/4.000 y 1/1.000.

—Plano catastral a su escala correspondiente.

—Plano topográfico de estado actual del territorio a escala 1/500, con curvas de nivel de metro a metro, indicación del nivel de los encuentros de los edificios con el terreno e información de la vegetación y arbolado existentes.

—Plano parcelario con indicación de los nombres de los propietarios y superficie de cada uno de ellos en la base topográfica anterior.

—Plano de información del estado actual de todas las instalaciones urbanas existentes con sus características técnicas y datos de dimensionamiento, así como tratamientos de suelos y usos, estado, características y épocas de construcción de las edificaciones existentes en el Sector objeto de planeamiento.

—Información de la existencia y características de los sistemas de infraestructura del resto del Municipio a los cuales se deberán conectar las propias del Plan Parcial, con indicación de su capacidad o no de absorber el aumento originado por la ejecución del Plan Parcial.

##### \* Memoria justificativa de la Ordenación.

—Memoria justificativo-descriptiva de sus determinaciones, con referencia expresa al cumplimiento de todas las condiciones urbanísticas de las presentes Normas Urbanísticas, incluyendo cuadro de medición de superficies afectadas, volumen total posibilitado por ellas y volumen recogido en el Plan Parcial, con asignación de éste, según usos, aprovechamiento privado y para edificios de equipo urbano, unidades de ejecución y áreas edificables.

En particular se deberá justificar con el estudio técnico pertinente, la efectiva disponibilidad de la dotación precisa de abastecimiento de agua, así como de energía eléctrica, en función de las posibili-

dades de suministro de los mismos a través de las redes generales con las que enlazan.

La red de saneamiento debe estudiarse y justificarse en forma similar y referida a la capacidad de desagüe de la red general a la que se injerta. El mismo criterio se deberá seguir respecto al estudio y justificación de la red viaria y su empalme con la general municipal. Caso de ser Plan Parcial de iniciativa privada se deberá justificar la necesidad y conveniencia de la urbanización.

##### \* Planos de Ordenación.

—Plano de relación de la trama propuesta y la existente a escala 1/1.000.

—Plano de edificios dentro y fuera de ordenación.

—Plano de alineaciones, nivelaciones y rasantes de las vías, plazas y áreas en que se podrá desarrollar la edificación. Acotado a referencias fijas y superpuesto al topográfico base, con indicación de sus características y zonas de protección.

—Plano general de ordenación y usos del suelo con concreción en cada área en que se puede desarrollar la edificación de los usos y volúmenes permitidos, respetando los indicados para cada Sector en las presentes Normas Urbanísticas y con indicación expresa de las áreas reservadas a la urbanización de centros culturales, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público.

—Plano general del sistema local viario rodado y peatonal, con referencia y diseño de las soluciones de enlaces con el sistema viario general municipal y a los aparcamientos subterráneos y de superficie. Se indicará el cumplimiento de los estándares previstos conforme el articulado correspondiente de las presentes Normas Urbanísticas.

Plano de secciones del territorio, indicando niveles de vías y plazas, así como de los galibos máximos del desarrollo posterior de las edificaciones en las áreas edificables.

—Plano de nuevo régimen de propiedad de suelo previsto, con indicación de las áreas que quedarán de propiedad privada y de aquéllas que se han de ceder gratuitamente urbanizadas al Ayuntamiento para equipo urbano y para la vialidad pública rodada o peatonal, en régimen de uso público.

—Plano expresivo del Plan de Etapas previsto para la edificación y urbanización del Sector.

—Plano de subdivisión en unidades de ejecución si procede.

—Plano de características y trazado de las galerías y redes de

abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que prevea el Plan Parcial, con indicación expresa de la solución de su empalme con las existentes del resto del territorio.

—Plano de Parcelación futura conforme las Ordenanzas reguladoras al respecto.

\* Ejecución del Planeamiento.

—Evaluación económica de los costes de urbanización con indicación expresamente desarrollada de los costes de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y cualquier otro servicio previsto en el Plan a través de un Avance de Presupuesto por partidas globales.

Asimismo en los costos de urbanización, se incluirán y expresarán las indemnizaciones procedentes por el derribo de cada una de las construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución del Plan Parcial y de los futuros Proyectos de Urbanización y Reparcelación si procede este último.

—Desglose de los costes y beneficios de cada polígono de actuación, a fin de justificar la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización.

—Estudio económico-financiero de la ejecución del Plan con valoración de los costes totales —urbanización-edificación— y ponderación de la relación del coste de M2 de Suelo Urbanizado y del M2 de la ejecución de la edificación, con indicación del coste final total del metro cuadrado de edificación.

—Criterios y sistemas de actuación propuestos para la ejecución del Plan.

—Plan de Etapas y Plazos para la ejecución de las obras del proyecto de urbanización y de la edificación.

—Se indicarán cuales son los criterios para definir las condiciones mínimas del estudio de la ejecución de las obras de urbanización a desarrollar en el Proyecto de Urbanización y conceder el Ayuntamiento licencia de obras a tales efectos.

—Plan de Etapas y Plazos para la formación de las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo urbanizado para calzadas rodadas, paseos peatonales y suelo para equipo urbano conforme los estándares e indicaciones del presente Plan General, en relación con el Plan de Etapas y Plazos de edificación y ejecución de la urbanización anteriormente citados.

—Especificación de las áreas a urbanizar en cada polígono de

actuación a través del expediente de Proyecto de Urbanización, así como de aquellas comprendidas en las áreas edificables y que habrán de completar su urbanización definitiva a través de la ejecución conjunta con el proyecto de edificación correspondiente.

—Caso de ser el Plan Parcial de iniciativa privada se completará este apartado, con los documentos determinados por el artículo 105, de la vigente Ley del Suelo.

\* Ordenanzas Reguladoras.

—Ordenanzas de carácter urbanístico con indicación de usos de suelo y su delimitación. Asignación de edificabilidades a las diversas áreas edificables, y ocupación máxima y mínima permitidas.

—Indicación de la parcelación del terreno asignado a las áreas edificables o a cada edificio, con expresión de la superficie que le corresponde a cada uno de ellos y que formará con él un todo indivisible. Ordenanzas para su posterior subdivisión en parcelas, con indicación de dimensiones y características de la parcela mínima admitida.

—Ordenanzas expresivas de las determinaciones consideradas fundamentales propias del Plan Parcial y que no puedan ser modificadas a través de Estudios de Detalle; y de las que no se puedan modificar al amparo del artículo 91 de la vigente Ley del Suelo, no pudiendo estar comprendidas entre las modificables a través de Estudio de Detalle las Normas Urbanísticas del presente Plan General para cada Sector.

—Ordenanzas para la definición de cada unidad de ejecución o área edificable a través de Estudio de Detalle, cuyo ámbito deberá abarcar «unidades urbanísticas completas». Entendiéndose como unidad urbanística mínima, la correspondiente a una manzana, la cual comprenderá un espacio susceptible de aprovechamiento urbanístico, rodeado por todos los lados de calles o espacios libres de uso o servicio público existentes o previstos en el Planeamiento.

—Ordenanzas de carácter edificatorio. Deducidas por referencia a las del presente Plan General.

—Ordenanzas particulares que se estimen precisas en cada caso.

—Ordenanzas de composición específicas de elementos arquitectónicos, urbanísticos, espaciales y de vegetación y paisaje.

Artículo IV.9.—Condiciones que deberán cumplir los Planes Parciales.

A) Alineaciones y rasantes del viario y la edificación.

—El Plan Parcial determinará el trazado y perfiles del viario de

acceso a los usos que establezca de acuerdo con los siguientes criterios:

—se fomentará el trazado de un viario de circulación continua sin retrocesos evitando la utilización de fondos de saco de longitud excesiva o trazado complejo.

—se garantizará la resolución de los conflictos entre viario, cerramientos y edificación con el fin de que éstos no produzcan obstrucciones visuales.

#### B) Acceso a los usos.

—El Plan Parcial determinará el número máximo de puntos de acceso al viario principal en cada tramo de ese viario de acuerdo con su longitud.

—Deberán separarse los puntos de acceso entre sí y de los cruces del viario principal con el fin de evitar acoplamientos en la circulación.

—Los accesos a las parcelas se efectuarán preferentemente mediante la definición de viario secundario.

#### C) Características de los estacionamientos.

Además de las plazas de estacionamiento localizadas en el viario principal el Plan contemplará también la utilización del encintado del viario secundario de acceso como susceptible de utilización como estacionamiento, así como la producción de playas para tal fin. En estas alternativas de estacionamiento deberá ponerse especial cuidado en la definición de sus características funcionales garantizando siempre su aspecto estético mediante el tratamiento de pavimentos y la introducción de arbolado y mobiliario urbano adecuado; tal atención deberá hacerse de forma que el uso no suponga una ruptura con el tratamiento ambiental del resto del área.

Por último se deberá prever el número de estacionamientos incorporable al interior de las parcelas, bien sea al aire libre o en espacios cubiertos, hasta alcanzar, como mínimo, la reserva total de plazas exigida por la Ley del Suelo.

#### D) Definición de la red peatonal.

La red peatonal deberá cumplir las siguientes condiciones:

—Garantizar la accesibilidad entre los usos en recorridos reducidos.

—Garantizar la continuidad de los recorridos peatonales entre áreas.

—Las rampas que deban incorporarse a los recorridos de la red peatonal no superarán pendientes del 8%

#### E) Condiciones adicionales.

Además de las condiciones mencionadas, los Planes Parciales especificarán:

—Parcelaciones de acuerdo con las prescripciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

—Reservas de suelo para espacios libres y deportivos de acuerdo con las previsiones de las Normas y lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

—Reservas de suelo para dotaciones y servicios de acuerdo con las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

—Ordenación de volúmenes de acuerdo con las prescripciones establecidas en las Ordenanzas de edificación de usos y los criterios enunciados en estas Normas.

—Las características y trazado de las redes locales de infraestructuras y servicios de acuerdo con las Normas de Urbanización y las redes principales del asentamiento.

—Condiciones de uso y edificación de las parcelas resultantes de acuerdo con las especificaciones de las presentes Normas.

—Plan de etapas de la edificación estableciéndose que deberán estar terminados todos los servicios, reservas y dotaciones cuando se encuentre realizada la edificación en un 60 %

### SECCION 3.ª.—ESTUDIOS DE DETALLE.

#### Artículo IV.10.—Criterios de Desarrollo de los Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle serán desarrollados dando cumplimiento a los criterios de diseño siguientes:

—Salvo determinación expresa en contrario, la unidad mínima afectada por el Estudio de Detalle será la manzana, cualquier otra unidad de inferior tamaño deberá ser justificada fundamentadamente garantizando la innecesariedad de la inclusión del resto de la manzana.

—El equipamiento, los espacios libres, la red peatonal, deberán ser elementos localizados y diseñados de forma que refuercen la articulación de las zonas inmediatas a la de ordenación de acuerdo con la definición que de la estructura del saneamiento concreta este Plan General.

—Será exigible que el viario interior que definan los Estudios de Detalle garantice el acceso a los usos y los estacionamientos que se dispongan, fomentando el carácter que se asigne al ámbito de este Plan.

—Se situarán los usos colectivos y públicos garantizando su fácil acceso desde las vías principales.

#### Artículo IV.11.—Contenido.

Los Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, deberán incluir la documentación siguiente:

##### A) Información Urbanística.

—Se presentará plano de calificación del suelo en los planos oficiales del presente Plan General.

—Una información gráfica y escrita exhaustiva, de los edificios existentes con sus alturas, pavimentación, vegetación, etc.

—El topográfico de estado actual deberá presentarse a escala mínima de 1/200, con una definición clara y precisa del parcelario de la zona, relación de propietarios y superficie de cada uno de ellos.

—La escala de redacción del Estudio de Detalle será de 1/200.

—Plano de relación con la trama urbana existente en el 1/1.000 y 1/4.000 oficiales antes citados.

—Plano parcelario y lista de propietarios afectados con su dirección y determinación de la superficie de cada parcela, en la escala de redacción del Estudio de Detalle.

##### B) Planos de Proyecto.

—Indicación en planta, alzado y secciones de los diversos sectores edificables, a través de la definición de las alineaciones de fachada, con la adjudicación a cada uno de ellos de los volúmenes resultantes, a fin de servir de base para la justificación urbanística de los diversos Proyectos de edificación que desarrollen el Estudio de Detalle.

—Un estudio cuidadoso del entronque de sus determinaciones de alineaciones, rasantes y de la totalidad de las instalaciones urbanas con las existentes, o con las modificaciones de las existentes que propongan para una mejor ordenación del suelo urbano a que afectan y de su entorno, con los esquemas y características de los servicios mínimos de urbanización definidos en las presentes Normas.

—Plano de régimen de propiedad futura del suelo, con indicación de las parcelas de propiedad privada tras su ejecución, asignada a cada edificio o área edificable, así como de las parcelas a ceder para equipo y vialidad de uso y servicio público.

—Plano general de calificación y uso de suelo.

—Plano de alineaciones, nivelaciones y rasantes de vías rodadas, peatonales, plazas y espacios libres.

—Plano general del sistema peatonal y del sistema viario interno al Estudio de Detalle, con referencias de los enlaces al sistema viario restante municipal y a los aparcamientos de superficie y subterráneos.

—Secciones del territorio, indicando niveles de vías y plazas, así como los galibos máximos del desarrollo posterior de las edificaciones en cada una de las áreas edificables.

##### C) Memoria descriptivo-justificativa.

—Memoria descriptivo-justificativa de la solución adoptada, de su conveniencia, premisas, fines y objetivos del Estudio de Detalle, con una justificación expresa del volumen edificable a través de un cuadro de superficies y volúmenes y del cumplimiento del presente Plan General.

##### D) Ordenanzas.

—Ordenanzas de carácter edificatorio de cada área edificable con referencia a las del presente Plan General.

##### E) Condiciones de gestión y ejecución.

—Estudio Económico-financiero de la financiación de la futura urbanización y su modo de ejecución, así como de la edificación y previsión sobre la futura conservación.

—Compromisos que se hubieran de contraer entre el urbanizador —si es el Estudio de Detalle de promoción privada— y el Ayuntamiento y entre aquél y los futuros propietarios de los solares, con garantías de su cumplimiento y medios económicos de toda índole asignados al efecto en cumplimiento del artículo 105 de la vigente Ley del Suelo.

—Plazos de ejecución de la urbanización y de la Edificación.

—Plan de Etapas de la Urbanización y de la cesión urbanizada de los terrenos de uso y dominio público y de la Edificación.

Artículo IV.12.—Condiciones que deberán cumplir los Estudios de Detalle.

##### A) Alineaciones y rasantes del viario y la edificación.

—El Estudio de Detalle concretará el trazado y perfiles del viario de acceso a los usos previstos de acuerdo con los siguientes criterios:

\* se garantizará un viario de circulación continua sin retrocesos evitando la utilización de fondos de saco de longitud excesiva o trazado complejo.

\* se resolverán los conflictos entre viario y edificación con el fin de que ésta no produzca obstrucciones visuales.

\* la posibilidad de establecer alineaciones y rasantes se limitarán a las vías de comunicaciones definidas en el Plan, dichas determinaciones serán desarrolladas por el Estudio de Detalle.

#### B) Acceso a los usos.

—Al viario principal sólo podrá accederse por un máximo de puntos que, en correspondencia con la longitud de éste en cada tramo, determinará el Estudio de Detalle.

—Deberán separarse los puntos de acceso entre sí y de los cruces del viario principal con el fin de evitar acoplamientos en la circulación.

—Los accesos a las parcelas se efectuarán preferentemente mediante el viario secundario.

#### C) Características de los estacionamientos.

Además de las plazas de estacionamiento localizadas en el viario principal del Plan, se permite también la utilización del encintado del viario secundario de acceso a la edificación como estacionamiento, así como la producción de plazas para tal fin.

En estas alternativas de estacionamiento deberá ponerse especial cuidado en la definición de sus características funcionales garantizando siempre su integración ambiental mediante el tratamiento de pavimentos y la introducción de arbolado y mobiliario urbano adecuado; tal atención deberá hacerse de forma que el uso no suponga una ruptura con el tratamiento ambiental del resto del área.

Por último, se deberá prever el número de estacionamientos incorporables al interior de las parcelas, bien sea al aire libre o en espacios cubiertos, hasta alcanzar, como mínimo, la reserva total de plazas exigida por la Ley del Suelo y las presentes Normas.

#### D) Definición de la red peatonal.

La red peatonal deberá cumplir las siguientes condiciones:

—Garantizar la accesibilidad entre los usos en recorridos reducidos.

—Garantizar la continuidad de los recorridos peatonales entre áreas.

—Las rampas que deban incorporarse a los recorridos de la red peatonal no superarán pendientes del 8%

#### E) Condiciones adicionales.

Además de las condiciones mencionadas, los Estudios de Detalle concretarán las determinaciones del Plan General en materia de:

—Parcelaciones de acuerdo con las prescripciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

—Reservas de suelo para espacios libres y deportivos de acuerdo con las previsiones de las Normas lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, y las previsiones del Plan General.

—Reservas de suelo para dotaciones y servicios de acuerdo con las previsiones de las Normas las disposiciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y las previsiones del Plan General.

—Ordenación de volúmenes de acuerdo con las prescripciones establecidas en las ordenanzas de los usos y la edificación y los criterios enunciados en estas Normas.

—Las características y trazado de las redes locales de infraestructuras y servicios de acuerdo con las Normas de urbanización y las redes principales del núcleo urbano.

—Condiciones de uso y edificación de las parcelas resultantes de acuerdo con las especificaciones de las presentes Normas.

—Plan de etapas de la edificación estableciéndose que deberán estar terminados todos los servicios, reservas y dotaciones cuando se encuentre realizada la edificación en un 60%.

### SECCION 4.ª.—PROYECTOS DE URBANIZACION.

#### Artículo IV.13.—Concepto y documentación.

##### A) Concepto, contenido y condiciones generales.

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General (o las de Planes Especiales que lo desarrollen) en suelo urbano o de las propias de los Planes Parciales que se redacten para suelo urbanizable. El carácter integral del Proyecto de urbanización se refiere o bien al ámbito de actuación —que será como mínimo más reducido que el de sector— pero desarrollando todas las infraestructuras que especifica el art. 69 del R.P.

2. Se incluirán en el proyecto las obras de pavimentación de

calzadas, aparcamientos y aceras, de distribución de energía eléctrica en alta y baja tensión, teléfonos, alumbrado público, red de abastecimiento de aguas potables y de riego, hidrantes, evacuación de agua pluviales y residuales, y proyecto de arbolado y jardinería de espacios libres con sus correspondientes servicios. Incluirá también la ejecución de obras exteriores necesarias que pueda exigir el ámbito objeto de actuación para su normal funcionamiento, resolviendo los posibles déficits, generados en los sistemas generales de infraestructuras de la ciudad por razón del incremento en la demanda que puede suponer la actuación.

3. Con independencia de los proyectos de urbanización podrán redactarse y aprobarse de acuerdo a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de este Plan, pudiéndose referir a obras menores y parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otras similares.

4. En ningún caso los proyectos de urbanización o de obras ordinarias podrán contener determinaciones que afecten a la ordenación, régimen del suelo o de las edificaciones.

5. Los proyectos deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto del autor del proyecto.

6. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las determinaciones propias del planeamiento que desarrollen (global, pormenorizada o detallada) sin perjuicio de los ajustes o adaptaciones exigidas por las características del suelo y del subsuelo en la ejecución material de las obras.

7. Cuando la adaptación suponga la alteración de las determinaciones del plan en lo que se refiere a ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto deberá tramitarse y aprobarse previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del citado planeamiento. Si la alteración afecta a determinaciones detalladas será suficiente la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

B) Documentación exigida para los proyectos de urbanización.

La redacción de dos proyectos de urbanización, se realizará según lo dispuesto por la vigente Ley del Suelo —texto refundido— en su Título III Capítulo 3.º «Elaboración y aprobación de los Planes».

En todo caso, el proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

a) Planeamiento del que deriva: Plano de situación a escala no inferior 1/2.000, cédula urbanística, en su caso, o información en copia oficial de los documentos del Plan General, Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle aprobados definitivamente que definan la ordenación que se desarrolla, con expresión de los límites del proyecto de urbanización, ordenación, usos y demás información que se considere necesaria para justificar su contenido.

b) Información cartográfica: Información topográfica incluyendo plano altimétrico del área de actuación, con expresión del estado actual, situación y características de las instalaciones, servicios urbanos. Se establece una escala mínima de 1/500, recomendándose 1/200; la oficina técnica municipal queda facultada para precisar este extremo, en función de las características técnicas del Proyecto de Urbanización correspondiente.

c) Memoria resumen del proyecto. Además de la documentación de los capítulos independientes de cada servicio, deberá redactarse una Memoria resumen del Proyecto contemplando los siguientes aspectos:

1. Índice general y visados: Índice general de la documentación que integra el Proyecto, con nombre y dirección del facultativo o facultativos responsables de su redacción y visado del Colegio o Colegios oficiales, junto con la firma del promotor.

2. Características del planeamiento: Especificación de las características relevantes del Plan, Norma o Estudio de Detalle que constituye base del proyecto de urbanización.

3. Descripción de los servicios y sus características: Descripción de los servicios cuya implantación se prevé con especificación de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

4. Orden de ejecución: Orden de realización de las obras en función del Plan de Etapas previsto en el Plan o Norma, o del que, en su caso, se establezca en el propio proyecto.

5. Adaptación técnica del planeamiento: Justificación de la adaptación de las previsiones del Plan a las condiciones técnicas de realización de las obras, con planos descriptivos suficiente para tal justificación.

6. Plazo y forma de ejecución: Plazo de ejecución de las obras y forma de contratación y ejecución previstas.

7. Requisitos de la iniciativa privada: En los supuestos en que la tramitación del proyecto sea de iniciativa particular, la Memoria deberá contener lo requerido por el artículo 105 L.S., y ello de



acuerdo con lo determinado en el apartado C) siguiente de este artículo.

8. Resumen del presupuesto: con indicación del importe total de cada uno de los proyectos específicos y expresiones de la suma total resultante.

9. Revisión de precios: Procedimiento de revisión de precios que se acomodará a las disposiciones legales sobre la materia.

10. Plazo para el comienzo de la edificación: Plazo y condiciones mínimas de las obras de urbanización para que puedan iniciarse las de edificación. Se establecerá el modo y momento en que cumpliendo el resto de las Normas urbanísticas podrá concederse licencia y acometerse las obras de edificación, asegurando un mínimo de obra de infraestructura básica ya ejecutada.

d) Memoria de cada obra o servicio: Cada clase de obras o servicios constituirá un capítulo independiente que contendrá:

1. Memoria: Memoria descriptiva y justificativa detallando los cálculos justificativos de las dimensiones y materiales que se proyectan y como anexos, certificados justificativos de que dispondrán del caudal de agua potable y potencia eléctrica necesaria, expedidos por las empresas suministradoras en su caso. Se incluirá preceptivamente un plan detallado de las obras a realizar, fijando tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases.

2. Planos: Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

3. Presupuesto: Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios, y presupuesto general.

4. Pliego de Condiciones: Pliego de Condiciones Técnicas y Económico-Administrativas que regirán en las obras o instalaciones.

e) Todos los elementos citados deberán ajustarse a las instrucciones que para los mismos fije el Ayuntamiento en desarrollo de los presentes criterios y de las condiciones mínimas para los proyectos de urbanización que se indican en los artículos siguientes.

C) Condiciones y requisitos para la redacción de proyectos de iniciativa privada.

En el caso de que los proyectos de urbanización sean de iniciativa particular se completará el expediente con los documentos exigidos por el artículo 105 de la vigente Ley del Suelo —texto refundido—, según la relación siguiente:

1. Memoria justificativa: Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

2. Relación de propietarios: Nombre, apellidos y dirección de los propietarios afectados.

3. Ejecución de las obras: Previsiones sobre el modo de contratación y ejecución de las obras de urbanización y con indicación de los medios económicos de toda índole que aportará el promotor.

4. Conservación de las obras: Previsiones sobre el sistema de conservación de dichas obras, tanto hasta el momento en que tengan lugar las cesiones previstas en el Plan o Norma que sirve de base al Proyecto, como con posterioridad en su caso, a dichas cesiones.

5. Compromisos: Texto de los compromisos que el promotor y en su caso los adquirientes de parcelas o edificaciones, adquirirán frente al Ayuntamiento y órgano urbanístico competente de la aprobación definitiva del proyecto en relación a:

a) Cesiones de espacios libres públicos.

b) Conservación de la urbanización.

c) Cumplimiento de las etapas previstas en la ejecución de las obras de urbanización.

d) Asunción de las obligaciones dinerarias que en su caso procedan, según el sistema de actuación aplicable al Plan o Norma que se ejecuta.

6. Garantías: Sistema de garantías de cumplimiento de la obligación de conservación a que se refiere la letra b) del número anterior.

7. Fianza: Formas de presentación de la garantía del 25% del valor de los terrenos a urbanizar para el caso de incumplimiento de la obligación de ejecución de obra urbanizadora dentro de los plazos previstos en el preceptivo plan de etapas a que se refiere la letra c) del número 5 de este artículo. A tal efecto deberá determinarse por el promotor del proyecto el valor de la superficie a urbanizar a efectos de fijar el importe de la garantía.

8. Medios económicos: Medios económicos de toda índole.

9. Plazos de garantía: Plazos de garantía de las obras. De acuerdo con el programa de ejecución de las obras se establecerá el plazo de garantía de las mismas indicándose, en su caso, las posibles recepciones por sectores. El plazo de garantía será como mínimo de dos años contados a partir de la fecha de recepción definitiva de la cual se levantará su oportuna acta, fechada y firmada por el Director o directores de las obras con la conformidad del Promotor.

#### Artículo IV.14.—Normas para el desarrollo de la urbanización.

Con el fin de desarrollar la urbanización en los términos establecidos en el Plan General, se redactará, donde proceda, el correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual, para conseguir una deseable homogeneidad, así como la calidad adecuada de las redes de infraestructura deberá redactarse de acuerdo con las especificaciones que se señalan a continuación:

##### A) Viales.

###### a.0. Definición y clasificación de las vías.

Con el Plan se establece la siguiente jerarquización (en función de su especialización) de las vías de tráfico rodado:

###### 1. Carreteras y enlaces nacionales.

Constituyen los elementos de comunicación que soportan los tráficos de carácter nacional, provincial o comarcal. Su proyecto y construcción compete a la Administración Central o Automática y, en su caso, a la Diputación Provincial.

###### 2. Red arterial o primaria.

Es la red viaria principal del municipio constituida por el conjunto de accesos radiales que conectan con la red nacional de carreteras por sus circunvalaciones exteriores y por los tramos de vías de penetración que, articulados con la red nacional, tienen continuidad con la secundaria.

Los accesos radiales suponen ejes de relación de la ciudad con el resto del territorio en tanto que las circunvalaciones establecen una continuidad de los itinerarios nacionales, y distribuyen los tráficos exteriores con origen o destino en la ciudad. Su diseño, como arteria de gran capacidad con doble calzada y dos carriles en cada sentido, es de responsabilidad compartida entre el Ayuntamiento y la Administración Central o Autónoma. La financiación y ejecución de estas vías serán objeto de acuerdo entre ambas partes.

###### 3. Distribuidores secundarios.

Desde el punto de vista del tráfico rodado esta red complementa a la primera y su función es la de conectar las áreas residenciales, industriales o terciarias entre sí o con la red principal. Está constituida por el conjunto de vías urbanas que, además de soportar las relaciones interdistritales en el interior de la ciudad, recogen los flujos de tráficos que, procedentes de núcleos menores de la comarca, penetran por carreteras comarcales, provinciales o municipales. Su diseño y ejecución son de responsabilidad municipal.

###### 4. Distribuidores locales.

Red constituida normalmente por vías incluidas en distritos o sec-

tores de la ciudad y que conectan los flujos circulatorios internos con la red de distribuidores secundarios. Su diseño, construcción y reserva de suelo son responsabilidad de los promotores de las distintas unidades. Cuando en el diseño de estas vías se afecte a dos o más polígonos áreas de reparto de la ciudad conjuntamente, existirá responsabilidad municipal.

###### 5. Vías de acceso.

Son las que dan acceso inmediato y directo a las edificaciones o parcelas edificables a las que están íntimamente ligadas en el diseño. Su reserva y construcción son normalmente responsabilidad de los promotores de las edificaciones.

###### a.1. Calzadas y aparcamientos.

El proyecto y construcción de las zonas de calzada reservada a la circulación de vehículos se ejecutará de acuerdo con lo indicado en la Instrucción de Carreteras del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente (MOPTMA) para tráfico tipo T-1 ó la vigente en caso de sustitución de ésta.

Los materiales a emplear y las condiciones de ejecución serán las definidas en el Pliego General de Condiciones PG-3 o, en caso de sustitución del mismo, del vigente en cada momento en la normativa española.

La construcción de dicho firme será completa desde la iniciación ya que precisamente en los periodos de construcción es cuando se da una de las mayores frecuencias de tráfico pesado.

En las zonas dedicadas a aparcamientos de vehículos el firme a emplear será el correspondiente a arcnos de la citada Instrucción, pero la capa de rodadura será igual a la empleada en la calzada para resistir las tracciones de arranque y frenada de los vehículos.

El ancho de los carriles de circulación de vehiculso será el determinado en el apartado a.5.

El ancho de las bandas de aparcamientos se hará de 2 m. si el aparcamiento es en línea y de 5 m. si el aparcamiento es en batería.

Los comienzos y finales de aparcamientos en cada tramo de calzada deberán estar protegidos por bordillos.

En la unión de aparcamiento o calzada con aceras peatonales se dispondrán bordillos de tipo no montable. Estos bordillos llevarán como norma general adosada una cuneta de 0'50 cm.

Los viales estarán peraltados hacia los bordes para facilitar la escorrentía del agua de lluvia.

La definición geométrica de plantas y perfiles de los viales se eje-

cutará de acuerdo con las recomendaciones al efecto de la Dirección General de Carreteras del MOPTMA.

En todas las zonas de intersección de calles, plazas o puntos singulares será necesario ejecutar el estudio de las curvas de nivel de la superficie final en función de los perfiles longitudinales y los peraltados adoptados.

De este estudio se deducirá la necesidad de colocación de arquetas y sumideros en todos los puntos bajos para evitar la formación de charcos permanentes.

En todos los puntos bajos del perfil longitudinal se efectuará el mismo estudio definido anteriormente.

La definición geométrica de los bordes de calzadas e isletas cumplirá las recomendaciones de la Dirección General de Carreteras del MOPTMA para el Proyecto de Intersecciones en zonas urbanas.

No se permitirá la ubicación de arquetas y tapas de registro en las zonas de calzadas reservadas a la circulación de vehículos.

En los accesos a garajes de vehículos se ejecutarán vados de acuerdo con el diseño contenido en la Ordenanza de Circulación, cumpliéndose las disposiciones de la misma.

Será obligatoria la instalación de áreas de carga y descarga debidamente delimitadas y señalizadas cerca de las áreas comerciales y en el resto una cada 1'5 Has. como mínimo.

#### a.2. Sendas peatonales.

Las sendas peatonales, incluidas en ellas las aceras, tendrán una dimensión mínima de 1'50 m. las secundarias, y 3 m. las principales. La ejecución de las sendas se efectuará con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse de forma que por ellas puedan disponerse con preferencia las canalizaciones de los servicios urbanos.

La unión de sendas peatonales a través de las calzadas de vehículos se efectuarán por medio de pasos de peatones convenientemente señalizados y protegidos por semáforos o marcas viales.

Las sendas peatonales, en sí o a través de las calzadas de vehículos, deberán estar diseñadas para que sean totalmente transitables por minusválidos, coches de niños, carros, etc., estableciéndose los oportunos vados en los bordillos.

#### a.3. Pistas ciclistas.

Se aconseja el diseño de pistas para bicicletas en los siguientes casos:

—Unión de zonas comerciales o culturales con viviendas alejadas.

—Circuitos de paseo compatibles con peatones en las zonas verdes o de recreo.

—Pequeños itinerarios junto a los parques infantiles para las bicicletas o triciclos de niños pequeños.

En las zonas comerciales o culturales se establecerán zonas de aparcamiento con amarres de vehículos por medio de cadenas en zonas de buena visibilidad o vigiladas.

Los carriles de bicicletas serán de 2'5 a 3 m. (3 a 3'5 m. con las bandas de servicio) de ancho y el pavimento será rígido y uniforme.

#### a.4. Señalización y regulación de tráfico.

Será de obligado cumplimiento la Ordenanza de Circulación vigente en el Ayuntamiento en el momento de redacción del proyecto o de ejecución de las obras.

##### a.4.1. Publicidad exterior.

No se permitirá la fijación de carteles, colocación de soportes ni, en general, manifestación de actividad publicitaria en curvas, cruces, cambios de rasante, confluencias de arterias y, en general, tramos de carreteras, calles o plazas, calzadas y pavimentos, en que se pueda perjudicar o comprometer el tránsito rodado o peatonal.

No se utilizarán en el anuncio sustancias reflectantes ni colores de alta intensidad o composiciones que puedan inducir a confusiones con señales de tráfico.

Cuando los anuncios o rótulos vayan adosados a la pared su saliente no sobrepasará las normas fijadas para vuelos y salientes por el Ayuntamiento en las Ordenanzas de la Construcción y especiales para la vivienda.

En cualquier caso se prohíbe cualquier publicidad a una distancia inferior a la mitad de la anchura existente entre la fachada de los edificios y el bordillo de la acera o, en su caso, del borde de la calzada.

En las medianas y áreas sin edificación, la prohibición de instalar publicidad alcanza a una distancia de 6 m. del borde de la calzada.

Se prohíbe la publicidad asociada a las señales de tráfico o indicadoras de calles o lugares de interés.

Las señales orientativas de establecimientos comerciales a establecer en la vía pública no indicarán el nombre del establecimiento sino el nombre genérico de la actividad que se ofrece de acuerdo con las normas indicadas en la Ordenanza Municipal.

#### a.5. Estándares para viales.

ESTANDARES DE DISEÑO			DISTRIBUIDORES PRIMARIOS (Red arterial)	DISTRIBUIDORES SECUNDARIOS (Vías arter.)	DISTRIBUIDORES LOCALES (Colectores-Distribuidores)	VIAS DE ACCESO
Número de carriles			Doble calzada con 2 carriles en cada sentido	Doble calzada con 2 bandas	Calzada única con 2 bandas	Calzada única con 2 bandas
Anchura de los carriles en metros.			3'50 m. (mínimo)	3'50 m. (normal)	3'50 polígonos industriales. 3'00 áreas centrales.	3'00 áreas ind. y comerciales. 2'50 m. áreas residenciales.
Anchura de aceras en metros.			mínimo 5 m. si hay árboles u otros elementos mínimo 3'00 m. caso normal.	mínimo 3'00 m.	2'70 m. industriales. 1'80 m. residenciales.	mínimo 1'50 m.
Reservas de suelo en áreas consolidadas.			Más de 40 m.	30 a 40 m.	18 a 25 m.	8 a 15 m.
Anchura mínima de mediana de reserva central en metros.			1'50 m.	-	-	-
Velocidad específica (Km/h.)			80 Km/h.	65 Km/h.	50 Km/h.	30 Km/h.
Velocidad media (Km/h.)			60 Km/h.	50 Km/h.	35 Km/h.	24 Km/h.
Separación entre intersecciones.			500 m.	210 m.	90 m.	60 m.
Distancia de visibilidad en las intersecciones, en metros.			105 m.	90 m.	90 m.	60 m.
Distancia de visibilidad de curvas verticales. Valores de K(m) Valores de L(m)			mínimo 1.400 60 m.	1.250 m. 36 m.	760 m. 30 m.	260 m. 21 m.
Radio mínimo del borde interior del pavimento en intersecc. urbanas.			35 m.	12 m.	12 m.	7 m.
Radio hor. normal	Peralte	3-4%	500	300	150	75
		6-8%	300	190	108	48
Radio hor. mínimo	Peralte	3-4%	260	170	80	35
		6-8%	230	150	70	30
Pendiente máxima (%)			3	4	8	12
Pendiente transversal mínima de drenaje (%)			2	2	2	2
Radio de glorietas(Rm)			12	10.	4'5	4

K = Parámetro de la parcela y radio de curvatura en el vértice.

L = Longitud de la curva del acuerdo en m

## B) Abastecimiento y distribución de agua.

Se incluyen en este apartado las características técnicas y funcionales de los elementos básicos y más comunes que componen los proyectos de la red de distribución de aguas potables. Para las restantes obras de captación, conducciones troncales, grandes depósitos urbanos y estaciones de tratamiento que puedan integrarse en algún proyecto de urbanización, se seguirán la normativa y directrices que determine el servicio municipal de Aguas.

Las condiciones que deben cumplir las redes para abastecimiento de aguas son:

### b.1. viviendas y locales.

El abastecimiento y distribución de agua potable se diseñará con los siguientes datos básicos como mínimo:

—Áreas de vivienda e industria: 300 lt/hab./día.

—Áreas de comercio y oficinas: 70 lt/hab./día.

El consumo máximo para el cálculo de la red será de 2'5 veces el consumo diario medio.

El diseño podrá contener depósitos reguladores intermedios en las condiciones previstas en la regulación vigente. En este caso deberá asegurarse el consumo como mínimo de 1 día y la presión suficiente para abastecer los puntos más altos de la zona a servir.

Las conexiones con la red principal serán en los puntos definidos en este Plan General y con las dimensiones y geometría asimismo indicadas.

En el abastecimiento de agua deberán cumplirse las normas contenidas en el Reglamento del Servicio de Aguas.

Los materiales a emplear en toda la red deberán estar homologados y aprobados por el Servicio, sin cuyo requisito previo no será aprobado el Proyecto.

### b.2. Bocas de riego e hidrantes.

En las zonas de parques, jardines y espacios libres se establecerán instalaciones de riego suficientes para un consumo mínimo diario de 10 m<sup>3</sup> por Ha. La localización de las bocas de riego será tal que sus áreas funcionales, medidas de acuerdo con la presión de la red, cubran el espacio a servir.

Para el riego de las calzadas se establecerán las bocas de riego suficientes de acuerdo con la presión de la red para que con manguera de 15 m. puedan alcanzarse todos los puntos de las mismas.

En el diseño de los sumideros se tendrá en cuenta facilitar el riego y limpieza de cunetas por agua corriente en las mismas.

Según la NBE CPI-91 se utilizarán hidrantes de 25 mm. en edificios de carácter residencial, administrativo y hospitalario cuya superficie total construida sea mayor que 2.000 m<sup>2</sup>; comercial mayor que 500 m<sup>2</sup> y aparcamientos para más de 30 vehículos.

Se usarán hidrantes de 45 mm. en zonas comerciales de superficie mayor que 1.500 m<sup>2</sup>; aparcamientos para más de 50 plazas y en los locales de riesgo citados en la Norma.

## C) Saneamiento para evacuación de aguas pluviales y residuales.

La evacuación de aguas pluviales y residuales se efectuará por el sistema unitario, sin embargo en aquellas áreas en las que existan arroyos a los que pudieran evacuarse las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo.

La red tendrá unas secciones mínimas de 0'40 m. de diámetro en colectores longitudinales accesibles por simples cotas y 0'60 m. en los cruces de calzadas o zonas de difícil accesibilidad.

Las velocidades oscilarán entre 3 m/seg. para tubería de hormigón y 6 m/seg. para tuberías de PVC.

La pendiente mínima para evitar sedimentaciones será del 1% y en todo caso, la que proceda sobre la mínima para que la velocidad de cálculo no descienda de 0'5 m/seg.

En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0'60 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y en este caso se preverán pozos de limpieza a la entrada y salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros. Asimismo, se situarán pozos de registro en todas las uniones de conductos, cambio de dirección y de pendientes.

Se situarán cámaras de descarga en cabecera de los ramales importantes y en los que sirvan a varios edificios, su capacidad será de 0'5 m<sup>3</sup> para las alcantarillas de 0'30 m. y de 1 m<sup>3</sup> para las restantes.

Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua.

Para los caudales de agua de lluvia se seguirán las recomendaciones de la Instrucción de Carreteras en su apartado de drenaje superficial, utilizándose un valor de precipitación media anual no inferior a 800 mm.

Las acometidas a parcela serán de diámetro mínimo de 0'25 m. y desaguarán en pozos de registro de la red de colectores.

Las conducciones y otros elementos del abastecimiento se situarán, siempre que sea posible, en viales y espacios libres que no hayan de soportar de forma regular tráfico rodado (aceras, calles peatonales, zonas ajardinadas, etc...).

Todas las vías generales de tránsito rodado que se construyan deberán estar dotadas, de forma previa, de las alcantarillas o colectores correspondientes de dimensiones acordes con lo anteriormente expuesto.

Los imbornales de recogida de pluviales en el sistema viario se colocarán a distancias longitudinales inferiores a 50 m. Los imbornales serán de rejilla horizontal de bordillo/buzón a lo largo de los viales y en los cruces de las calles de tráfico rodado se dispondrá de un sistema mixto.

No se admitirá en ningún caso el uso de fosa séptica dentro del perímetro de suelo urbano. En los enclaves de suelo urbano exteriores al núcleo se estará a lo que para ellos establezca el Plan General.

Las aguas residuales verterán a los colectores de la red principal para su posterior tratamiento.

Todas las conducciones serán subterráneas y su red deberá diseñarse de modo que viertan en los puntos y con los diámetros previstos en los planos del Plan General.

Serán de aplicación obligatoria las Normas de Vertido contenidas en el Reglamento del Servicio de Aguas de Plasencia y Ordenanza de Vertidos, o los Reglamentos que en su día pudieran sustituir a éste en su aplicación.

Queda totalmente prohibido verter, o permitir que se viertan, directa o indirectamente a la red de Alcantarillado, aguas residuales o cualquier tipo de desechos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón a su naturaleza, propiedades y cantidad causen o puedan causar por sí solos o por interacción con otros desechos, alguno o varios de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de Saneamiento:

- Formación de mezclas inflamables o explosivas.
- Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
- Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulte el libre flujo de las aguas resi-

duales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de Saneamiento.

—Dificultades y perturbaciones en la buena marcha de los procesos y operaciones de la Planta Depuradora de Aguas Residuales, que impidan alcanzar los niveles de tratamiento y de calidad de agua depuradora previstos.

—Contaminación de los colectores diferenciados de pluviales o de los cauces a que éstos vierten.

Se tendrá en cuenta la limitación general específica relativa a:

Ausencia de vertidos periódicos o esporádicos cuya concentración, caudal horario o cantidad horaria de polucionarios, exceda durante cualquier período mayor de 15 minutos, y en más de 5 veces, el valor promedio en 24 horas, de la concentración, caudal horario o cantidad horaria de polucionantes, y que pueda causar perturbaciones en el proceso de tratamiento de las aguas residuales.

Esta prohibición se traduce en la necesidad práctica, en la mayoría de los casos, de instalar algún tipo de pretratamiento de homogeneización, que permita controlar el desecho periódico y esporádico de baños concentrados agotados procedentes, por ejemplo, de operaciones de tratamiento de superficies metálicas, tintas, textiles, depilado de pieles, curtidos al cromo, etc.

Todos los vertidos a la red municipal de alcantarillado de aguas pluviales, deberán ajustarse en su composición y características a las exigencias impuestas por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

#### D) Alumbrado público.

El alumbrado público deberá cumplir las normas e instrucciones vigentes para el alumbrado urbano.

El proyecto de urbanización deberá determinar las iluminaciones y uniformidades de acuerdo con el tipo de vía o ámbito que sirva, así como la situación exacta de las luminarias.

En cuanto a materiales, ejecución y normas a aplicar se seguirán las siguientes instrucciones:

Conducciones.—Subterráneas, en general, bajo tubo a una profundidad de 50 cms. a eje de tubo. Serán de una sola pieza, sin empalmes de arqueta. Diámetro 100 m/m. Todos los tubos de conducción de alumbrado irán duplicados, usándose uno para la instalación y quedando otro en reserva.

En los pasos de calzada se pondrán tres tubos (dos de reserva), uno de hierro galvanizado.

Todos los báculos quedarán perfectamente alineados.

La profundidad de empotramiento serán según la siguiente tabla:

H	P
3	0,5
5	0,8
9	1,20
12	1,30
14	1,40

Siendo H la altura del báculo y P la profundidad de empotramiento.

Brazos, báculos y luminarias.—Serán de los tipos normalizados por los Servicios municipales. El saliente o vuelo del brazo o báculo será de 1, 1'5 ó 2 metros; siendo preferido el de 2 metros.

Lámparas.—Serán de sodio alta presión en todas las zonas modernas o de ampliación de la ciudad, reservándose el mercurio para las zonas monumentales o que específicamente se indiquen en el Plan, respondiendo a zonas de entorno especial.

Se podrá utilizar SBP de baja potencia en zonas de soportales, pasadizos, jardines, etc.

Cuadros generales.—Serán de tipo normalizado por los Servicios municipales. Tendrán interruptor general.

Los conductores irán identificados y los elementos y mecanismos rotulados.

Serán distintos de los de otros sistemas (riegos, bombas, etc.) y

por tanto exclusivos de alumbrado.

El coseno de  $\phi$  será superior a 0'95 y las fases irán equilibradas ( $\pm 20\%$ ).

Tierras.—Resistencia  $\leq 10 \Omega$

Podrán unirse todos los báculos entre sí, coincidiendo con la zonificación de alumbrado para lograr valores aceptables.

Conexión.—No podrá conectarse a los sistemas existentes el alumbrado nuevo hasta que la instalación no sea recibida e inspeccionada por los Servicios del Ayuntamiento. La garantía mínima será de un año a partir de la recepción provisional y los Servicios Municipales se harán cargo de la instalación a partir del momento de la recepción definitiva.

Pintura.—Tanto si el báculo es galvanizado, como si no, se dará una imprimación del tipo aprobado por los Servicios Municipales y posteriormente se pintará con los colores aprobados por los citados Servicios. No se admitirán brazos o báculos sin pintar.

Nivel de iluminación y tipos de alumbrado.—Los niveles irán en función de la anchura de la calle medida entre bordillos y se atenderá a lo indicado en las tablas anejas.

Las plazoletas con isleta central llevarán en ella alumbrado que podrá ser de brazos múltiples. Esta tabla podrá ser modificada a lo largo del tiempo de vigencia del Plan si los Servicios Municipales lo considerasen necesario por razones técnicas, por lo que deberá consultarse en cada caso.

Tabla I. Alumbrado de carreteras:

Disposición	Tipo de vía	Ancho aprox.	Iluminancia media (É)	Uniformidad E mín/E máx.
Central	Autopista y autovía.....	23 m.	30	0'33
Pareada	Doble vía.....	15 m.	20	0'33
Tresbolillo	Local.....	12 m.	18	0'30
Tresbolillo o Unilateral	Local (con aparcamiento)	5 a 11 m.	12	0'33
Unilateral	Otras vías.....	--	> 2	0'20

Interdistancia máxima 60 mts.

Tabla II. Alumbrado de calles, parques y jardines, soportales, etc.

Disposición	B Bord-Bord	Altura	É	Uniform.	Interd.	Pot. SEP	únicas SAP	adm. Hg
U-T-P	6'5 a 7'5 7'5 a 9 m.	B/2 a 12 m.	de 10-60		15 a 50	18	70	125
P-T	9 a 11,5 11'5 a 14	recomendado 2/3 B	Mx recom. De 0'30		mtos.	56 70	a 400	250
C ó C-T	Superior		40	a 0'75				
-	Soportales o pasajes	-	20	0'75	-		SAP ó SBP	
Globo antivandálico.	Jardines	2'5 a 4	10	0'33	15 m.		SAP ó SBP	

#### E) Suministro de energía eléctrica.

Para la definición del suministro de energía eléctrica se ajustarán los proyectos en función de las normas de los servicios de Iberduero, actualmente concesionaria del servicio, o del servicio que eventualmente pudiera sustituirlo y en todo caso con arreglo a las siguientes normas:

Los tendidos eléctricos en suelo urbano y en sistemas generales deberán discurrir por terrenos de dominio público, preferentemente bajo aceras. Al cruzar las calzadas los cables se protegerán con tubos de uralita o similar embebidos en macizos de hormigón.

Se prohíbe expresamente la localización de transformadores, centros o subestaciones de transformación en las vías públicas, tales elementos deberán instalarse preferentemente en recintos subterráneos realizados al efecto, y en todo caso en suelo de propiedad privada, debiendo el edificio resultante ajustarse en todo a la ordenanza correspondiente a la zona donde se ubique.

Los grados de electrificación en viviendas y carga total de edificios destinados a viviendas, locales comerciales, oficinas o industrias, serán los mínimos establecidos en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Si la carga total de un edificio sobrepasara los 50 Kw. la propiedad deberá facilitar a la compañía suministradora de energía un

local capaz de acoger el centro de transformación de las condiciones que por acuerdo se determinen. Dicho centro deberá cumplir las normas vigentes sobre funcionamiento y seguridad.

La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios y el tendido deberá ser subterráneo. Excepcionalmente podrán autorizarse el tendido aéreo con carácter provisional y en precario.

El proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del suministro que garantice la potencia para cubrir la futura demanda de energía de los usuarios.

La distribución en alta y baja tensión en suelo urbano, se efectuará mediante cable subterráneo.

En suelo urbanizable, en cualquiera de sus dos categorías, podrán autorizarse tendidos aéreos, con carácter provisional y a precario, debiendo pasar a subterráneo en el momento de la ejecución del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución o de un sistema general, siendo a cargo del propietario de la línea las obras a realizar para llevar a efecto el cambio de tendido.

En suelo no urbanizable se podrán autorizar tendidos aéreos, dejando a salvo en el suelo de especial protección el valor específico que se trata de proteger.



El cálculo de las redes de distribución se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo y los edificios destinados a vivienda, de forma preferente, según su grado de electrificación, el cual se especificará en el proyecto de forma expresa.

La carga total de un edificio destinado primordialmente a viviendas será la suma de la carga de éstas más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales.

## TITULO V

### DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

#### CAPITULO I.

##### DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo V.1.—Desarrollo y ejecución del planeamiento.

1. El desarrollo y la ejecución de este Plan General se efectuarán en cada una de las clases de suelos previstas de conformidad con lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y ateniéndose a las previsiones del presente Título.

1.1. Las actuaciones en suelo urbano se realizarán por medio de las siguientes vías:

a) Ejerciendo directamente el aprovechamiento tipo delimitado en la correspondiente área de reparto definida en el Plan y al amparo de las condiciones legítimas de la preceptiva, licencia municipal.

b) Previa delimitación de unidad de ejecución correspondiente y las actuaciones de gestión pertinentes como condición previa inexcusable para el otorgamiento de licencias en aquellos casos en que el Plan así lo impone como preceptivo.

1.2. Cualquier actuación en suelo urbanizable programado requiere la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

1.3. En suelo urbanizable no programado sólo podrá actuarse mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística y de los correspondientes Planes Parciales para su ejecución.

1.4. Para la ejecución de los elementos de los sistemas generales y complementarios de la estructura orgánica del territorio podrán formularse Planes Especiales de acuerdo con lo dispuesto en los arts. 84 y 142.5 L.S.

1.5. Deberán redactarse proyectos de urbanización cuando fueren precisos para la ejecución de las obras.

2. La ejecución de los Planes y de los Programas de Actuación Urbanística se realizará por unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o de algunos de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo V.2.—Delimitación de unidades de ejecución.

1. A los efectos de la ejecución del planeamiento el presente Plan contempla los siguientes posibles ámbitos de las correspondientes actuaciones:

a) Unidades de ejecución delimitadas dentro de cada área de reparto que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b) Ejecución directa de algún elemento aislado de los sistemas generales, en su caso.

c) Actuaciones aisladas que, por no permitir una distribución de cargas y beneficios, deban ejecutarse mediante expropiación.

2. La delimitación de una unidad de ejecución deberá hacerse, sin perjuicio de los requisitos que exige la Ley (art. 145 L.S.) conforme a los siguientes criterios:

a) Los que, en cada caso, establezca el presente Plan en sus determinaciones.

b) Los fijados voluntariamente por los interesados, siempre que sean conformes con las determinaciones de este Plan (art. 154.1. L.S.).

3. La delimitación y gestión de una unidad de ejecución dará lugar a la elaboración de un Plan Parcial o Especial o un Estudio de Detalle cuando así lo prevea el presente Plan o cuando, en razón a la naturaleza de la actuación que se pretenda, el Ayuntamiento lo estime necesario, de acuerdo con la especial finalidad de tales figuras de planeamiento.

4. En todo caso, las determinaciones de este Plan podrán ser acatadas directamente, sin más requisito legítimamente que la equidistribución y la licencia de obras, en aquellas fincas o propiedades aptas para la edificación, que reúnan las condiciones de solar de acuerdo con el Plan, no tengan pendiente de cumplimiento ningún deber legal urbanístico y no deban quedar sujetas a otros procedimientos de distribución de beneficios y cargas distinto del propio del área de reparto en el que se ubiquen, por no ser éste necesario.

### Artículo V.3.—Prioridad de ejecución.

La ejecución del presente Plan y de las ordenaciones concretas que lo desarrollen se llevarán a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicadas en el Programa de Actuación, plan de gestión, Estudio Económico Financiero y Normas Urbanísticas para la realización de las obras y de acuerdo con la libre voluntad de las partes en los demás casos.

### Artículo V.4.—Justa distribución de beneficios y cargas; supuesto general.

1. La ejecución del Plan General se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimitan dentro de cada área de reparto.

2. En el suelo ordenado por Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle o Planes Parciales formulados en desarrollo de este Plan General, la distribución justa de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística se producirá, según el procedimiento o sistema de actuación elegido referido a unidades de ejecución delimitadas para la ejecución de aquellos Planes y con los requisitos de los artículos 144, 145 y 151 y siguientes de la Ley del Suelo.

3. Se exceptúa de lo dispuesto en los números anteriores la ejecución de los sistemas generales o algunos de sus elementos, cuando tenga lugar directamente, y los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano (art. 143 L.S.).

### Artículo V.5.—Justa distribución de beneficios y cargas en unidades de ejecución.

1. En suelo urbano el Plan General determina —precisándolas gráficamente en el plano de ordenación relativo a la gestión urbanística— las siguientes unidades de ejecución:

#### UNIDAD DE EJECUCIÓN N.º

UE.1IND.A.1	UE.15RES.A.7	UE.30EQU.A.10
UE.2IND.A.1	UE.16RES.A.7	UE.31MXT.A.4
UE.3IND.A.2	UE.17EQU.A.16	UE.32EQU.A.4
UE.4IND.A.2	UE.18EQU.A.11	UE.33MXT.A.4
UE.5IND.A.2	UE.19MXT.A.11	UE.34MXT.A.3A
UE.5bisIND.A.2	UE.20EQU.A.11	UE.35MXT.A.4
UE.6IND.A.2	UE.21RES.A.3	UE.36EQU.A.10
UE.7RES.A.3	UE.22EQU.A.10	UE.37EQU.A.3
UE.8.5RES.A.4B	UE.23EQU.A.10	UE.38EQU.A.10
UE.8.7RES.A.4B	UE.24EQU.A.10	UE.39EQU.A.11
UE.9RES.A.15	UE.25EQU.A.10	UE.40RES.A.12
UE.10RES.A.6	UE.26MXT.10	UE.41RES.A.13
UE.11RES.A.16	UE.27EQU.A.10	UE.42RES.A.8
UE.12RES.A.17	UE.28MXT.A.9	
UE.13RES.A.18	UE.29.MXT.A.8	
UE.14RES.A.7	UE.29bisMXT.A.10	
UE.14bisRES.A.5		

Su calificación responde al hecho de que se trata de unidades que cumplen los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

2. En estas unidades el Plan General establece el procedimiento para la justa distribución de beneficios y cargas, determinando en cada caso las operaciones complementarias y sustantivas precisas para la materialización de dicha justa distribución.

A tal fin y de acuerdo con lo dispuesto en el Título IV Capítulo II de la L.S. se establecen las siguientes situaciones:

a) Unidades de ejecución con exceso de aprovechamiento permitido por el Plan respecto a los susceptibles de apropiación por el conjunto de los propietarios incluidos en la misma: en tales casos los excesos corresponderán al Ayuntamiento o a la Administración actuante si fuese distinta de éste.

El destino de los excesos de aprovechamiento, así como la participación de la Administración y los propietarios en los costes de urbanización de la unidad de ejecución se regulará en los términos que establece el art. 151 L.S.

b) Unidades de ejecución con aprovechamiento permitido por el Plan inferior al susceptible de apropiación por el conjunto de los propietarios: en tales casos se estará a lo dispuesto en el art. 152 L.S. en relación con la disminución de la carga de urbanización y compensación de la diferencia en otras unidades de ejecución de la misma área de reparto o mediante abono en metálico de su valor urbanístico.

3. La ejecución de las obras de urbanización se hará en estas unidades: atendiendo al sistema de actuación aplicable según las determinaciones contenidas en el presente Plan, mediante imposición al peticionario de la licencia de construcción o con base en proyectos de obras ordinarias.

La repercusión de los costes de urbanización en las unidades de ejecución se efectuará atendiendo al sistema de actuación elegido para la ejecución de las mismas. Cuando se siga el sistema de compensación o el de cooperación los costes de urbanización se girarán a los propietarios de terrenos incluidos en su delimitación en proporción a sus respectivas cuotas, tal y como establecen los textos legales que regulan ambos sistemas.

### Artículo V.6.—Justa distribución de beneficios y cargas en actuaciones asistemáticas en suelo urbano: Transferencias de aprovechamientos.

1. En suelo urbano el Plan General determina y ordena terrenos

no incluidos en unidades de ejecución que requieren ajuste entre los reales permitidos por el Plan; dicho ajuste se producirá en la forma regulada por los arts. 185 y siguientes L.S. en relación con las actuaciones asistemáticas en suelo urbano.

2. El Plan General establece el procedimiento de justa distribución de beneficios y cargas en las siguientes modalidades.

a) El aprovechamiento permitido por el Plan sobre la parcela excede al susceptible de apropiación podrá materializarse el exceso: a) por acuerdo de cesión, adquisición o acuerdo de distribución con otro propietario de suelo, no incluido en unidad de ejecución, con aprovechamiento apropiable superior al permitido, o afecto a un uso dotacional público local; b) por compra a la Administración de los aprovechamientos precisos; c) por cesión a la Administración de terrenos afectos a sistemas generales o dotaciones locales no incluidos en unidades de ejecución. Todo ello con ajuste a lo establecido en los arts. 187 y 189 L.S.

b) El aprovechamiento permitido por el Plan sobre la parcela es nulo por estar afecto a uso dotacional público: el aprovechamiento susceptible de apropiación que le corresponda podrá ser cedido o distribuido a otro propietario en situación inversa o vendido directamente a la Administración actuante.

c) El aprovechamiento permitido por el Plan sobre la parcela es inferior al patrimonializable: la diferencia entre ambos podrá ser cedida, distribuida o vendida como en la modalidad b), o en defecto de tales acuerdos deberá ser expropiada en los términos que establecen los arts. 188-2 y 3 y 202-2 L.S.

3. En las situaciones en las que:

3.1. el proyecto o bien

a) no agote el aprovechamiento real se estará a lo que establece el art. 190 L.S.

b) no alcance las condiciones mínimas de altura o volumen la Administración exigirá nuevo proyecto ajustado.

c) si alcance las condiciones citadas en b) excediendo el aprovechamiento atribuible a la parcela la Administración señalará los aprovechamientos que deberá adquirir.

3.2. lo materializado en casos de condiciones mínimas de altura o volumen.

d) presente un notorio desajuste con el aprovechamiento aplicará lo previsto en los apartados b) y c) del número anterior en los términos que establece el art. 191.2 L.S.

3.3. el uso propuesto simultáneamente con la transferencia.

e) altere al previsto por el Plan sin que se exceda el aprovechamiento real del ámbito y si lo propuesto sea contrario a la política municipal relativa a los usos que supone al menos:

—mantener el suelo de sistemas y dotaciones en las áreas que presenten déficits de ellos.

—fomentar los usos residenciales en el área del Conjunto Histórico.

—tranquilizar la circulación de vehículos privados en la citada área histórica.

—potenciar la presencia de industria urbana compatible en el núcleo urbano.

La autorización de la alteración de uso propuesta se ajustará a lo determinado para la situación asimilable en los apartados anteriores.

3.4. sobre la parcela se sitúe un inmueble catalogado:

f) las transferencias de aprovechamiento se producirán en relación con ella de acuerdo a las siguientes reglas:

—la parcela no podrá ser receptora de aprovechamiento salvo que se actúe por sustitución del inmueble o intervención asimilable.

—en los casos en los que se actúe en la parcela de acuerdo con las determinaciones de protección y rehabilitación del Plan Especial y Catálogo y el aprovechamiento real de acuerdo con ellos sea superior al apropiable, se entenderá permitida la actuación como un supuesto de «concesión de aprovechamiento» cuyo expediente se tramitará en forma simultánea a la Licencia de obras.

—un elemento catalogado puede actuar en una transferencia de aprovechamiento como emisor de la posible diferencia entre el aprovechamiento real y el apropiable pero sólo y siempre que se actúe sobre el inmueble catalogado con las obras posibles de acuerdo con su nivel de protección simultáneamente con la parcela objeto de la transferencia.

—con el fin de potenciar la rehabilitación y restauración del Casco Histórico, en las actuaciones ajustadas a las obras permitidas en los edificios protegidos con nivel A o superior, los propietarios podrán reclamar una bonificación equivalente hasta un 15% del aprovechamiento susceptible de apropiación en su parcela, bonificación que podrá ser objeto de transferencia en los términos establecidos en este artículo. El Ayuntamiento, previo dictamen de la Comisión de Seguimiento del Plan Especial del Recinto, determinará en los 2 meses siguientes a la aprobación definitiva del Plan Ge-

neral, el baremo por el que se regulará el porcentaje de bonificación del aprovechamiento aplicable a cada tipo de intervención en la edificación catalogada.

#### 4. Gastos de urbanización.

4.1. Cuando se actúe por transferencia de aprovechamientos se seguirán las siguientes pautas:

a) La valoración de los costes de urbanización se efectuará en el primer proyecto de reparcelación voluntaria que se presente, fijándose la repercusión por cada metro cuadrado edificable dentro del área.

b) La cuota por metro cuadrado se revisará cada año mediante la aplicación de la fórmula polinómica correspondiente de las previstas para la revisión de precios en contratos del Estado que se fije al efecto.

Si se hubieren realizado proyectos de urbanización para obras específicas, expedientes incidentales de expropiación, etc. se tendrá en cuenta su presupuesto o justiprecio real en lugar de las cifras estimadas.

c) La cuota de urbanización correspondiente a la parcela para la que se solicite licencia de construcción será la resultante de multiplicar la cuota por metro cuadrado fijada con arreglo a los párrafos que anteceden, por el total de metros cuadrados construibles en dicha parcela.

4.2. El solicitante de la licencia deberá asumir la ejecución de las obras de urbanización necesarias para que su parcela adquiera la condición de solar. Si la cuota de urbanización que le corresponde abonar fuera mayor que el costo de las obras de urbanización antedichas deberá ingresar en Depositaria Municipal la diferencia, quedando liberado de sus obligaciones en cuanto a la carga urbanizadora se refiere. Esta cantidad quedará vinculada a la ejecución de la urbanización del área. Si la cuota fuera menor será acreedor de los demás propietarios o del Ayuntamiento (depositario de los fondos entregados en exceso) por la diferencia.

4.3. El pago de las cuotas de urbanización que resulten para cada edificación que trate de construirse, será obligación del propietario de cada solar. No obstante, habrá de asumir y realizar su pago el solicitante de la licencia de edificación correspondiente.

## CAPITULO II

### SUELO URBANO

Artículo V.7.—Gestión y ejecución de los Estudios de Detalle.

1. A fin de garantizar el reparto equitativo de cargas y benefi-

cios entre los propietarios afectados por un Estudio de Detalle, se entenderá que el ámbito del mismo constituye una unidad de ejecución, conforme al artículo 144 L.S., delimitada en el presente Plan General en cada caso concreto, en virtud de los artículos 165 y 146 L.S. y 38 y 101 R.G., siendo su sistema o procedimiento de actuación por compensación o reparcelación, como libremente convengan los interesados, conforme a los arts. 149.2 L.S. y 77 y 78 R.G.

2. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación o compensación respectivos se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en este Plan para cada uno de ellos, de conformidad con los plazos de tramitación, requisitos de sustanciación e iniciativa de los artículos 101, 106 y 107, o, respectivamente, 152 y siguientes del Reglamento de Gestión.

3. Transcurrido un mes de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle y de los proyectos a que se refiere el número anterior, sin que éstos hubieran presentado en el Ayuntamiento, éste procederá, de oficio o a instancia de parte, a redactarlos en un plazo inferior a seis meses, conforme al artículo 107.2 y 3 R.G.

4. El Ayuntamiento podrá optar, al delimitar la unidad de ejecución, por la reparcelación de oficio o la expropiación forzosa conforme a los artículos 170.2 y 148 L.S. y 152 a 156 R.G.

5. Los plazos de edificación, en el ámbito de los Estudios de Detalle, se entenderán contados desde la aprobación definitiva de los mismos y, en su caso, a partir de la resolución firme en vía administrativa del expediente de reparcelación cuando éste fuese necesario, no pudiendo autorizarse licencias en su ámbito (arts. 165.2 y 104 R.G.).

6. Cuando no exista desigualdad en la atribución de cargas y beneficios en el ámbito de un Estudio de Detalle, hubiese un único propietario o todos los propietarios afectados renunciases expresamente a la reparcelación, no será necesaria la formulación y tramitación del expediente de reparcelación, pudiendo concederse licencias de edificación una vez aprobado el estudio de Detalle (art. 73 R.G), en las condiciones previstas en el art. 27 L.S.

7. Será condición previa a la concesión de licencias de edificación en el ámbito de una Estudio de Detalle, el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

8. Los gastos de urbanización que deberán como mínimo sufragar

los afectados por un Estudio de Detalle serán los que determina el art. 155 L.S.

9. En el ámbito de los Estudios de Detalle en que así se exija deberá constituirse una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación conforme a los artículos 24 y siguientes, y 68 a 70 del Reglamento de Gestión.

Artículo V.8.—Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

1. El suelo urbano, además de las limitaciones del derecho a edificar (art. 33 L.S.) y de las específicas de uso y edificación que le impone el presente Plan, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la condición de solar, en su caso, mediante las siguientes garantías (arts. 39.1, 40 y 41 R.G.):

a) La presentación, junto con el proyecto de edificación, del correspondiente a la ejecución de las obras de urbanización de que aún careciera la parcela, con fijación de las alineaciones y rasantes del planeamiento que le afectase y las demás prescripciones técnicas que se establezcan.

b) la prestación de fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por un importe mínimo del 115% del presupuesto de las obras proyectadas de urbanización en la parte que le corresponda según el artículo 40.2 RG, y según los plazos de ejecución del proyecto y la importancia de la obra, apreciado por el Ayuntamiento.

c) Prohibición de toda transmisión de la propiedad de la edificación que se pretenda hasta que la obra de urbanización de cesión obligatoria sea recibida por el Ayuntamiento, con sujeción a lo dispuesto en los artículos 22 y 45 L.S. y los artículos 40.1-c y 41.1-c del R.G.

d) Cesión de las superficies de cesión obligatoria, libres de cargas y gravámenes.

Artículo V.9.—Fomento y plazos de la edificación.

1. Los propietarios de solares sin edificar ubicados en el suelo urbano consolidado, según el presente Plan, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación dentro del plazo de dos años a contar desde la entrada en vigor del pre-

sente Plan o, en su caso, de un año desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

2. Los propietarios de suelo urbano para el que exista prescripción de la formulación de planeamiento previo (E.D. o P.E.R.I.), deberán emprender la edificación dentro del plazo de un año contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar, según el Plan o estudio y sus Proyectos de Urbanización o de Obras ordinarias.

3. Transcurrido el plazo correspondiente, sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, ajustada al Plan, será de aplicación lo previsto en el art. 30 L.S.

4. Se estará a lo dispuesto en el artículo 227 L.S. y siguientes en todo lo referente al Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

5. A tal efecto el Ayuntamiento confeccionará el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar en cuya sección primera se integrarán los solares y terrenos sin urbanizar, y en la segunda las edificaciones ruinosas e inadecuadas (art. 228 L.S.).

Artículo V.10.—Condiciones específicas de las unidades de ejecución.

Los cuadros que figuran a continuación expresan las condiciones que deberán observarse para el desarrollo, ejecución y gestión de las unidades de ejecución, delimitadas gráficamente en la planimetría. En los cuadros se especifica la etapa, sistema y agente de cada unidad y, en su caso, las condiciones específicas de la misma. También se determinan las unidades de ejecución en las cuales la conservación de la urbanización se realizará por los propietarios mediante la creación de la correspondiente entidad urbanística de colaboración.

La determinación del agente de cada actuación viene indicada por la letra P para los agentes particulares, por la letra M para la actuación municipal, o por las abreviaturas correspondientes a los organismos políticos o de las pertinentes Instituciones. El procedimiento o sistema de actuación se indica con la sigla inicial del que el Plan asigna que se ve acompañada de la sigla correspondiente en aquellos casos en los que se admite un procedimiento o sistema alternativo para el conjunto de la unidad de ejecución. La determinación de la creación de un ente particular de conservación de la urbanización se expresa con la letra P (particular) en los casos correspondientes.

## DESARROLLO EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

UNIDAD EJECUCION N°	LOCALIZACION	AGENTE	ETAPA	SISTEMA ACTUACION PRINCIPAL Y (ALTERNATIVO)	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
UE. 1 IND. A.1	Poligono - Sepes	P	I	Compensación	Privado	Concluir la ejecución del poligono SEPES
UE. 2 IND. A.1	Poligono Zona Este A.1	P	I	Compensación (Cooperación)	Privado	Completar la urbanización del área del poligono SEPES
UE. 3 IND. A.2	Ctra. Gresiber (norte)	P	I	Compensación (Cooperación)	Privado	Completar la ejecución de la antigua unidad de actuación
UE. 4 IND. A.2	Poligono. Entre la Ctra Gresiber y Ctra. de Trujillo	P	I, II	Compensación (Cooperación)	Privado	Desarrollar la ordenación prevista. Puede dividirse en varias unidades de ejecución. La Revisión del Programa reconsiderará la pertinencia de la etapa.
UE. 5 IND. A.2	Poligono entre Ctra de Trujillo y Malpartida	P	I	Compensación	Privado	Completar la ejecución de la antigua unidad de actuación
UE.5 BIS IND A2	Poligono	P	I	Compensación	Privado	Completar la ejecución de la antigua unidad de actuación
UE. 6 IND. A.2	Zona Industrial próxima a la Estación de Renfe	P	II	Compensación (Cooperación)		Resolver los deficits de urbanización y desarrollar la ordenación
UE. 7 RES. A.3	Estación S. Lázaro	P	I	Compensación	Privado	Desarrollar la ordenación prevista. Puede subdividirse preferentemente por el vial central y desarrollarse en distintas etapas siempre que se garantice la coherencia de las infraestructuras y equipo
UE 8.5 RES.A.4B	Valcorchero (PP5) Próxima al recinto ferial	P	I	Compensación	Privado	Desarrollar la ordenación prevista. Implica la cesión de los terrenos del antiguo UP5
UE.8.7 RES A.4B	Valcorchero (PP7) Próxima a la Ciudad Deportiva	P	I	Compensación	Privado	Desarrollar la ordenación prevista. Implica la cesión de los terrenos del antiguo UP7
UE. 9 RES. A.15	Hospital	P	I	Compensación	Privado	Desarrollar la ordenación prevista
UE. 10 RES. A.6	La Data	P	I	Compensación	Privado	Completar el desarrollo del poligono de la Data

UNIDAD EJECUCION N°	LOCALIZACION	AGENTE	ETAPA	SISTEMA ACTUACION PRINCIPAL Y (ALTERNATIVO)	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
UE. 11 RES. A.16	Camino de las Huertas	P	I, II	Compensación	Privado	Desarrollar la ordenación prevista. Implica la cesión del área de VPP cuya responsabilidad de urbanización será municipal y privada en la proporción que se determina en el Programa de Actuación
UE. 12 RES. A.17	UP - 1	P	I	Compensación	Privado	Completar el desarrollo del antiguo Plan Parcial. De no ejecutarse el Centro Comercial previsto dentro de los dos años siguientes a la probación del Plan General, sus terrenos serán descalificados y realificados como espacio libre de VE.
UE.13 RES. A.18	UP-2	P	I	Compensación	Privada	Completar el desarrollo del antiguo UP2
UE. 14 RES. A.7	A la derecha del Axilo de Ancianos Batallón de Ametralladoras	P	I	Compensación	Privada	Completar el desarrollo de la antigua unidad de actuación
UE 14 bis RES A.5	C/ Batallón de Ametralladoras	P	I, II	Compensación	Privada	Reconvertir la actual ordenación; deberá realizarse por tramos de 3 o más parcelas
UE. 15 RES. A.7	Izquierda del Axilo de Ancianos Batallón de Ametralladoras	P	I	Compensación	Privada	Completar el desarrollo de la antigua unidad de actuación U-10
UE. 16 RES. A.7	Pitufos	I	I	Compensación	Privada	Completar el desarrollo de la antigua unidad de actuación U-8
UE.17 EQU:	La Isla	M	I	Convenio (Sistemas Generales)	Municipal	Obtención del área de equipamiento y espacios libres
UE 18. EQU A.11	San Francisco	M y S	I	Adquisición (Convenio Expropiación)	Municipal	Obtención de equipo y espacio libre
UE.19 MXT.A.11	San Juan	M y S	I	Compensación (Convenio, Ejecución directa)	Municipal	Obtención de espacios libres
UE 20 EQU. A.11	Trujillo Tajabor	M	II	Cooperación (Convenio)	Municipal	Obtención de equipo libre y ejecución de aparcamiento
UE.21 RES.A.3	Paseo de Ribera	M	II	Compensación	Municipal	Obtención de espacios libres

UNIDAD EJECUCION N°	LOCALIZACION	AGENTE	ETAPA	SISTEMA ACTUACION PRINCIPAL Y (ALTERNATIVO)	CONSERVACION URBANIZACION	CONDICIONES Y DETERMINACIONES
UE.22 EQU. A.10	Muralla-Eulocio Gonzalez	M y S	I	Expropiación (Convenio)	Municipal	Obtención de espacios libres. Recuperación de la muralla
UE.23 EQU. A.10	Pta. de Coria (Muralla)	M y S	I	Expropiación	Municipal	Obtención de espacio libre. Recuperación de la muralla
UE.24 EQU. A.10	Muralla - Pta de Coria - Berrozona	M	IyII	Expropiación (Convenio)	Municipal	Obtención del espacio libre
UE.25 EQU. A.10	R. Intramuros Casa Dos Torres	P	I	Ejecución material (Expropiación)	Municipal	Recuperación voluntaria
UE.26 MXT.10	R. Intramuros Rincón Ovejero y Postigo deSalvador	M	I	Expropiación (Convenio)	Municipal	Obtención de Espacio Libre y equipo
UE.27 EQU. A.10	Muralla Puerta de Talavera	M	I	Expropiación (Convenio). Estudios de detalle	Municipal	Obtención de espacio libre
UE.28 MXT. A.9	Puerta del Sol	M, l	I	Expropiación (Convenio)	Municipal	Obtención de espacio libre y aparcamientos
UE.29 MXT. A.8	Villa Ramona	P	I	Compensación	Privada	Obtención de espacio libre
UE.29 bis MXT. A.10	Villa Ramona. Avd. del Valle	P	I	Compensación	Privada	Obtención de espacios libres
UE.30 EQU. A.10	Miguel de Cervantes - Recinto	M	I	Expropiación	Municipal	Obtención de espacios libres
UE.31 MXT. A.4	Sor Valentina Mirón - Ctra de Salamanca	P	I	Compensación (Cooperación)	Privada	Completar el desarrollo de la antigua unidad de actuación
UE.32 EQU. A.4	Protección y paisaje próximo al recinto ferial. Rio	M	I	Sistemas Generales	Municipal	Obtención del área VPP.( Protección y Paisaje) y desarrollo
UE.33 MXT. A.4	UP - 6	P	I	Compensación	Privada	Completar el desarrollo del antiguo UP6
UE.34MXTA.3A	Cachón - Malpartida	P	I,II	Compensación	Privada	Desarrollo de la ordenación y compensaciones.
UE.35 MXT. A.4	Berrocal	M	II	Cooperación (Expropiación)	Municipal	Obtención equipo
UE.36 EQU.A.10	Callejón del Clavero	M	I	Expropiación (Convenio)	Principal	Obtención de espacio libre y equipo
UE.37 EQU. A.3	San Miguel	M	I	Compensación (Convenio)	Municipal	Obtención de espacio libre
UE.38 EQU. A.10	Alhóndiga	S y M	II	Expropiación (Convenio)	Municipal	Obtención de espacio libre
UE.39 EQU.A.11	Puente de Trujillo	M	I	Expropiación (Convenio)	Municipal	Obtención de espacio libre
UE.40 RES.A.12	San Gil	P	I	Compensación	Privada	Desarrollar la ordenación previa
UE.41 RES.A.13	Pradochano	P	I	Compensación	Privada	Desarrollar la ordenación prevista.
UE.42 RES.A.8	Puerta de Talavera Av. del Valle	P	I	Compensación (Convenio)	Privada	Distribución de cargas y beneficios por retranqueos y remodelación de alturas.



Artículo V.11.—Condiciones específicas de los Planes Especiales.

Los cuadros que figuran a continuación expresan las condiciones que deberán observarse en la formulación, ejecución y gestión de los Planes Especiales, cuyo ámbito viene delimitado en la planimetría.

Se incluye la determinación de la etapa y del agente al que se refiere la iniciativa del planeamiento.

La elección del sistema de actuación se determina en unos casos como preferente. La elección de otro sistema deberá justificarse en cada caso.

Se determina, en su caso, la precisión de conservar la urbanización mediante un ente formado al efecto por los particulares afectados por el Plan.

#### **CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION DE LOS PLANES ESPECIALES**

<b>SIGLA</b>	<b>DESIGNACION</b>	<b>ETAPA DE FORMULAC.</b>	<b>INICIATIVA AGENTE</b>	<b>SISTEM. ACT PREFERENTE</b>	<b>CONSERVAC. URBANIZAC</b>	<b>CONDICIONES Y DETERMINAC</b>
PESSB	Plan Especial Sierra de Santa Bárbara	I	Privado o Público	Compensación o Cooperación	Entidad de Conservación	Las de este artículo y las del área de gestión de la Sierra.
PEM	Plan Especial de las Huertas	I	Público	Convenio o Expropiación		Ordenación del área de las Huertas

El Plan Especial SSB. deberá vincular los núcleos con el entorno de suelo de distinta clase y ordenar los núcleos de población delimitados, establecer la infraestructura viaria y básica las secciones de suelo y cargas de toda índole de acuerdo con los estándares establecidos por el PGOU para suelo urbano y a su vez ordenar los accesos y promover la recuperación ambiental del área afectada por el nuevo tratado de la carretera de Jaraíz en el entorno de los núcleos.

El Ayuntamiento podrá desglosar el área del Plan en varias unidades de ejecución para mejor cumplir sus objetivos, o segregar aquellos ámbitos que una vez establecidas las condiciones oportunas no requieran un tratamiento vinculado.

Se propone un Plan Especial que ordene el área de las huertas con el fin de facilitar convenios entre propietarios. Tiene carácter de S.N.U.E.P. y el límite orientativo se refleja en los planes de estructura y clasificación a escala 1/10.000.

### CAPITULO III

#### SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo V.12.—Desarrollo y ejecución del suelo urbanizable programado.

1. La ejecución de los Planes Parciales se llevará a cabo de acuerdo con el Programa de actuación de este Plan General y dentro de cada uno de ellos se seguirá el orden de prioridades de unas

unidades de ejecución respecto de otras en aquél establecidas, salvo en el supuesto de que se garantice la ejecución de los sistemas viarios y redes de servicios públicos previstos en el Plan aunque excedan de los necesarios para el servicio de la unidad de ejecución en la que se actúa (artículo 35 R.G.).

El incumplimiento del Programa de Actuación en lo que se refiere al desarrollo de los Planes Parciales podrá suponer la desclasificación del suelo en aquellos sectores cuyos Planes no hayan alcanzado la aprobación definitiva en el plazo establecido por este Plan General.

2. La ejecución de los sectores en proceso de ejecución a la aprobación definitiva de este Plan General deberá llevarse a cabo de conformidad con las determinaciones establecidas en los Planes Parciales que los ordenan, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de las condiciones adicionales fijadas por este Plan General.

3. Los gastos de urbanización de las actuaciones en suelo urbanizable programado serán sufragados por los propietarios afectados en la forma que se establece en el Capítulo III R.G.

4. La responsabilidad en la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones deberá quedar establecida en el Plan Parcial de cada sector, el cual asignará a los propietarios de los terrenos; con carácter preferente, las mencionadas responsabilidades de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 68, 69 y 70 R.G.

Artículo V.13.—Condiciones específicas para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se incluyen las determinaciones de etapa, agente a quien se refiere la iniciativa del planeamiento y el sistema de actuación.

El cuadro que figura a continuación expresa las condiciones que deberán cumplirse en el desarrollo de los Planes Parciales.

Se indican los casos en que se establece que la conservación de la urbanización se realice por los particulares afectados por el Plan Parcial mediante una entidad de conservación

Condiciones específicas de los sectores.

SECTOR	DENSIDAD MÁXIMA DE VIVIENDA VIV/Ha.	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	INDICADOR MÁXIMO m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ORDENANZA DE ALOJAMIENTO U APLICACIÓN	CARACTER CON QUE SE APLICA LA ORDENANZA DE ALOJAMIENTO U OPCIÓN OPCIONAL	ALTEZA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN Nº DE PLANTAS	TIPO	APROVECHAMIENTO DEL TERRENO (D AT)		II en m <sup>2</sup> avit/m <sup>2</sup> D AT
								I en m <sup>2</sup> avit/m <sup>2</sup> D AT	II en m <sup>2</sup> avit/m <sup>2</sup> D AT	
1º PF3	30	99.000	0,40	BH	MCI, MCI	2	0,3867	30.283	5.277	
	35	137.300	0,50	MH, MCB		2-3	0,3867	53.053	36.152	
	25	354.900	0,35	BH, MCB		2-3	0,3867	137.270	-13.027	
	SG1	73.320					0,3867	96	20.402	
2º PF1	10	100.200	0,25	MCB, MH, B	O, IA2	(*) 3-4	0,2396			18.895
	15	225.500	0,20	BH	MCB	2	0,2396			9.110
	10	364.500	0,20	BH, B		2	0,2396			-14.434
	PF7	290.200	0,70	IB	IB-IA2		0,2396			32.921
SG2	193.900					0,2396			0	46.492

(\*) Caracter excepcional Control de Incidencia Patrimonial

## CAPITULO IV

## SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

## Artículo V.14.—Desarrollo.

La ordenación y urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará de conformidad con el art. 82 de la Ley del suelo mediante programas de Actuación Urbanística en ámbitos que constituyan unidades urbanísticas integradas, tal como se definen en los arts. 35 y 71.2 del Reglamento del Planeamiento de la Ley del Suelo y en correspondencia con las características técnicas que, para estas actuaciones, se establecen en estas Normas Urbanísticas.

## Artículo V.15.—Ejecución y gestión.

a) El Ayuntamiento y, en su caso, las Entidades Urbanísticas especiales competentes, de oficio o a instancia de parte, podrán convocar concursos para la formulación y ejecución de Programas de Actuación Urbanística en los términos previstos en los artículos 177 y siguientes de la Ley del suelo y en los artículos 213 y siguientes del Reglamento de Gestión de dicha Ley.

b) En las áreas de suelo urbanizable no programado que expresamente determina el Plan General el Ayuntamiento o la Entidad Urbanística especial en quien delegue podrá formular y ejecutar directamente Programas de Actuación Urbanística sin que sea necesaria la convocatoria de concurso de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 180.1 de la Ley del Suelo.

c) Los Programas de Actuación Urbanística se ejecutarán por los sistemas de compensación, cooperación o expropiación según las necesidades, medios económico-financieros con que cuente la Administración actuante, la colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias concurrentes, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación.

d) Las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales, que serán tramitados, aprobados y ejecutados en los términos que se establecen en el artículo 224 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo.

## CAPITULO V

## SUELO NO URBANIZABLE

Artículo V.16.—Desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones en suelo no urbanizable común.

1. Se permite expresamente la realización de actuaciones acogidas a lo dispuesto en el artículo 16 L.S. para la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como de edificios aislados destinados a usos agropecuario, al servicio de las obras públicas y a vivienda familiar en las condiciones y lugares en los que, de acuerdo con el Capítulo V del Título I de estas Normas, no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

2. Las actuaciones previstas en función de lo dispuesto en el número anterior y sus condiciones específicas de desarrollo y ejecución son las que se determinan en cada caso, correspondiendo los proyectos de obra ordinaria a los previstos en el art. 67.3.RP, proyectos de obra que deberán redactarse desde el punto de vista técnico con el contenido y condiciones previsto en las presentes Normas Urbanísticas para los proyectos de urbanización.

2.a) Nuevo Camposanto de Plasencia: su ubicación y delimitación será establecida por el Ayuntamiento dentro del primer cuatrienio de desarrollo del Plan. Se llevará a cabo en dos fases de igual superficie. A este área le será de aplicación la normativa de Camposantos contenida en las Ordenanzas de este Plan General. Para su ejecución se formularán los correspondientes Plan Especial, proyectos de urbanización y proyectos de obra.

2.b) Área de servicio del Camposanto: su delimitación será establecida por el Ayuntamiento junto con la del nuevo Camposanto. En ella deberá llevarse a cabo un polígono de industria especial y servicios vinculados al Camposanto, así como un área de aparcamientos siéndoles de aplicación las determinaciones contenidas en las Ordenanzas de este Plan General. Para su ejecución se formulará previamente un Plan Especial para el desarrollo de actividades y servicios anexos al Camposanto, de los recogidos en el artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento.

3. Cuando se afectan zonas de dominio público, servidumbres o afectación de carreteras así como las zonas de protección de éstas, toda solicitud de licencia deberá acompañar el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del MOPYMA (Art. 20 al 28 de la Ley 25/1988, de Carreteras, Art. 73 al 91 del Reglamento General que la desarrolla (publicado por RD 1812/1994. BOE de 23.09.94).

Sin perjuicio de las determinaciones precedentes, la realización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social en esta clase de suelo requerirá el otorgamiento de la preceptiva autorización por el procedimiento prescrito en el artículo 16.3.2.ª L.S.

CAPITULO VI  
SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO  
COMUNITARIO

Artículo V.17.—Obtención de terrenos dotacionales.

1. Conforme a lo establecido en los artículos 199 y siguientes L.S., la ejecución de los sistemas de espacios libres y equipamiento comunitario se llevará a cabo por cualquiera de los siguientes procedimientos:

—Los terrenos destinados a sistemas generales adscritos o en suelo urbano e incluidos en área de reparto y unidad de ejecución se obtendrán por los procedimientos vinculados a tales unidades o en su defecto por expropiación u ocupación directa.

—Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán mediante: transferencia, en su caso, o mediante expropiación u ocupación directa.

—Los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidades de ejecución se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita previa aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios y en su caso mediante:

—La cesión de los terrenos y la realización de las obras de forma directa y con la cobertura de la preceptiva licencia, cuando así fuera posible conforme a esta normativa.

—La gestión del correspondiente Estudio de Detalle en los casos en los que proceda la ordenación de un área a la que el Plan General asigne usos diversos y sea necesaria la definición de alineaciones y demás características de la edificación.

—La gestión de Planes Especiales.

—Y mediante la materialización de las correspondientes determinaciones de los Planes Parciales y Programas de actuación Urbanística.

Artículo V.18.—Gestión y ejecución.

1. El proceso de ejecución de los sistemas considerados en este Capítulo se acomodará a la estrategia establecida para el desarrollo del Plan General, de acuerdo con las prioridades que se determinan en el Programa de Actuación y en el estudio Económico Financiero.

2. La expropiación de bienes para la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos, podrá limitarse a los terrenos indispensables para la ejecución de las obras o extenderse a las zonas laterales de inmediata influencia del sistema.

3. Cuando la expropiación se extienda a estas zonas, deberá presentarse en el Plan o en el Proyecto las superficies expropiables y razonarse en la documentación de los mismos el interés público justificativo de la ampliación de la expropiación.

4. Los Planes Especiales para la ejecución de los Sistemas Generales se llevarán a cabo:

a) Cuando se refieran a sistemas situados en suelo urbano por cesión obligatoria y gratuita ejercida, en su caso, por los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios, o por expropiación del suelo, y ejecución de las obras previo proyecto de urbanización u ordinario de obras.

b) Cuando se refieran a sistemas situados en suelo urbanizable programado, mediante aplicación, para las cesiones de suelo, de lo dispuesto en los artículos 46 y siguientes del R.G., y ejecución pública de las correspondientes obras previo proyecto o proyectos de urbanización u ordenación de obras; todo ello, salvo que se decida actuar por expropiación.

c) Cuando se refieran a sistemas situados en suelo no urbanizable, mediante expropiación del suelo y ejecución de las obras previo proyecto de urbanización u ordinario de obras.

TITULO VI  
PARTICIPACION CIUDADANA

Artículo VI.1.—Promoción pública de la participación ciudadana.

De acuerdo con el art. 9.2 de la Constitución Española que establece el papel que corresponde a los poderes públicos en la promoción de las condiciones para que la libertad y la igualdad de las personas sean reales y efectivas, y más específicamente de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.2. de la Ley del Suelo; corresponde al Ayuntamiento, como Administración actuante en materia de planeamiento general, asegurar la mayor participación de los ciudadanos en su desarrollo.

A tal fin el Ayuntamiento deberá promover la participación en el desarrollo, gestión y ejecución de este Plan general, de tal manera que se garantice al máximo la comprensión y el ejercicio comunitarios del papel que las leyes reconocen a los ciudadanos en el planeamiento.

Artículo VI.2.—Medios de sustanciación del derecho de información.

Con el fin de facilitar el ejercicio comunitario de la participación en materia de urbanismo y dentro de los medios de sustanciación del derecho de información, se establecen los siguientes:

- 1.º Cédula urbanística.
- 2.º Informe público bianual sobre el desarrollo del planeamiento.
- 3.º Informaciones públicas.
- 4.º Otras formas de publicidad de los Planes.

#### Artículo VI.3.—La Cédula urbanística.

##### 1. Definición y objeto:

El art. 44 de la Ley del Suelo establece la posibilidad de creación por parte de los Ayuntamientos de un documento público administrativo con el fin de dotar de eficacia al derecho de información y para posibilidad el cumplimiento de las determinaciones del planeamiento en relación con el tráfico inmobiliario. Este documento, denominado Cédula urbanística de terreno o de edificio (según el carácter de la finca a que se refiera), acredita las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas del término municipal.

La Cédula urbanística será preceptiva en los casos de parcelación, edificación y cualquier alteración objetiva de la utilización de los predios; debiendo implantarse, asimismo con carácter obligatorio, para las fincas comprendidas en unidades de ejecución en la que se aplique cualquiera de los sistemas de actuación que señala la Ley del Suelo.

##### 2. Implantación y vigencia de la Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento implantará la cédula urbanística a partir de la aprobación definitiva del Plan General, mediante la redacción de una Ordenanza urbanística específica que precise su contenido, procedimiento de expedición y efectos jurídicos.

Simultáneamente a la Ordenanza urbanística, el Ayuntamiento redactará y aprobará una Ordenanza fiscal reguladora de los derechos municipales por expedición de la Cédula urbanística. El importe total anual de recaudación previsible por la correspondiente tasa no podrá exceder del coste anual del servicio.

##### 3. Contenido de la Cédula Urbanística.

De acuerdo con lo establecido en el art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, la Cédula Urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias entendidas siempre en relación con el grado de adquisición de facultades urbanísticas conforme a lo dispuesto por el art. 44 L.S.

- 3.1. Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- 3.2. Plan de Ordenación o, en su caso, normas urbanísticas de pertinente aplicación, determinantes del aprovechamiento de la finca, con indicación —respecto del planeamiento— de la fecha de su aprobación definitiva y de la publicación de ésta.

- 3.3. Clase de suelo a la que pertenezca.
- 3.4. Unidad de ejecución, sector en que esté ubicada.
- 3.5. Calificación que tenga atribuida por el Planeamiento.
- 3.6. En suelo urbanizable programado y en suelo comprendido en un Programa de Actuación Urbanística, aprovechamiento tipo del sector en que se encuentre la finca y aprovechamiento tipo general.
- 3.7. Sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución.
- 3.8. Sector o unidad de ejecución donde se hará efectivo el derecho del propietario al aprovechamiento tipo, en los supuestos en que no se aplique la expropiación para la adquisición del suelo a fin de hacer efectivo su destino urbanístico, cuando la finca esté comprendida en terrenos destinados a sistemas generales.

Además de lo dispuesto en el párrafo anterior, la Cédula contendrá la oportuna información sobre las siguientes circunstancias:

—Relativas al suelo:

- 3.9. Calificación del sector o zona donde se localice el inmueble.
- 3.10. Superficie indivisible por constituir el soporte mínimo, permanente o indispensable del aprovechamiento correspondiente a la finca.
- 3.11. Línea y rasante sobre solar con superficiación de sobrantes de suelo según su destino.

—Relativas a la edificación:

- 3.12. Altura máxima y mínima del edificio, de la entreplanta y de los pisos.
- 3.13. Número máximo y mínimo de plantas y posibilidad de ático y sótanos.
- 3.14. Longitud mínima de fachadas.
- 3.15. Volumen edificable máximo.
- 3.16. Retranqueos y vuelos.
- 3.17. Servicios e instalaciones colectivas o individuales exigidas.
- 3.18. Normas de calidad en el diseño.
- 3.19. Usos permitidos y prohibidos.

—Relativas a los deberes y las cargas urbanísticos:

- 3.20. Edificación fuera de ordenación.
- 3.21. Gravámenes fiscales sobre el inmueble.
- 3.22. Limitaciones de indivisibilidad o de uso.

3.23. Vinculaciones a otras fincas.

3.24. Cesiones, afecciones y transferencias de aprovechamiento.

3.25. Deberes pendientes de cumplimiento.

—Relativas a información general:

3.26. Disposiciones urbanísticas complementarias de aplicación al inmueble, con enunciación de la fecha de su publicación.

3.27. Explicitación del proceso municipal de recepción de solicitudes urbanísticas, con expresión de la documentación exigida y del proceso de aprobación de tales solicitudes.

La Ordenanza reguladora deberá prever la configuración material de la Cédula urbanística en formatos de complejidad diversa de acuerdo con la naturaleza de las demandas de información anticipables, así como la modificación periódica de estos formatos para alcanzar un mayor ajuste en relación con las demandas apuntadas.

Artículo VI.4.—Informe público bianual sobre el desarrollo del planeamiento.

1. objeto: con el fin de suministrar a la comunidad los elementos de juicio necesarios para su participación en el desarrollo urbanístico, el Ayuntamiento realizará y difundirá con periodicidad bianual un informe público que recoja con claridad y amplitud la evolución urbanística del término municipal y el desarrollo del planeamiento.

2. Contenido: el informe público deberá difundir para conocimiento general los aspectos más significativos relativos a la evolución urbanística del término municipal y a la del planeamiento general y sus desarrollos. El informe estará redactado de forma que sea de fácil interpretación por el ciudadano, debiendo garantizarse este extremo por la Comisión de seguimiento del Planeamiento, que lo aprobará con carácter previo a su consideración por el Ayuntamiento.

El informe deberá contener al menos la siguiente información:

—Evolución de las grandes variables e indicadores caracterizadores de la actividad municipal.

—Población por sexo, edad, origen, condición social y distribución espacial.

—Empleo por sectores económicos y distribución espacial.

—Renta.

—Suelo por clases y áreas geográficas.

—Propiedad y valor del suelo y su distribución espacial.

—Parque de viviendas y locales ocupados y libres, por categorías y áreas.

—Edificios construidos y en construcción y su capacidad potencial por usos y áreas.

—Capacidad residual del suelo urbano por áreas.

—Magnitudes y características de los suelos en desarrollo y situación urbanística de éstos.

—Relaciones entre la demanda y la oferta real de los equipamientos urbanos.

—Relaciones entre la demanda y la oferta real de los servicios públicos y las infraestructuras urbanas.

—Transporte y comunicaciones.

—Medio físico-natural y rural.

—Variables de nueva aparición por su naturaleza o magnitud con incidencia potencial significativa en la estructura urbana.

—Evolución del planeamiento.

—Evolución de las actuaciones conforme a programa por clases, agentes y áreas.

—Realización de otras actuaciones por clases, agentes y áreas.

—Estado actual del planeamiento en desarrollo del general.

—Licencias concedidas y denegadas por usos y áreas con especificación de los motivos de las denegaciones.

—Participación ciudadana en el desarrollo del planeamiento.

—Grado de ajuste entre las previsiones del planeamiento y las realizaciones, expresado por variables y áreas.

El informe tendrá una estructura interna que permita diferenciar la información, sus elaboraciones y lo que constituyen juicios o interpretaciones. En cada caso deberá explicitarse la fuente de información utilizada.

3. Difusión: el informe público bianual sobre el desarrollo del planeamiento deberá ser difundido de la forma más eficaz con el fin de que su contenido alcance al mayor número de personas, utilizando, al menos, los siguientes medios:

—difusión universal de su índice de materias y forma de obtención.

—publicación de resúmenes sustantivos en la prensa local.

—difusión de su contenido en la radio local.

—presentación y explicación de su contenido en un acto público al que deberán ser convocados los principales medios de comunicación.

Artículo VI.5.—Informaciones públicas.

1. En el desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento deberá garantizar el eficaz cumplimiento de las determinaciones que la Ley del Suelo establece en relación con la información pública del planeamiento, y en particular lo dispuesto por los arts. 128, 138, 140, 141, 142, 147 y 149 R.P.

2. la revisión del programa de actuación y las modificaciones de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán en lo que respecta a las preceptivas informaciones públicas, a lo que para una y otras disponen los arts. 158 y 161 R.P.

3. Con carácter previo al acuerdo de revisión del Plan General, el Ayuntamiento deberá abrir un período de participación ciudadana para recoger sugerencias u observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación.

Artículo VI.6.—Otras formas de publicidad de los planes y proyectos.

De acuerdo con lo establecido en el art. 133 L.S. se determina:

1. Acceso a la documentación de planes y proyectos: los Planes y Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento; a tal fin éste mantendrá a disposición de los interesados y dentro de su horario general de apertura al público, los documentos completos del Plan General debidamente actualizados con los acuerdos e incidencias que se produzcan en su desarrollo; igual deber y derecho es aplicable en relación con la documentación de los planes y proyectos que desarrollen el Plan General.

Para la efectividad de lo anterior:

1.1 La publicidad alcanzará a todos los documentos que integren los diferentes instrumentos de planeamiento aprobados y en vigor. No podrá impedirse su consulta ni aun bajo pretexto de que se esté trabajando sobre ellos o de que se estén usando para otro trabajo.

Para documentos integrantes de los instrumentos de ordenanza se entiende al expresado efecto, no sólo la Memoria, Normas, Planos, Estudios, etc., sino también las sugerencias y alegaciones producidas durante la información pública, sus informes, los textos de los acuerdos de aprobación y las demás actuaciones o trámites producidos durante y a lo largo de todo el procedimiento de aprobación.

1.2 Los Ayuntamientos deberán tener a disposición del público (y con el fin exclusivo de su consulta por los administrados), un ejemplar completo y debidamente corregido y actualizado. Este ejemplar deberá estar debidamente diligenciado. Se aconseja la refundición en un solo documento definitivo y en los planos corregidos, de las modificaciones introducidas en la aprobación definitiva y modificaciones posteriores.

1.3. El Ayuntamiento deberá señalar un local para poder realizar las consultas. Este local deberá estar abierto al menos cuatro horas diarias que deberán coincidir con las horas de despacho al público del resto de las oficinas municipales.

1.4. Para evitar incertidumbres respecto al estado de la clasificación y calificación de los terrenos o la ejecución del planeamiento, según el artículo 166 del Reglamento, los Ayuntamientos deberán llevar un libro-registro, debidamente autenticado, en el que se inscribirán todos los acuerdos, resoluciones administrativas o sentencias que afecten a la aprobación definitiva, revisión o modificación de:

- Planes Generales.
- Planes Parciales.
- Planes Especiales
- Programas de Actuación Urbanística.
- Estudios de Detalle.
- Normas Complementarias del Planeamiento.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de delimitación de Suelo Urbano.
- Proyecto de Delimitación de Unidades de Ejecución.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.

2. Información sobre el régimen urbanístico de propiedades:

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

3. Publicidad sobre urbanizaciones de iniciativa particular:

La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente Plan, Programa de Actuación o Estudio de Detalle, y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

4. Publicidad sobre obras sujetas a licencia: en los lugares en los que se vayan a efectuar obras sujetas a licencia, deberá fijarse en sitio visible y accesible al público una copia o extracto diligenciado por el Ayuntamiento del documento de otorgamiento de la licencia en el que conste el plazo de vigencia de la licencia y la naturaleza de las obras para las que se concede. Dicho documento deberá enmarcarse y protegerse de la intemperie, y se mantendrá en las obras y a la vista del público hasta la finalización de éstas. Igualmente toda publicidad relativa a obras sujetas a licencia deberá expresar la fecha de concesión de ésta y su vigencia no pudiendo contener información alguna en pugna con sus cláusulas.

5. En la enajenación de terrenos deberá darse cumplimiento a lo establecido en el art. 45 L.S.

Artículo VI.7.—Derecho a participar en planes, programas, proyectos y modificaciones de éstos.

De acuerdo con el Título IV del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo se establece que la forma de ejercicio del derecho a participar en planes de desarrollo, estudios y proyectos, será la que en él se recoge; a todos los efectos la participación en modificación de los planes deberá asimilarse a la forma indicada para las figuras de planeamiento que modifican.

## TITULO VII

### PROTECCION DE LA LEGALIDAD Y DISCIPLINA URBANISTICA

#### CAPITULO I

##### CONTROL PREVENTIVO

Artículo VII.1.—Actos sujetos a previa licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo en los términos que establece el art. 242 L.S., y en general, todos aquellos que supongan una intervención sobre el suelo, las edificaciones, los usos y las instalaciones.

2. A los efectos de tramitación de la correspondiente licencia las obras se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Obras de nueva planta, reforma y ampliaciones;
- b) Obras menores;
- c) Obras de demolición, apeos y conservación de fincas.
- d) Obras dentro del área del Plan Especial del Recinto Amurallado clasificadas en las categorías que contempla la Normativa urbanística de dicho Plan.
- e) Segregación de terrenos en todo tipo de suelo de acuerdo, en su caso con las parcelas mínimas que determine la legislación agraria.

3. Los actos sujetos a previa licencia se califican de ilegales y clandestinos y dan lugar a la imposición de las sanciones pertinentes, cuando se realicen sin el amparo de la preceptiva licencia.

4. Quedan sujetos a licencia las modificaciones que respecto al proyecto aprobado se pretenda introducir en el transcurso de la obra. En el caso de que las variaciones se realizaran sin obtener la debida licencia y aquéllas no fueran legalizables, el propietario queda obligado a demoler, reconstruir o efectuar las reformas necesarias y ello sin perjuicio de la responsabilidad que se deduzca por infracciones.

Artículo VII.2.—Solicitud de licencia en obras de promoción pública.

1. Cuando los actos sujetos a previa licencia sean promovidos por órganos del Estado o entidades de Derecho público, la solicitud de licencia se entiende producida por virtud de la remisión al Ayuntamiento de los ejemplares del proyecto correspondiente.

2. Quedan exceptuados del trámite de licencia del párrafo anterior los proyectos que se remitan al Ayuntamiento, conforme al artículo 244.2. L.S. junto con resolución del Ministerio competente declarando la urgencia o el excepcional interés público de las obras proyectadas, en cuyo caso la Corporación Municipal se limita a emitir informe sobre la conformidad o no de los proyectos a la ordenación urbanística, remitiéndolo al expresado Ministro.

3. Hasta tanto no se notifique al Ayuntamiento, en el supuesto prevenido en el párrafo anterior, la resolución que adopte el Consejo de Ministros a que alude el artículo 244 L.S. no supone autorización para el inicio de las obras.

Artículo VII.3.—Solicitud de licencia en obras de promoción privada.

1. Competencia: la competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento salvo las excepciones previstas en la Ley del Suelo.

2. Toda solicitud de licencia para ejecución de los Proyectos de Edificación se hará por escrito a la Alcaldía Presidencia y se presentará en el Registro General. La petición de licencia se deducirá obligatoriamente en los impresos que al efecto confeccione el Ayuntamiento.

3. La solicitud de licencia habrá de acompañarse del correspondiente proyecto técnico en cuádruplicado ejemplar cuando el mismo haya de ser remitido a la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles y en triplicado ejemplar en los restantes casos, debidamente visado por el Colegio Profesional pertinente, así como documento acreditativo de la Dirección Técnica a cuyo cargo vaya a estar la construcción.

El contenido de los proyectos será: el establecido por la normativa del Plan Especial del Recinto Amurallado para obras en su ámbito; para el conjunto del ámbito municipal el contenido del proyecto se ajustará a lo determinado en el art. VII.II.

4. Para poder ser tramitada dicha solicitud, deberá cumplir todos los requisitos indicados a continuación:

—La solicitud haciendo referencia expresa, en su caso, al proyecto técnico, nombre de su autor y de los facultativos directores, así como fecha de su visado, irá debidamente reintegrada y será firmada por el promotor o peticionario, que será en el supuesto de sociedades o entidades su representante legal, y en su caso por el



Facultativo Director de la obra o Técnico competente, exclusivamente como justificación de la aceptación de sus responsabilidades como Técnicos Directores de las obras.

—En general, la solicitud deberá reunir todos los requisitos que exige el art. 70 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo. Contendrá:

—nombre, apellidos y domicilio del interesado.

—técnicos intervinientes con indicación clara y precisa del objeto de la Licencia.

—situación de la finca.

—lugar, fecha y firma.

—se presentará asimismo, el correspondiente nombramiento de técnico competente visado por su Colegio Profesional.

—En el caso de ser precisa la presentación de compromiso notarial a que hace referencia los artículos 41 y 42 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística y de Cesión de terrenos al uso y dominio público o de cualquier otra índole, se deberán adjuntar como anexo a la solicitud de la petición de Licencia.

5. A la solicitud de licencia deberá acompañarse la Cédula Urbanística de los terrenos correspondientes, documento sin el cual no podrá otorgarse dicha licencia.

6. Los proyectos técnicos admitidos para otorgamiento de Licencia podrá ser el Proyecto Básico y/o el Proyecto de Ejecución definidos en la legislación vigente y precisados por las indicaciones al efecto de la presente normativa y con el complemento en su caso del Proyecto de la Urbanización del entorno del edificio. Admitido el Proyecto Básico para el otorgamiento de licencia de construcción, el Proyecto de Ejecución deberá ajustarse a éste.

7. Los requisitos de firma de técnico competente así como el visado de la documentación técnica, quedan sujetos a las circunstancias y clasificación específica de la obra como obra mayor. Las solicitudes de obras menores no requerirán proyecto, y deberán acompañarse de una Memoria descriptiva junto con un plano de emplazamiento y un resumen del presupuesto.

8. Las Licencias de obra llevan consigo el pago de unos derechos consignados en las tasas correspondientes. El promotor adquiere y acepta el compromiso de este pago desde el momento en que se presenta en el Registro General la solicitud para obtener la Licencia, no pudiendo darse comienzo a las obras en tanto no se satisfagan tales tasas.

9. Las licencias se otorgarán de acuerdo con la normativa legal y el planeamiento vigente; cuando no se cumplan los requisitos gene-

rales de la solicitud, así como los derivados del cumplimiento de la documentación técnica precisa, o exista cualquier otra causa, de incumplimiento o defectos, tanto en la documentación, se deberán notificar las deficiencias observadas a fin de que sean subsanadas en un plazo no superior a los 15 días. Caso de no ser subsanadas las deficiencias en el plazo citado, se propondrá la denegación sin más trámites.

10. El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

11. En la solicitud de licencias de segregación o parcelación, de vertederos y de movimiento de tierras deberán satisfacerse los siguientes requisitos:

a) LICENCIAS DE SEGREGACION O PARCELACION: En la solicitud se describirán los siguientes contenidos:

—la finca matriz y las fincas resultantes, de manera literal y expresando por cada uno de los cuatro puntos cardinales la longitud de linderos.

—en el caso de agrupación de fincas se indicará la previa segregación para constituir el lote final resultante.

—memoria en la que se describan las características de la parcelación, su origen y la definición propuesta y justifique jurídica y técnicamente que la nueva parcelación cumple con la normativa aplicable.

—cédulas urbanísticas de las fincas objeto de parcelación.

—se acompañarán planos de situación e información a escala 1/200 o inferior, plano de parcelación a escala 1/100 acotados con expresión de las fincas a parcelar y de las fincas resultantes precisando las superficies de cada parcela, las edificaciones existentes, cercas, pozos, etc.,

b) LICENCIAS DE VERTEDEROS: La solicitud de licencia de vertederos se presentará acompañada de un proyecto en el que figuren los siguientes documentos:

—Memoria en que se concreten las previsiones sobre etapas de las obras, plazos de ejecución, estado actual de los accesos y desagües u otras auxiliares necesarias y plantación de arbolado o espacios vegetales que se adopten.

—Los planos de situación, señalando los accesos, y el parcelario municipal del terreno, con los datos de la propiedad, linderos y superficie de todas las parcelas que comprende y las curvas de nivel por lo menos de metro en metro, así como la edificación, arbolado y servicios públicos de cualquier clase que existan a escala 1:500 ó 1:1.000.

—Los planos y perfiles que definan con toda precisión el relleno proyectado y la medición de su volumen.

c) LICENCIAS DE MOVIMIENTO DE TIERRAS: Las obras de explanaciones, desmontes o rellenos, se solicitarán acompañando:

—Memoria en la que se indicará la finalidad perseguida, las características de las obras y el plan de etapas de su realización.

—Planos a escala mínima de 1:500 con curvas de nivel de metro en metro, indicándose la parcelación existente y la propiedad de las parcelas, así como detallando la edificación y arbolado. Se acompañarán también los perfiles que se consideren necesarios para calcular el volumen de las obras.

Artículo VII.4.—Contenido mínimo de los proyectos.

1. Los proyectos técnicos han de reunir los requisitos de contenido señalados en el Decreto 462/1971, de 11 de marzo.

2. Al efecto de completar la documentación precisa para la tramitación de las licencias de obra, en la documentación técnica se deberán cumplir los siguientes requisitos:

El proyecto técnico se compondrá como mínimo, de memoria, planos y presupuesto, y para poder ser objeto del informe previo a la concesión de licencias de obras, por parte del arquitecto municipal deberán cumplir los requisitos siguientes:

a) En la Memoria, se expondrá la finalidad de la obra y se indicará en un apartado denominado «Justificación Urbanística» el cumplimiento de la legalidad urbanística, plan general, normas complementarias, plan parcial, plan especial o estudio de detalle en su caso, con la indicación expresa de todos los datos urbanísticos precisos para cumplir tal justificación.

La memoria, en su apartado «Justificación Urbanística», llevará un resumen de los cuadros de superficie de cada una de las plantas indicadas en los planos, con los criterios de medición de las presentes Normas.

Se indicará también la superficie total de la parcela inicial, la parcela que quedará afectada como un todo a la edificación y la que pasará al uso y dominio público.

La memoria deberá indicar asimismo, el sistema constructivo adoptado, las clases y tipos de materiales, la integración en el Proyecto de la Normativa de Prevención de Incendios, Acústica y cuantas otras sean de aplicación así como cuantos pormenores sean necesarios para dejar bien expresada la obra que se proyecta y la categoría de la edificación a efectos de aplicar las tasas o derechos de licencia.

b) Los planos del Proyecto de Edificación o Instalación en sí, con independencia del «Proyecto de urbanización complementario al de Edificación», serán perfectamente legibles y constarán como mínimo de:

b.1. Planos de situación en la planimetría oficial del Ayuntamiento.

Se indicarán los límites de la parcela y los límites de la edificación en planta baja. Caso de existir Plan Especial, Estudio de Detalle o Plan Parcial aprobado, se presentará también en los correspondientes planos oficiales de dichos expedientes, y expresamente en el topográfico base y en el plano de zonificación o uso del suelo.

La existencia de nueva cartografía oficial, más precisa que las anteriores, será condición suficiente para su exigencia en la documentación del Proyecto, quedando el Municipio obligado a proporcionar dicha documentación a quien lo solicite, previo pago de las tasas que se establezcan.

b.2. Plano de parcela con el emplazamiento del edificio debidamente acotado en sus dimensiones y en sus distancias a límites de parcela, vías, zonas verdes, etc. En cualquier caso, se presentará dicho plano de parcela referenciado a los planos topográficos y parcelarios que sirvieron de base a la realización del Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle correspondiente, con indicación de límites, dimensiones y superficie total de la parcela, así como las distancias del edificio en planta baja y de pisos a linderos, edificaciones próximas y a cualquier elemento urbanístico como vial, zona verde, etc. Escala mínima 1/250. Este plano estará siempre referido al oficial del Ayuntamiento y tendrá su misma altimetría. A estos efectos se dibujarán las proyecciones del edificio, en todas sus plantas en que sean diferentes, con trazado de línea diferente y especificando la correspondiente a cada planta, acotando tanto el edificio en sí como las distancias a las referencias citadas.

b.3. Plano de parcela original, parcela o parcelas que se asignarán a la edificación o edificaciones como un todo indivisible y parcela de cesión gratuita al uso y dominio público, con acotado de sus principales dimensiones y cuadro de superficies, con indicación del régimen de conservación futura de cada superficie.

b.4. Planos de planta baja que representen el saneamiento horizontal, abastecimiento de agua al edificio y cimentación a escala mínima de 1/100, con indicación clara de cuartos de contadores, acometidas, tuberías de desagüe, diámetros, arquetas, pendientes, situación de sus empalmes a la red municipal, incluso detalle de fosa séptica a escala 1/25, como mínimo según la normativa al efecto de los proyectos de urbanización. Estos planos, se podrán incluir en el Proyecto de urbanización del entorno del edificio, complementario del de edificación.

b.5. Planos de arquitectura a escala mínima 1/100, con perfecta

indicación de todos los alzados y de las estaciones —dos como mínimo— que posibiliten de forma clara y precisa la comprobación de los volúmenes y superficies a edificar. Los alzados y secciones, harán referencia en su dibujo a las rasantes y alineaciones definitivas de la urbanización el entorno del edificio, desarrollando en el Complemento de Urbanización de Proyecto de Edificación, a fin de indicar con la amplitud suficiente el resultado definitivo del encaje del edificio en las alineaciones del Suelo Urbano y en el Estudio de Detalle, Plan de Reforma Interior o Plan Parcial correspondiente según los casos.

Deberán representarse todas y cada una de las diversas plantas, con las acotaciones precisas para determinar las dimensiones de cada elemento de distribución, indicando en cada plano el cuadro de superficies construidas correspondientes.

En cada plano de distribución diferente, se indicará con toda seguridad un cuadro de la superficie construida según los criterios de la presente Normativa.

Cuando los proyectos técnicos planteen la modificación de fachadas, los planos de alzados y secciones deberán realizarse a escala 1/50, detallando los elementos característicos de su composición. En las obras de reforma de bajos y locales comerciales que impliquen modificación de fachada se presentarán los planos necesarios que reflejen la adecuación de ésta a las características constructivas y compositivas del edificio en el que se ubique.

b.6. Planos de Urbanización complementaria al Proyecto de Edificación, incluso jardinería y obras auxiliares, a escala mínima 1/250, cumpliendo todas las condiciones de calidad, diseño y presentación de la Normativa al efecto del Ayuntamiento. Estos planos se podrán incluir en el «Proyecto de Urbanización del entorno del edificio, complementario del de edificación».

b.7. Planos de las acometidas generales al edificio de los servicios de agua, electricidad y saneamiento así como situación y dimensión en su cuarto de contadores, situación de bajantes de saneamiento y pluviales y de la fosa séptica y de las conexiones con el complemento del Proyecto de Urbanización a escala mínima 1/100 de cada uno de estos servicios. De estos planos se presentará una copia más en documento separado.

c) El presupuesto incluirá expresamente o por separado, el beneficio industrial, debiendo presentarse el Presupuesto de Ejecución Material, el montante del Beneficio Industrial y el Presupuesto de Contrata. Constará como mínimo de partidas desglosadas por capítulos, con su medición total y precios unitarios aplicados a aquéllas, así como un resumen de capítulos que permita apreciar la importancia de la obra. Se deberá incluir independientemente del Presupuesto de la Edificación un Presupuesto de la Ejecución Ma-

terial y de Contrata de las obras precisas de Urbanización.

Los planos b.1., —en sus diversas escalas—, b.2 y b.3. deberán entregarse además de incluidos en los respectivos ejemplares del Proyecto, en copia vegetal reproducible sin doblar a fin de ser archivadas independientemente por la Oficina Técnica Municipal.

La Corporación podrá diseñar una ficha de datos urbanísticos, como resumen de los plazos exigidos en el presente documento del Proyecto a todos los efectos.

3. Son igualmente exigibles cuantos otros documentos se estimen necesarios para hacer posible la debida aplicación de los preceptos de estas normas o de las de los planos que desarrollen el presente, en especial en lo referente a emplazamiento o situación de las edificaciones, propiedad y dimensiones de las parcelas, distancia a edificaciones contiguas, etc.

4. Al peticionario de la licencia ha de entregársele un ejemplar del proyecto, debidamente sellado por el Ayuntamiento, a fin de que esté siempre en la obra para las comprobaciones que fueren pertinentes.

#### Artículo VII.5.—Vigencia y caducidad de las licencias.

1. Las licencias municipales caducan a los seis meses de la fecha de su notificación si no dan comienzo las obras. Comenzadas éstas dentro del plazo aludido —circunstancia que ha de acreditarse mediante la presentación de certificación de comienzo de las obras expedida por la Dirección Técnica y visada por los Colegios Profesionales correspondientes— la licencia que ampara la construcción durante el plazo fijado en ella para la terminación de las obras, caducará automáticamente si las obras fuesen interrumpidas durante un período continuo superior a seis meses, o si no se terminaren dentro del plazo fijado.

2. El transcurso de cualquier de los plazos previstos en el número anterior o el incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia relativas a obras de urbanización o cesiones o defectos de prestación de las garantías que avalen aquéllas cargas, determinará por sí sólo, automáticamente, la caducidad de la licencia correspondiente, sin necesidad de instrucción de expediente al efecto y más requisito que la pertinente declaración formal de la caducidad por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento; declaración que podrá producirse en cualquier momento, siempre que haya tenido lugar el hecho desencadenante de la caducidad.

#### Artículo VII.6.—Gastos extraordinarios.

Toda licencia de obras, con independencia del pago de los derechos correspondientes, llevará consigo el compromiso de abonar los

gastos que se ocasionen por traslados de cualquier instalación de servicio público, así como los daños que puedan originarse en la vía pública, como garantía de este compromiso se presentará aval bancario en la cuantía que se establezca de acuerdo con las disposiciones vigentes.

#### Artículo VII.7.—Variaciones de obra.

Cuando en el transcurso de una obra se desee variar el proyecto aprobado, debe solicitarse previamente nueva documentación. En el caso de que las variaciones se hiciesen sin obtener la debida licencia y aquéllas no fueran legalizables, el propietario queda obligado a demoler o efectuar las reformas necesarias, conforme se establece en el artículo VII.3.

#### Artículo VII.8.—Replanteo.

1. Dentro de los ocho días siguientes al pago de los derechos municipales, ha de notificarse al propietario el día y hora en que haya de tener lugar el replanteo de las líneas y rasantes. A estos efectos, debe estar el terreno libre de obstáculos.

2. Al acto de replanteo asistirá el propietario, el técnico municipal y la representación técnica de la obra. Las líneas y rasantes han de fijarse con señales invariables.

#### Artículo VII.9.—Licencia de ocupación.

1. El otorgamiento de la licencia de ocupación, en los supuestos previstos en los apartados e) y f) del artículo 1, requiere la presentación del certificado final de obras extendido por la Dirección Técnica de estas últimas y visado por el Colegio Profesional correspondiente, en el que deberá constar el coste definitivo de las obras.

#### Artículo VII.10.—Obras menores.

1. Se consideran obras menores aquellas que, sin variar la estructura ni el uso del edificio, atiendan las condiciones higiénicas de conservación y estética del edificio, como las que tienen por objeto reponer algún elemento constructivo deteriorado, las de decoración interior y las de revestido y pintura de las fachadas.

2. En el caso de las obras menores no es necesario acompañar proyecto a la solicitud por parte del propietario, pero sí una descripción detallada de la obra, de su finalidad, de los materiales a emplear y de los colores, si se trata de fachadas, sin perjuicio de los gráficos necesarios para su comprobación que deberán estar acotados.

Artículo VII.11.—Edificaciones en mal estado o que amenacen ruina parcial.

Cuando alguna edificación o algunos de sus elementos estuvieran en mal estado de conservación o amenazare ruina parcial con peligro para sus moradores o usuarios o para el público, el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, ha de determinar las obras a llevar a cabo en la misma, fijando al propietario un plazo para su ejecución y llevándolas a efecto con cargo al mismo de no proceder éste por sí mismo a su realización.

#### Artículo VII.12.—Ruina inminente.

En caso de ruina inminente de una edificación con peligro inmediato para sus moradores o para el público en general, el Ayuntamiento ha de decretar el desalojo y la realización de los apuntalamientos necesarios o, en su caso, la demolición.

Artículo VII.13.—Deber de conservación de los edificios sujetos a protección.

1. Los edificios sujetos a un régimen de conservación por su valor o significación intrínsecos o su pertenencia a un conjunto o ambiente urbano o no, deberán ser preservados por los propietarios en sus características objeto de protección, que habrán de realizar en ellos las pertinentes obras de mantenimiento y, en su caso, reparación o restauración.

2. En el caso de que ligeramente se produjera la destrucción o demolición de parte de estos edificios, el Ayuntamiento, además de las medidas procedentes de carácter sancionatorio, deberá ordenar la reconstrucción de lo indebidamente destruido o demolido.

## CAPITULO II

### INSPECCION URBANISTICA Y SUSPENSION DE LAS OBRAS

#### Artículo VII.14.—Inspección de las obras.

1. La inspección de las obras para la comprobación de la existencia de licencia, de la adaptación de aquéllas a ésta y su supervisión de Dirección Técnica, se ejerce por el Ayuntamiento a través del personal técnico de sus oficinas correspondientes.

2. La Dirección Técnica de las obras puede recabar, para el adecuado cumplimiento de su función, el auxilio de la Corporación Local.

3. No se podrá ejecutar ninguna obra de nueva planta o de derribo sin el concurso de la Dirección Técnica legalmente autorizada para tal cometido. El abandono manifiesto de sus funciones por

parte de la Dirección Técnica, llevará consigo la inmediata suspensión de las obras. El incumplimiento de esta obligación podrá ser sancionada por la alcaldía con multa hasta una cuantía de 50.000 pts.

4. Con el fin de facilitar la inspección, en todas las obras deberá exhibirse en lugar visible y accesible la correspondiente placa de identificación según modelo que facilitará el Ayuntamiento, al satisfacer la tasa por licencia, en la que se indicará el número de licencia, fecha de concesión de la misma y plazo de ejecución.

5. En toda obra de nueva planta, por los Servicios Municipales de Inspección de obras, se efectuarán las correspondientes inspecciones en las siguientes fases:

- Terminación de obras de excavación.
- Cuando las fábricas tanto interiores como exteriores, estén iniciadas sobre el enrase del cimiento.
- Cuando esté preparada la estructura correspondiente del techo de la planta baja.
- Cuando esté preparada la estructura del techo correspondiente a la altura total de la edificación.
- Cuando esté finalizada la obra.

A tales efectos el titular de la licencia y el director técnico de la obra lo notificarán por escrito con tres días de antelación al Servicio de Inspección de Obras, que deberá girar la correspondiente visita en el plazo no superior a cuatro días hábiles.

Artículo VII.15.—Suspensión de los actos de edificación y uso del suelo.

1. Procede la suspensión en los siguientes casos:

a) de los actos de edificación:

- que se ejecuten sin licencia.
- que se realicen con infracción de las condiciones legítimas de la licencia.
- que se lleven a cabo al amparo de licencia caducada.
- que no contaran con Dirección Técnica.

b) de los usos:

- actos de parcelación sin licencia.
- ocupación de inmuebles sin licencia.
- utilizaciones de edificaciones y de suelo no autorizadas.

2. Suspendido uno de los actos a que se refiere el párrafo anterior, ha de procederse en la forma prescrita en los artículos 253 y 254 L.S.

### CAPITULO III INFRACCIONES URBANISTICAS

Artículo VII.16.—Procedimiento sancionador.

1. El procedimiento a seguir para la imposición de las sanciones prevenidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística es el regulado en el Capítulo II del Título IX de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo de 26 de noviembre de 1992.

2. Las referencias que en los preceptos de la Ley citada en el párrafo anterior se hacen a la Administración deben entenderse hechas a los órganos previstos en el artículo 273 L.S.

### CAPITULO IV INTERVENCION EN EL MERCADO DEL SUELO

Artículo VII.17.—Patrimonio municipal del suelo.

1. El Ayuntamiento de acuerdo con lo previsto en el art. 276 L.S. y siguientes constituirá su Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) con el fin de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

2. El Ayuntamiento de acuerdo con los criterios definidos por el Plan General delimitará durante el primer cuatrienio del Plan las reservas de terreno de posible adquisición para constituir o ampliar el PMS de acuerdo con lo prevenido por el art. 278 L.S.

3. La delimitación de un terreno como reserva para los expresados fines implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios.

4. Los terrenos no urbanizables reservados y obtenidos por expropiación para el PMS podrán ser clasificados como SUNP en la revisión del Programa de actuación del Plan General, sin que haya de observarse el procedimiento de modificación de Planes.

Artículo VII.18.—Derecho de superficie.

1. El Ayuntamiento en terrenos de su propiedad o del PMS y para los destinos determinados en el art. 287.1. L.S. y los particulares sin la limitación de destino podrán constituir el derecho de superficie, el cual corresponderá al superficiario, el citado derecho se constituirá y extinguirá en los términos previstos en los arts. 288 y 289 L.S.

Artículo VII.19.—Derechos de tanteo y retracto.

1. El Ayuntamiento podrá delimitar áreas de tanteo y retracto mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución o en la revisión del programa de actuación, con el fin de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar el PMS, intervenir en el mercado inmobiliario y facilitar el cumplimiento de los objetivos del Plan General, todo ello de acuerdo con el art. 291 y siguientes L.S.

2. El Ayuntamiento podrá asimismo delimitar áreas a efecto de posible ejercicio de los derechos de tanteo y retracto al objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de las viviendas sujetas a cualquier régimen de protección pública que imponga dicha limitación, todo ello en los términos previstos por los arts. 297 y 298 L.S.

Artículo VII.20.—Registro municipal de solares.

1. El Ayuntamiento creará el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del Plan General, con los fines y procedimiento previstos en el Título V, Capítulo V L.S.

DISPOSICION TRANSITORIA

OTORGAMIENTO DE LICENCIAS HASTA LA APROBACION DEFINITIVA DE ESTE PLAN GENERAL

1. De acuerdo con lo establecido por el artículo 120 R.P. se determina la suspensión del otorgamiento de licencias de acuerdo con el régimen urbanístico vigente y hasta la aprobación definitiva de este Plan General en las áreas del territorio municipal en las cuales las determinaciones de este planeamiento suponen modificación de dicho régimen.

2. Las determinaciones de este régimen transitorio afectan a las áreas del territorio municipal integradas en cada una de las clases de suelo que establece este Plan General en los términos siguientes:

A. SUELO URBANO.

A.1. Areas de reparto con base en licencia de edificación o uso del suelo.

Podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente siempre que los aprovechamientos asignados sean coincidentes con lo determinado por este Plan General para la parcela de que se trate, las diferencias entre aprovechamiento apropiable y el aprovecha-

miento tipo que resulte finalmente aprobado se deducirán dentro del mes siguiente a la aprobación definitiva debiendo constar tal condición en la licencia.

A.2. Unidades de ejecución mediante Plan Especial.

El régimen del suelo y de la edificación será el establecido por el vigente Plan General en lo que no contradiga las determinaciones de este Plan General, con las salvedades siguientes:

a) En el ámbito del Plan Especial del Recinto Amurallado toda solicitud de licencia deberá ser informada por el Ayuntamiento y, en su caso, por la Comisión de Seguimiento del Plan Especial, salvo en los monumentos, bienes de interés cultural y sus entornos que deberán ser dictaminadas por la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles, como requisito previo e indispensable para su otorgamiento.

A.3. Unidades de ejecución sujetas a Estudio de Detalle.

En los ámbitos sujetos a Estudio de Detalle y hasta tanto éstos no se aprueben definitivamente no podrán concederse otras licencias que las correspondientes a las obras de reparación de las instalaciones o edificaciones existentes que no supongan consolidación o aumento de valor de éstas.

A.4. Areas de actuación asistemática.

Podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente en los términos expresados en el apartado A.1.

A.5. Areas con planeamiento en ejecución.

En las áreas en esta situación podrán concederse licencias sujetas a las determinaciones de sus respectivos planes de ordenación y, en su caso, se respeten las modificaciones introducidas en estos por el presente Plan General, todo ello, de acuerdo con las siguientes reglas:

1.º.—Las determinaciones de este Plan General que se señalan en los planos de calificación del suelo, cuando modifiquen las señaladas en los Planes Parciales de Ordenación de las áreas de ejecución, prevalecerán sobre estas últimas.

2.º.— Los usos, alineaciones, edificabilidad y volumen edificado y las restantes determinaciones continuarán siendo las previstas por el planeamiento parcial del área correspondiente en tanto no contradigan la normativa de aplicación general de este Plan General y en especial:

a) Los proyectos de edificación destinados a alojamiento deberán satisfacer las determinaciones establecidas en la Ordenanza de este uso, contenida en el Título III de estas Normas Urbanísticas.

b) Deberán, en todo caso, respetarse las normas específicas de fun-

cionamiento contenidas en las Ordenanzas de uso de estas Normas Urbanísticas.

3.º.—La programación de la urbanización y de la edificación será la establecida en el Plan Parcial del área con las modificaciones que introduzca el presente Plan General.

#### B. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

B.1. En este suelo no podrán concederse otras licencias que las correspondientes a las obras de reparación de las instalaciones o edificaciones existentes que no supongan consolidación o aumento de valor de éstas.

#### C. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

C.1. En este suelo no podrán concederse otras licencias que las correspondientes a las obras de reparación de las instalaciones o edificaciones existentes que no supongan consolidación o aumento de valor de éstas.

C.2. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

En esta clase de suelo podrán concederse licencias de obra para la construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social en los términos y condiciones que se fijan para el suelo no urbanizable en el artículo II.18.1.C. de estas Normas Urbanísticas.

#### D. SUELO NO URBANIZABLE.

D.1. Suelo no urbanizable común.

Podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente siempre que se respeten las determinaciones de este Plan General, y especialmente para la construcción de edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social en los términos y condiciones que se fijan en el artículo II.17.1.C. de estas Normas Urbanísticas.

D.2. Suelo no urbanizable de especial protección.

Las licencias que se concedan basadas en el régimen vigente deberán respetar las condiciones y determinaciones de este Plan General y especialmente las que se refieren a la protección de los valores que concurren en los ámbitos comprendidos en estos suelos de acuerdo con las categorías de áreas que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

#### E. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Podrán concederse licencias basadas en el régimen vigente siempre

que se respeten las determinaciones de este Plan General en los términos que se establecen en el apartado A.1.

#### LICENCIAS OTORGADAS CON ANTERIORIDAD A LA APROBACION DEL PRESENTE PLAN GENERAL.

Las licencias otorgadas con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no hayan cumplido los condicionantes contenidos en las mismas o asumidos por sus peticionarios, relativos a cesiones, costeamiento de las obras de urbanización, o que carezcan del preceptivo final de obra, deberán cumplirse a tenor de las mismas.

#### LEGALIZACION DE ACTIVIDADES ECONOMICAS QUE ESTUVIERAN EN FUNCIONAMIENTO ANTES DE LA APROBACION INICIAL DEL PRESENTE PLAN GENERAL.

En el plazo de un año a contar de la aprobación definitiva del Plan, las actividades que estuvieran en funcionamiento antes de la aprobación inicial deberán proceder a su legalización con arreglo a la normativa imperante en el momento de su instalación, sin límite máximo de superficie y con sujeción en todo caso a las disposiciones contenidas en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961, aplicándose las medidas correctoras pertinentes en su grado máximo.

La fecha de la instalación deberá acreditarse mediante documento fehaciente.

Las actividades así legalizadas estarán sujetas a lo dispuesto en el art. 3. del Título III del presente Plan General.

#### LEGALIZACION DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICADAS SIN LA PRECEPTIVA LICENCIA MUNICIPAL.

Primera.—Quienes a la fecha de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General sean propietarios de construcciones edificadas sin la preceptiva licencia municipal, y cuya legalización sea posible al amparo de las previsiones contenidas en el mismo, deberán solicitar en el plazo de un año la oportuna licencia de legalización siguiendo los trámites establecidos en el Plan y en el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

Segunda.—No se tramitará sobre las edificaciones a que se refiere el apartado anterior ninguna licencia de reforma, ampliación, reestructuración, modificación, cambio de actividad, traspaso de licencia, etc., sin que previamente o a la vez se legalice la obra principal siguiendo los trámites a que se refiere el apartado anterior.

## NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 1997

### I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio público que se establece en la Orden de 22 de noviembre de 1996, por la que se fija la cuantía de los precios públicos correspondientes a venta de publicaciones e inserción de publicidad en el Diario Oficial de Extremadura (D.O.E. número 137, de 26-II-1996).

### 2. FORMA.

2.1. Cumplimente el MODELO 50 que facilitará la Administración del Diario Oficial o cualquiera de las Entidades colaboradoras.

2.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al Negociado de Publicaciones de la Consejería de la Presidencia y Trabajo. Paseo de Roma, s/n., 06800 MÉRIDA (Badajoz).

### 3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

3.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por el semestre o trimestre naturales que resten.

3.2. Las altas de las suscripciones, bien sean semestrales o trimestrales, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada trimestre natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada trimestre, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

### 4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 1997, es de 12.000 pesetas. Si la suscripción se formaliza a partir del mes de abril, su importe para los nueve meses restantes es de 9.000 pesetas. Si se produce a partir de julio, el precio para los seis meses que restan del año será de 6.000 pesetas, y si se hiciera desde octubre, el precio será de 3.000 pesetas, para el último trimestre.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 100 pesetas.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 600 pesetas si tiene menos de 60 páginas y 1.500 pesetas si tiene 60 o más páginas.

4.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

### 5. FORMA DE PAGO.

5.1. El pago de las suscripciones se hará por adelantado. Los abonos se efectuarán en impreso normalizado MODELO 50 (Decreto 42/1990, de 29 de mayo, D.O.E. núm. 44 de 5 de junio de 1990), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, B.B.V., Central-Hispano, Santander, Comercio, Banesto, Exterior, Popular, Zaragozano, Extremadura, Pueyo, B.N.P., Madrid, Credit Lyonnais y Bankinter; Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, la Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Postal de Ahorros, Caja Rural de Extremadura y Caja Rural de Almedralejo), debiendo enivar del MODELO 50 los ejemplares 1 y 4 (blanco y rosa) al Negociado de Publicaciones.

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código del Precio Público del Diario Oficial de Extremadura. (Código número III01 - I).

### 6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

6.1. Las renovaciones para el ejercicio 1997 completo de acuerdo con los Precios Públicos y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de diciembre de 1996. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**

Consejería de Presidencia y Trabajo

*Secretaría General Técnica*

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: 1.500 Ptas.**