



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO
Y TURISMO

RESOLUCION de 14 de enero de 1998, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cabeza la Vaca.

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE CABEZA LA VACA

NORMAS URBANISTICAS

I.—NORMATIVA GENERAL

TITULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I

NATURALEZA JURIDICA, AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA

Artículo 1.—Documentación.

Las presentes Normas Subsidiarias contienen los siguientes documentos:

- Nº 1.—Memoria Informativa.
- Nº 2.—Memoria Justificativa.
- Nº 3.—Catálogo.
- Nº 4.—Normas Urbanísticas.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

Artículo 2.—Naturaleza jurídica.

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

Artículo 3.—Marco legal.

Las Normas Subsidiarias Municipales son un instrumento urbanístico, cuya definición legal viene recogida en la Legislación Urbanística vigente. Son de carácter subsidiario, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del Término Municipal, desde el momento de su aprobación definitiva.

Los preceptos establecidos, en detalle, que deben cumplir estos instrumentos, se encuentran en el Título II del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, en su Artículo 91.

Artículo 4.—Ambito territorial.

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

Artículo 5.—Vigencia.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida, según dispone la Legislación Urbanística vigente, y entrarán en vigor el día de la publicación de su aprobación en el D.O.E.

Las alteraciones de su contenido deberán ser objeto de redacción de un documento que, a su vez, tramitado conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente y aprobado de acuerdo con el Decreto 187/1995 de la Junta de Extremadura, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio (Art. 6. 2a) o el Consejo de Gobierno en su caso, pasará a modificar, completar o sustituir a este documento.

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

Artículo 6.—Obligatoriedad e interpretación.

1. Obligatoriedad:

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

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

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

Cuando concurran los supuestos de urgencia excepcional o interés público, que previene el artículo 244 de la Ley del Suelo, se estará a lo previsto en el indicado precepto.

2. Interpretación:

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

Artículo 7.—Revisión.

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

- Elección de un modelo territorial distinto.
- Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

La Revisión puede ser ordinaria o anticipada, será causa de Revisión ordinaria, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente:

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

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

Serán causa de Revisión anticipada:

- Cambios generales de la clasificación del suelo.
- Cambios generales de la red viaria.
- Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.
- Desequilibrio en la hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, viviendas, equipamientos, etc.
- Agotamiento del 100% de la capacidad residencial del Suelo Urbano.
- Cualquier otra causa, que debidamente justificada, exija la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 8.—Modificación.

Constituye la alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias no encuadrables en la Revisión, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación

del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos de las Normas Subsidiarias.

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

- Cambios generales de alineaciones.
- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.
- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.
- Cuando impliquen una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento que se modifica, será necesaria la aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura (Decreto 187/1995, Art. 4.d).
- Cambios de Ordenanzas de edificación.
- Realización por órganos del estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

Artículo 9.—Sustitución por un Plan General.

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

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

Artículo 10.—Prelación Normativa.

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

* La Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto, actúa de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Ordenación, opera supletoriamente para resolver los con-

flictos entre otros documentos o distintas determinaciones, en caso de que éstas sean insuficientes.

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

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

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

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

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

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

Artículo 11.—Competencia.

En virtud del Real Decreto 2912/1979 de 21 de diciembre, sobre transferencia a la Junta de Extremadura, de la Ley 2/1984 de 7 de junio del Consejo de Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, del Decreto del Presidente n.º 20/1995, de 21 de julio, por el que se modifican la denominación y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los Organos Urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, del R.D.L. 1/1992 de 26 de junio que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional de 20/3/1997, las competencias para la formulación y aprobación de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, son las siguientes:

- Formulación: Competente, el Ayuntamiento.
- Aprobación Inicial y Provisional: Competente, el Ayuntamiento.
- Aprobación Definitiva: Competente, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

CAPITULO II
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

SECCION 1.—CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 12.—Tipos y categorías de suelo.

El territorio del término municipal de Cabeza la Vaca, se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos de Ordenación, n.º 1 «Estructura General y Orgánica del Territorio», escala 1/10.000; y n.º 4 «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo», escala 1/2.000.

Artículo 13.—Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.

1. En Suelo Urbano, las Normas definen la ordenación física de forma pormenorizada, tal como prevé la Ley, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación o reforma que se estimen necesarias, mediante la delimitación del ámbito de la correspondiente Actuación Urbanística, asignando los usos correspondientes a cada zona, señalando los suelos destinados a:

- a) Viales.
- b) Suelos públicos para jardines y parques urbanos.
- c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación, para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d) Suelos privados edificables.

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

2. En el Suelo Apto para Urbanizar, las Normas determinan los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establecen, a través de la calificación del suelo y división en zonas, la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad. En este tipo de suelo la disposición pormenorizada del suelo para la red viaria, aparcamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etc., resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial ponga de conformidad con estas Normas.

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

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

SECCION 2.—ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.

Artículo 14.—Elementos fundamentales.

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

- a) Los elementos y obras cuya situación influye sustancialmente en el desarrollo del territorio.
- b) Los sistemas generales de comunicaciones interurbanas.

Artículo 15.—Los usos del suelo.

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

Artículo 16.—Los Sistemas: definición y clasificación.

Constituyen los Sistemas, los elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano. Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan, y en función del ámbito de influencia que tengan, se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales. Se señalan en los Planos de Ordenación 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, y 10, los Sistemas de Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamiento Dotacional e Infraestructuras.

Artículo 17.—Obtención de suelo para Sistemas.

1. El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales, se obtendrá por el sistema de Expropiación.
2. El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Locales, será objeto de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y gravámenes a favor del Ayuntamiento, cuando se encuentre incluido en el ámbito de alguna de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano n.º 4 de Ordenación o esté comprendido en alguna de las zonas de Suelo Urbanizable, aun cuando no se haya grafiado su ubicación en los correspondientes Planos de Ordenación.

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

Artículo 18.—Ejecución de los Sistemas.

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

Artículo 19.—Obtención de suelo y ejecución de Sistemas Locales, que afectan a varias Unidades de Ejecución. Infraestructuras y calles.

A.—Infraestructuras de enlace exterior:

1. La ejecución de dichos sistemas tendrá, a partir de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, el carácter legal de Utilidad Pública e Interés Social, al estar prevista y definida, como necesaria su realización en la ordenación establecida por el planeamiento general.

2. El suelo se obtendrá por el sistema de expropiación, el cual gozará de las prerrogativas indicadas en el punto anterior.

3. La ejecución se realizará por el propietario de la Unidad actuante, quedando de su propiedad, tanto el suelo, como la infraestructura. Ambos se entregarán de manera gratuita al Ayuntamiento, cuando éste reciba la urbanización de la Unidad, de acuerdo con el artículo 17.2 anterior.

4. El Ayuntamiento podrá:

a) Acordar la disminución de la carga económica de la urbanización y de las infraestructuras de conexión, mediante los acuerdos pertinentes con el propietario actuante.

b) Repercutir el valor de la obra realizada al propietario de la Unidad de Ejecución beneficiada, cuando éste pretenda desarrollarla y hacer uso de la infraestructura construida por el otro propietario en el interior de su Unidad.

B.—Calles que delimitan Unidades de Ejecución:

Cuando la delimitación de dos Unidades de Ejecución coincida con el eje de una calle, el propietario actuante ejecutará la mitad de la calle, con un ancho mínimo de 5 metros, incluido las infraestructuras y la pavimentación.

Artículo 20.—El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Infraestructuras.

a) Sistema General de Comunicaciones:

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

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

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

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

— Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/1994 de 2 septiembre.

— Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.

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

b) Sistema General de Infraestructuras:

1. Este Sistema General lo constituyen los siguientes elementos:

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

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

— Colectores generales de saneamiento y depuradoras de aguas residuales.

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

Artículo 21.—Sistema General y Local de Equipamiento comunitario.

1. Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario:

Está integrado por los equipamientos de ámbito municipal y local definidos en los Planos n.º 1 y 5 de Ordenación.

2. Usos admitidos:

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

b) Deportivo: Instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol.

bol, baloncesto, hockey y otras especiales, polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios.

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

d) Cultural: Biblioteca y centros culturales.

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

3. Asignación de usos:

Los equipamientos de ámbito municipal y local con uso fijado en los Planos n.º 3 y 6 de Ordenación, se deberán a dicho uso.

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

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

4. Sistema General de Equipamientos en Suelo No Urbanizable:

En el término municipal de Cabeza la Vaca se prevé el siguiente equipamiento, con las características que se detallan:

A) Denominación: Cancha de tiro en el paraje de Fuente Lunara.

— Calificación: Sistema General de Equipamiento Comunitario en suelo No Urbanizable.

— Situación: Al norte del núcleo de Cabeza la Vaca en el lugar denominado Fuente Lunara, y cuya ubicación figura en el Plano de Ordenación n.º 1.

— Superficie estimada: 7.200 m².

— Condiciones de uso:

I. Usos permitidos:

* Uso principal: Equipamiento Deportivo, campo de tiro.

* Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Servicios Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o instalaciones Socio-recreativas.

Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: centros de transformación, etc.

II. Usos prohibidos:

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

— Condiciones de edificación:

I. No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en este artículo.

II. Altura máxima de los edificios, 2 plantas.

B) Denominación: Equipamiento Escolar. Centro de E.G.B. 2.ª Fase.

— Calificación: Sistema General de Equipamiento Comunitario en suelo No Urbanizable.

— Gestión: Reserva de Patrimonio Municipal de Suelo en Suelo No Urbanizable.

— Situación: Al sur del núcleo de Cabeza la Vaca en el lugar denominado El Muladar y cuya ubicación figura en los planos de Ordenación n.º 5 y 6.

— Superficie estimada: 4.250 m².

— Condiciones de uso:

I. Usos permitidos:

* Uso principal: Equipamiento Docente, Centro de E.G.B.

* Usos complementarios: No se permite otro uso que no sea el docente.

II. Usos prohibidos:

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

— Condiciones de edificación:

I. Tipología de la edificación libre: En Línea, en Hilera o Aislada.

II. Altura máxima de los edificios, 2 plantas.

Artículo 22.—Sistema General y Local de Espacios Libres: definición y características.

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

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

Cuando por su extensión, tuvieran la consideración de Parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edi-

ficios culturales, etc. Las áreas destinadas a Parque de Feria, por su uso específico, permitirán las instalaciones provisionales, que para esta actividad festiva y lúdica se consideran necesarias tradicionalmente.

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

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

4. Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable:

En el Suelo No Urbanizable, se prevén los siguientes Espacios Libres, con las características que se detallan:

A) Denominación: Parque Urbano en la prolongación de la calle Charquitos:

— Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo No Urbanizable.

— Situación: Al norte del núcleo de Cabeza la Vaca, ubicado en la prolongación de la calle Charquitos.

— Superficie estimada: 5.090 m².

— Condiciones de uso:

I. Usos permitidos:

* Uso principal: Espacios Libres de dominio y uso público.

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

Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: centros de transformación, etc.

II. Usos prohibidos:

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

— Condiciones de edificación:

I. No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

II. Altura máxima de los edificios, 1 planta.

B) Denominación: Adecuación Recreativa de Martín Gil.

— Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo No Urbanizable.

— Situación: Al este del núcleo de Cabeza la Vaca, y ubicado en el paraje de Martín Gil, junto al Arroyo Charquito de los Linos.

— Condiciones de uso:

I. Usos permitidos:

* Uso principal: Espacios Libres de dominio y uso público.

* Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Socio-recreativas privadas, que ocupen una superficie en planta menor de 50 m² construidos.

Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: centros de transformación, etc.

II. Usos prohibidos:

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

— Condiciones de edificación:

I. No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

II. Altura máxima de los edificios, 1 planta.

SECCION 3.—ZONIFICACION Y CALIFICACION.

Artículo 23.—Disposiciones generales.

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

Esta calificación del suelo en Zonas, se formula de conformidad con la Ley del Suelo y en concordancia con la clasificación del suelo, en respuesta a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

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

Artículo 24.—Zonificación y Calificación.

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

1. Suelo Urbano:

- Zona I.— Residencial Unifamiliar en Línea.
- Zona II.— Residencial Unif. en Línea de Expansión.
- Zona III.— Residencial Unifamiliar Aislada.
- Zona IV.— Residencial Unifamiliar Exclusiva.
- Zona V.— Industrial.
- Zona VI.— Equipamiento Dotacional.
- Zona VII.— Espacios Libres.

La delimitación espacial de cada una de las Zonas será la reflejada en el Plano de Ordenación n.º 5.

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

2. Suelo Apto para Urbanizar:

- Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.
- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Residencial Unifamiliar Exclusiva.
- Industrial.

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

3. Suelo No Urbanizable:

- De Especial Protección:
 - * Del Medio Natural.
 - * Hidrológica. (Ancho a proteger 100 m).
 - * Del Sistema General de Comunicaciones (Ancho a proteger: Carreteras 50 m a cada lado).
- Genérico.

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

CAPITULO III

DESARROLLO, GESTION, EJECUCION Y EJECUCION MATERIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

SECCION 1.—DESARROLLO.

Artículo 25.—Disposiciones de carácter general.

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias se formarán, con

arreglo a lo previsto en la Ley y en los Reglamentos y en estas Normas, Planes Parciales, Estudios de Detalle y Planes Especiales, según la clasificación del suelo de que se trate, y los objetivos que se pretendan alcanzar.

Artículo 26.—Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en las Normas Subsidiarias.

a) Estudios de Detalle:

Cuando en las zonas de Suelo Urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, los cuales, en ningún caso, podrán reducir el ancho de los viales, ni la superficie destinada a espacios libres, ni originar aumento de volumen por el reajuste de las alineaciones y rasantes. Tampoco podrán, en caso de procederse a través de ellos, aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas, los volúmenes edificables, ni la densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por las Normas. En todo caso deberán respetarse las demás determinaciones de estas Normas.

En este caso de nuevos Estudios de Detalle, no es necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución.

b) Planes Especiales de reforma Interior:

En el caso de que, además de lo anterior, la adaptación y completado de las determinaciones de las Normas Subsidiarias impliquen la apertura de nuevos viarios públicos no previstos, con nueva parcelación y/o aumento de la ocupación del suelo sin aumento del volumen edificable, será necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución, la realización de Cesiones y Dotaciones de acuerdo con el Art. 105 de estas Normas urbanísticas y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 27.—Desarrollo obligatorio.

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

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

3. Los Proyectos de Reparcelación podrán referirse a Unidades de

Suelo Urbano, que requieran dicho desarrollo, o actuaciones sectoriales en Suelo Apto para Urbanizar.

4. Las demás zonas en Suelo Urbano podrán ser objeto de Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, siempre que quede demostrado su necesidad o conveniencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 26 precedente.

Artículo 28.—Condiciones de formación de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

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

Artículo 29.—Determinaciones de los Planes Parciales.

Sin perjuicio de las determinaciones contenidas en la Legislación Urbanística vigente, los Planes Parciales, que se desarrollan a tenor de las presentes Normas Subsidiarias, se atenderán a lo siguiente:

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

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

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

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

Artículo 30.—Planes Especiales.

En Suelo No Urbanizable, sólo podrán redactarse Planes Especiales referidos a infraestructura del territorio, ejecución de Sistemas Generales y a la mejora del medio rural y natural, de acuerdo con las limitaciones, procedimientos y contenido establecidos en la Ley del Suelo, los reglamentos que la desarrollan y la legislación específica que les sea aplicable y, en particular, la Ley 15/1975 de 2 de mayo para los Espacios Naturales Protegidos.

En desarrollo de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias, se podrán redactar Planes Especiales en todo el territorio municipal, ateniéndose a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente.

SECCION 2.—GESTION Y EJECUCION.

Artículo 31.—Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

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

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

Artículo 32.—Instrumentos de gestión.

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

Se consideran instrumentos de gestión algunos de los sistemas de actuación definidos en la Legislación Urbanística vigente, así como los Proyectos de Reparcelación.

Artículo 33.—Sistema de actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Legislación Urbanística vigente: Compensación, Cooperación o Expropiación.

Artículo 34.—Proyectos de Reparcelación.

La Reparcelación tiene por objeto, distribuir, justamente, los

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

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

SECCION 3.—EJECUCION MATERIAL.

Artículo 35.—Clases de Proyectos.

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

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

Artículo 36.—Definición y clases de Proyectos de Urbanización.

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

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

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

Artículo 37.—Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos, que requiera la

completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

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

Artículo 38.—Condiciones generales de las obras de urbanización.

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

— En cuanto a la Red Viaria:

- * Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.
- * Reglamento General de Carreteras de 2 de septiembre de 1994.
- * Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (M.O.P.U.).
- * Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (M.O.P.U.).
- * Instrucciones de Carreteras (M.O.P.U.)

— En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento:

- * Ley de Aguas.
- * Instrucción para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones, de 12 de julio de 1975.

— En cuanto a suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado:

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

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

- Aparcamientos.
- Tratamiento de residuos sólidos.
- Jardinería y mobiliario urbano.
- Justificación y aprobación, por parte de los organismos compe-

tentes, de los enlaces de la red viaria local con la red general señalada en los planos n.º 1 y 3 de Ordenación.

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

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

SECCION 4.—LIMITACIONES.

Artículo 39.—Ejercicio de la facultad de edificar.

1. En Suelo Urbano:

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

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

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

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

2. En Suelo Apto para Urbanizar:

a) En el Suelo Apto para Urbanizar, no se podrá edificar, hasta que se cumplan los siguientes requisitos:

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

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

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

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

3. En Suelo No Urbanizable:

Sólo se permitirán las siguientes actuaciones:

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

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

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

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

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

CAPITULO IV

REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.

Artículo 40.—Derechos y deberes básicos de los propietarios de Suelo Urbano y Urbanizable. Plazos de ejecución.

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

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

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

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

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

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

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

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

— Cesión de terrenos y ejecución de la urbanización, en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y Urbanizable, cuatro (4) años desde la Aprobación Definitiva del planeamiento preciso (de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente).

El planeamiento preciso a que se refiere el apartado anterior, será:

a) En Suelo Urbano: Normas Subsidiarias o, en su caso, Plan Especial.

b) En Suelo Apto para Urbanizar: Plan Parcial.

Los plazos previos máximos para presentación y aprobación de los Planes Especiales y Planes Parciales, figuran en el artículo 260 de estas Normas Urbanísticas.

— Solicitud de licencia de edificación: un (1) año, desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, en solares incluidos en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y Urbanizable, y dos (2) años desde la aprobación del planeamiento preciso (de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente), en solares no incluidos en Unidades de Ejecución.

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

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

Artículo 41.—Facultades urbanísticas y su adquisición gradual.

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

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

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

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

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

Artículo 42.—Derechos y deberes básicos de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

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

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

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

Artículo 43.—Cesiones en Suelo Urbano.

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

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

b) Ceder, obligatoria y gratuitamente, los terrenos en que se localice el aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, correspondiente al Ayuntamiento.

Artículo 44.—Cesiones en Suelo Apto para Urbanizar.

Los propietarios de Suelo Apto para Urbanizar, deberán:

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

b) Ceder, obligatoria y gratuitamente, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

CAPITULO V

INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

SECCION 1.—LICENCIAS.

Artículo 45.—Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a, previa licencia, los siguientes actos, de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente:

a) Licencia de Nueva Planta:

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

b) Licencias de Ampliación, Modificación o Reforma:

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

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

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

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

c) Licencias de Uso o Cambio de Uso:

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

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

d) Licencias de Demolición:

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

e) Licencias de Urbanización:

9. Las segregaciones de parcelas.

10. Las agregaciones de parcelas.

11. Las parcelaciones.

12. Las obras de instalaciones de servicios públicos.

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

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

f) Otros:

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

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

17. Extracción de áridos.

18. Instalación de grúas torre en las edificaciones.

Artículo 46.—Competencias y procedimientos para otorgar las licencias.

1.—Competencias para otorgar las licencias:

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

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

a) Solicitud de licencia:

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

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

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

1. Obras menores:

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

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

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

2. Obras de edificación:

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

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

3. Para los movimientos de tierras:

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

Indicando las medidas de protección de colindantes, etc.

Artículo 47.—Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbano.

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

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

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

- a) Para construcciones destinadas a fines industriales, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 39.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) En los terrenos que tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Ejecución, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) En terrenos incluidos en alguna de las Unidades de Ejecución previstas en estas Normas, con las condiciones y requisitos

establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 48.—Requisitos generales para la concesión de licencias de edificación en Suelo Urbanizable.

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

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

Artículo 49.—Licencias de edificación en Suelo No Urbanizable.

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

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

2. Si se tratase del otorgamiento, por el Ayuntamiento, de licencias en Suelo No Urbanizable a edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar, que no formen núcleo de población, previamente a la concesión de la licencia, deberá obtenerse la aprobación definitiva otorgada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, mediante el procedimiento que recoge el Art. 6.2d del Decreto 187/1995 de 14 de noviembre y el Art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Procedimiento:

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

- Nombre y apellidos. Domicilio.
- Emplazamiento y extensión de la finca donde se pretende construir, reflejados en el plano de situación referido al catastral.

Para la justificación de que no se forma núcleo de población, en el plano se reflejarán las construcciones próximas que pudieran existir en el radio mínimo de 100 m.

- Características de las obras que se pretenden realizar, acompañando una memoria suficiente para la correcta definición de las mismas.
- Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

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

Posteriormente, elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, que informará según proceda, sometiendo el expediente a información pública durante 15 días.

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

SECCION 2.—NORMAS GENERALES.

Artículo 50.—Protección de la legalidad urbanística.

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

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

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

se impusiera al infractor no podría ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Artículo 51.—Inspección urbanística.

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

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

Artículo 52.—Infracciones urbanísticas.

Se consideran infracciones urbanísticas:

- La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.
- Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin obtención de éstas.
- Y en general, la vulneración de las prescripciones de estas Ordenanzas.

Artículo 53.—Estado ruinoso de la edificación.

La declaración del estado ruinoso procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas.
- c) Circunstancias urbanísticas, que aconsejaren su demolición.

Artículo 54.—Daños.

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

Artículo 55.—Obras de reparación.

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

Artículo 56.—Resolución del expediente de ruina.

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

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición del edificio. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina, parte del inmueble, cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando, asimismo, su demolición.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias, que deba realizar el propietario.

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

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

Artículo 57.—Deficiencias higiénicas.

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

Artículo 58.—Competencias en la declaración de ruina.

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

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

El Alcalde Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si

se presentase denuncia de los particulares o de los servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

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

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

Artículo 59.—Conservación de inmuebles.

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

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

Artículo 60.—Fomento de la edificación.

El propietario de solares deberá emprender la edificación, mediante la solicitud de la licencia de edificación, en los plazos fijados en el Art. 40 de estas Normas Urbanísticas.

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

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

Transcurrido el plazo correspondiente y el de prórroga, en su caso, sin que el propietario hubiere emprendido y seguido a ritmo normal la edificación de un solar, se determinará su expropiación o venta forzosa, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

TITULO II
CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO I
CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES

Artículo 61.—Definiciones.

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

Artículo 62.—Parcela mínima edificable.

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

Artículo 63.—Uso Residencial. Superficie edificable. Profundidad edificable.

Se define como superficie edificable de la parcela:

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

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

— Para edificación destinada a otros usos no residenciales o no de equipamiento, la superficie y la profundidad edificable en plantas bajas será del 100%.

Artículo 64.—Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hileras.

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

a) Edificación en Línea:

Corresponde al tipo de edificación alineada a vial entre mediane-

ras, a lo largo del frente continuo de un vial, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad, un porcentaje máximo de ocupación y la altura reguladora máxima. Es una tipología utilizada para cualquier uso, fundamentalmente, vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

b) Edificación Aislada:

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

c) Edificación en Hileras:

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

Artículo 65.—Regulación de las tipologías.

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

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

Artículo 66.—Viviendas interiores.

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

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

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

CAPITULO II
CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD.

Artículo 67.—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.

La altura de la edificación se medirá en el centro de la fachada de la parcela; en caso de ser superior, esta última, a 15 metros, se realizará la medición en el centro de los tramos iguales y menores de 15 metros, en que puede ser subdividida la longitud total de la fachada.

Artículo 68.—Altura de pisos.

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

Artículo 69.—Altura libre de pisos.

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

Artículo 70.—Planta baja.

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 metros.
2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.
3. En las plantas bajas, que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros.
4. La altura libre, por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada, se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá, en cada uno de ellos, lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.
5. La altura de la planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada, será como máximo de 4 metros.

Artículo 71.—Sótano.

1. Se podrá edificar una planta de sótano.
2. En los sótanos, no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.

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

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

5. Se prohíbe totalmente la construcción de semisótanos.

Artículo 72.—Planta de piso.

1. Se entenderá como planta de piso, toda planta de edificación por encima de la planta baja.
2. La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros.
3. La altura mínima libre entre plantas, será de 2,60 metros.

Artículo 73.—Altura máxima de la edificación.

1. Condiciones Generales:

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

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

En las calles de Cabeza la Vaca, se permitirá la edificación con una altura de una planta y 4,30 metros, de dos plantas y 7,20 metros, o de tres plantas y 10 metros. Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas y en los Planos n.º 6 de Ordenación «Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Catálogo».

2. Parcelas con pendiente acusada:

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

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

Artículo 74.—Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

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

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

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

Artículo 75.—Vuelos y pretilos.

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

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

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

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

5. Quedan prohibidos los vuelos en patios.

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

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

Artículo 76.—Pacios cerrados.

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

2. La forma de planta del patio será tal, que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/2 de su altura y no inferior a 3 metros en viviendas unifamiliares y 4 metros en viviendas plurifamiliares.

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

4. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada.

Artículo 77.—Cubiertas en patios cerrados.

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

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

Artículo 78.—Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

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

1.º) Plataformas de nivelación del terreno:

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 79.—Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

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

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

3. Cómputo de la superficie edificada.—No se computa como superficie edificada, los soportales, sótanos, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (Art. 74) y las cornisas y bordes de cubiertas (Art. 75).

Se computarán íntegramente los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas (Art. 75), así como los patios cerrados en planta baja.

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

CAPITULO III

OBRAS EN EDIFICIOS

Artículo 80.—Obras en edificios fuera de ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, en los edi-

ficios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan, que resultasen disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exige la higiene, ornato y conservación del inmueble.

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

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

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

4. Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, incluidas en la clasificación del Artículo 86, situadas en Suelo No Urbanizable, que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente.

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

CAPITULO IV

ORDENANZAS GENERALES DE USO

Artículo 81.—Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Equipamiento Comunitario.
- Agrícola.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.

Artículo 82.—Simultaneidad de usos.

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

Artículo 83.—Usos principales, complementarios y prohibidos.

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

Artículo 84.—Residencial. Categorías de viviendas.

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

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

2. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical, situadas en la misma parcela y con acceso independiente desde la vía pública.

3. Vivienda plurifamiliar: edificio constituido por viviendas situadas en la misma parcela y con acceso común desde la vía pública.

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

Artículo 85.—Terciario.

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

2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías: a) Comercio: compra-venta al por menor o permuta de mercancías; b) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías; c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: cines,

locales de asociaciones políticas o culturales; d) Oficinas: despachos privados, bancos.

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

Artículo 86.—Uso Industrial.

1. Definición:

A efectos de estas Normas, se define como uso Industrial, el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones, que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

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

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

2. Clasificación: Se establecen cinco categorías:

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

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

3.ª Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquella industria o almacenes que, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre 1961-2414/1961) es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por la legislación vigente y estas Normas, para la protección del medio ambiente.

En cualquier caso, quedan excluidas las nocivas y peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 metros, a contar del perímetro del Suelo urbano.

4.ª Garajes-aparcamientos, servicios del automóvil y estaciones de

servicio, edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

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

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

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

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

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

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

3. Localización:

Situación A. En edificios de viviendas.

Situación B. En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación C. En zonas completas edificadas como industriales.

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

4. Condiciones de localización y limitaciones de superficie y protección:

Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro n.º 1.1. estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

5. Limitaciones por las molestias originadas por ruidos:

* Los límites máximos admitidos, de obligado cumplimiento, para el nivel sonoro emitido por las actividades industriales, son los reflejados en el cuadro adjunto nº 1.2.

* La medición del «nivel sonoro máximo interior» se fijará en el interior de la edificación con las ventanas y huecos exteriores cerrados.

6. Limitaciones a la contaminación del medio ambiente:

A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión atmosférica que sobrepase los índices de Ringlemal (intensidad de la sombra de humo gris visible) y el de emisión máxima de polvo por unidad de tiempo en Kg/hora.

En ningún caso se sobrepasarán las concentraciones máximas admisibles para los contaminantes que determina la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22/12/1972 y las Ordenes Ministeriales que desarrollan dicha Ley (Decreto 822/1975, y Ordenes 1=10/76 y 18/11/76), o legislación posterior que las modifique.

En todos los casos en los que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes, resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en estas normas.

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otra contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otra clase de propiedad o que causen suciedad.

7. Tolerancia industrial:

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

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

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

CUADRO N.º 1.- INDUSTRIAS.**Características que deberán cumplir según su categoría.****CUADRO N.º 1. 1.- Limitaciones de Superficie y Potencia.**

Categoría	1ª		2ª			3ª		4ª		5ª	6ª
	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D (1)
Situación	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D (1)
Superficie máxima m2	150	500	150	500	S.L.	1.000	S.L.	500	S.L.	S.L.	S.L.
Potencia máxima C.V.	3	10	3	10	S.L.	10	S.L.	3	S.L.	S.L.	S.L.

- S.L.: Sin Limitación

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

- 1 C.V. = 0,736 Kw

CUADRO N.º 1. 2.- Limitaciones por las molestias originadas por ruidos

NIVEL SONORO MÁXIMO (Decibelios)										
Categoría	EXTERIOR		INTERIOR							
			SITUACIÓN RELATIVA							
	Día	Noche	A		B		C		D	
			D	N	D	N	D	N	D	N
1ª, 2ª y 4ª	55	45	40	30	40	30	-	-	-	-
3ª	65	55	40	30	45	35	-	-	-	-
5ª	75	70	-	-	-	-	50	45	50	50

Artículo 87.—Equipamiento Comunitario.

1. Definición:

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

2. Clasificación:

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

A. Equipamiento Comunitario

A.1. Dotacional

1. Docente
2. Deportivo
3. Social

- 3.1. Sanitario
- 3.2. Cultural
- 3.3. Asistencial

4. Espacios Libres

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

A.2. Institucional

A.3. Servicios técnicos

A.4. Diversos

1. Religioso

Artículo 88.—Uso Agrícola.

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

Artículo 89.—Servicios de Infraestructuras y Transportes.

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

Artículo 90.—Usos no conformes.

Los edificios o instalaciones, con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas, que resultasen

disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras, que las indicadas en el Artículo 80 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 91.—Usos.

Limitaciones generales de usos:

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

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

3. Se prohíben los edificios de aparcamientos.

Artículo 92.—Transformación de usos.

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

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

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

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

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

b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del Artículo 86 y este defecto no sea técnicamente solventable.

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

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

CAPITULO V
CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 93.—Condiciones mínimas.

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

Artículo 94.—Chimeneas de ventilación.

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

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

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

CAPITULO VI
CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION.

Artículo 95.—Estética y composición de las edificaciones.

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

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

Artículo 96.—Materiales de cubierta.

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

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

Queda expresamente prohibido el uso de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas, debiendo utilizarse en estos edificios, en caso de construirse cubierta inclinada, tejas

de color rojizo similar al tradicional. Podrán usarse aquellas en cubiertas de almacenes e industrias, siempre y cuando no presenten vistas a la vía pública.

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

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

Artículo 97.—Materiales de fachada.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 98.—Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

1. Huecos:

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

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

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

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

2. Carpintería exterior:

— Zona I. Residencial Unifamiliar en Línea:

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

— Resto de las Zonas de Suelo Urbano y Suelos Urbanizable y No Urbanizable:

Se autorizan además de los materiales anteriores, los aluminios anodizados.

3. Cerrajería:

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

Artículo 99.—Retranqueos.

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

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

TITULO III

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO I

CONDICIONES GENERALES.

Artículo 100.— Definición y Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del Suelo Urbano, grafiada en el Plano de Ordenación n.º 4 «Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo».

Artículo 101.— Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas, que se delimitan en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Zona I.—Residencial Unifamiliar en Línea.

Zona II.—Residencial Unif. en Línea de Expansión.

Zona III.—Residencial Unifamiliar Aislada.

Zona IV.—Residencial Unifamiliar Exclusiva.

Zona V.—Industrial.

Zona VI.—Equipamiento Dotacional.

Zona VII.—Espacios Libres.

Artículo 102.—Desarrollo de las Normas.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano, no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento, salvo para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano n.º 4 de Ordenación, a las que se le señalan las condiciones para su desarrollo.

Asimismo, para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en estas Normas, el planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

Artículo 103.—Edificaciones existentes.

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

Artículo 104.—Nuevas edificaciones.

1. En los casos en que se cumpliesen las condiciones mínimas de solar, tanto en superficie, como en fachada, el Ayuntamiento decidirá, en cada caso, la posibilidad y conveniencia de ubicación del uso y edificación de que se trate.

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

Artículo 105.—Condiciones de Equipamiento.

1. De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, los propietarios de Suelo Urbano incluido en una Unidad de Ejecución, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos, los terrenos destinados a Dotaciones públicas. Asi-

mismo, de acuerdo con el Artículo 20 citado, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

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

a) Viales:

I) Tráfico rodado:

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

II) Peatonales:

- Ancho mínimo = 6 m.

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

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

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

- Areas residenciales: 12 m² por vivienda o por cada 100 m², cualquiera que sea su uso y categoría.
- Areas industriales: 4% de la superficie total ordenada.

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

4. La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano n.º 2 de Proyecto, atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este Título.

5. En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos.

6. Módulos mínimos:

a) Jardines:

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

b) Areas de Juego y Recreo para niños:

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

c) Centros de enseñanza:

- Preescolar y Guardería: 150 m² de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 8 m de diámetro.

- E.G.B.: 5.000 m² de superficie.

Las cesiones correspondientes a este uso podrán destinarse a Preescolar, cuando no alcancen los 5.000 m² y a Guardería cuando no alcancen los 2.000 m².

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

Artículo 106.—Aparcamientos obligatorios.

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

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

CAPITULO II

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA I - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA

Artículo 107.— Definición y delimitación.

Constituyen esta zona, los espacios de Suelo Urbano incluidos en el Casco Antiguo. Su delimitación corresponde a la Zona Homogénea I, definida en el Plano de Información n.º 10. Conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen medieval. Su edificación está representada por un tipo de edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En esta zona se encuentran muchas de las edificaciones que conforman el patrimonio. La ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 108.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Principal: Residencial en Línea, categorías Unifamiliar o Bifamiliar.

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

- * Equipamiento Dotacional.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciario.
- * Industria Categoría 1.^a, Talleres Artesanales.
- * Residencial en Línea, categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² y tenga una longitud total de fachada superior a 10 metros.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria - Categoría 2.^a a 6.^a.
- Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar aisladas o en hilera. (Art. 64).

Artículo 109.— Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 5 m.

Fondo: 8 m.

Superficie: 70 m².

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

— Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el Art. 86 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

Categoría 1.^a, Talleres Artesanales - 250 m².

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la plurifamiliar, Art. 84.

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo

tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63). En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificación podrá ocupar el 90% de la superficie edificable de la parcela.

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

- * Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
- * Vivienda Plurifamiliar: 20 metros.
- * Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.
- * Otros usos: 20 metros.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

No se permiten retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV.—Volumen:

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

Las edificaciones con altura permitida superior a la correspondiente a su zona figuran en el Plano n.º 6 de Ordenación.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

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

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

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,8 m²/m².

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

- * Edificabilidad lucrativa - 0,90 m²/m².
- * Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m²/m².
- * Edificabilidad global - 1,00 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 26 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO III

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA DE EXPANSION.

Artículo 110.—Definición y delimitación.

Comprende esta zona los espacios del casco urbano, destinados prioritariamente al uso residencial, no incluidos en la zona definida en el capítulo anterior, cuya alineación se efectúa según alineación de vial. Se sitúa a modo de orla en torno al casco antiguo que conforma la Zona I. Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 111.— Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

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

* Equipamiento Dotacional.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Servicios de Infraestructuras y Transportes.

* Terciarios.

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

* Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² tenga una longitud total de fachadas superior a 10 m.

* Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto de, como mínimo, 10 viviendas.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

— Industria. Categoría 3.ª, 5.ª y 6.ª,

— Industrial. Categoría 4.ª tipo Estación de Servicio.

— Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada.

— Residencial Plurifamiliar en Hilera.

Artículo 112.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m².

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

— Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el Art. 86 de las presentes Normas Urbanísticas.

* Categoría 1.ª. Talleres Artesanales - 500 m².

* Categoría 2.ª. Pequeña Industria compatible con la vivienda - 500 m².

* Categoría 4.ª. Garaje-Aparcamiento y Servicio del automóvil - 500 m².

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1.º) Los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a la medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 64.

2.º) Los grupos de, como mínimo 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63): En las

parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

Parcelas de superficie: $70 \text{ m}^2 \leq S < 100 \text{ m}^2$ - 80%
 $S < 70 \text{ m}^2$ - 90%.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidades siguiente:

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

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología en línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

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

* Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todos sus linderos un mínimo de 3 metros.

IV.—Volumen:

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

Las edificaciones con altura permitida superior a la correspondiente a su zona, figuran en el Plano n.º 4 de Ordenación.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m²/m².

* Vivienda Plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,4 m²/m².

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificabilidad máxima será, según su superficie, la siguiente:

$70 \text{ m}^2 \leq S < 100 \text{ m}^2$ - 1,6 m²/m².
 $S < 70 \text{ m}^2$ - 1,8 m²/m².

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

* Edificabilidad lucrativa - 0,80 m²/m².

* Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m²/m².

* Edificabilidad global - 0,90 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Arts. 26 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO IV

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA III - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

Artículo 113.— Definición y delimitación.

Corresponde a una pequeña área integrada en el tejido urbano, destinada a viviendas unifamiliares aisladas. Se ubica dicha área en el margen izquierdo de la prolongación de la calle San Benito hasta la calle Victoria. Su situación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 114.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Será el Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

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

* Equipamiento Dotacional.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Servicios de infraestructuras y transportes.

* Terciarios.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

— Industria, en todas sus categorías.

— Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.

— Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

Artículo 115.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 15 m.

Fondo: 15 m.

Superficie: 400 m².

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

— Parcela máxima: No se limita.

II.—Tipología edificatoria: Edificación aislada.

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 50% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63); en las parcelas edificables con superficie inferior a 400 m², la edificación podrá ocupar el 65% de la superficie edificable de la parcela.

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

* Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento dotacional: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m.

IV.—Volumen:

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

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Dotacional y otros usos: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m²/m².

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 400 m², la edificabilidad máxima será de 1,30 m²/m².

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad.

Edificabilidad lucrativa: 0,65 m²/m².

Edificabilidad de los equipamientos: 0,05 m²/m².

Edificabilidad global: 0,70 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 26 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO V

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVA

Artículo 116.— Definición y delimitación.

Corresponde a una pequeña área con uso residencial y que incluímos en una sola Zona, en función de su homogeneidad. La ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 117.— Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

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

* Equipamiento Dotacional.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

— Servicios de Infraestructuras y Transportes.

— Industria. Categoría 1.^a a 6.^a.

— Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

— Residencial Unifamiliar Aislada o en Hilera. (Art. 64).

Artículo 118.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 5 m.

Fondo: 8 m.

Superficie: 70 m².

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

— Parcela máxima: No se limita.

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la bifamiliar. Art. 84.

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

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63). En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificación podrá ocupar el 90% de la superficie edificable de la parcela.

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

* Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

IV.—Volumen:

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

Las edificaciones con altura permitida superior a la correspondiente a su zona, figuran en el Plano n.º 6 de Ordenación.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,60 m²/m².

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,80 m²/m².

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

* Edificabilidad lucrativa - 0,90 m²/m².

* Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m²/m².

* Edificabilidad global - 1,00 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 26 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO VI

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA V-INDUSTRIAL

Artículo 119.—Definición y delimitación.

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

Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 120.—Condiciones de uso.

I. Uso global: Industrial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Será el Industrial, categorías 1.ª a 5.ª.

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

* Equipamiento Dotacional.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

* Residencial Unifamiliar: En la Zona Industrial se autoriza una vi-

vienda para el guarda, por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

* Servicios de infraestructura y transporte.

III. Usos prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria categoría 6.ª.

Artículo 121.—Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

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

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

Fachada: 10 m

Fondo: 20 m

Superficie: 200 m²

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

Superficie: 10.000 m²

II. Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. Se alineará a vial y adosará a las dos medianeras laterales, todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios y los Equipamientos.

III. Implantación:

– Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63).

– Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela.

– Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: No se permiten retranqueos ni separación a los linderos, ni a la alineación de fachada.

IV. Volumen:

– Altura máxima:

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

En las naves se permite la construcción de entreplanta, en las cuales computarán el parámetro de edificabilidad.

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

– Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de 0,70 m²/m².

– Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución. En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m² de techo por m² de superficie de la Unidad:

Edificabilidad lucrativa: 0,40 m²/m²

Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m²/m²

Edificabilidad global: 0,50 m²/m²

V. Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 26 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO VII

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VI - EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

Artículo 122.—Definición y delimitación.

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

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

Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 123.—Condiciones de uso.

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

El uso de Equipamiento Dotacional incluye los siguientes tipos:

1. Comunitario.

A. Centros Docentes.

B. Deportivo.

C. Social.

C.1. Sanitario.

C.2. Asistencial.

C.3. Cultural.

2. Institucional.

3. Servicios técnicos, transportes y comunicaciones.

4. Diverso.

Religioso.

.....

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

Artículo 124.—Condiciones de edificación.

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

CAPITULO VIII

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VII - ESPACIOS LIBRES

Artículo 125.—Definición y delimitación.

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

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas pun-

tuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por Espacios Libres.

Los espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

— Menores: Superficie menor de 200 m² o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros. Estos espacios no computarán a efectos de justificar el cumplimiento de las dotaciones mínimas necesarias en las zonas objeto de nueva ordenación o reordenación, tales como Unidades de Ejecución, P.E.R.I. y ámbitos de modificaciones de las Normas Subsidiarias futuras.

— Areas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 metros.

— Jardines: Superficie superior a 1.000 m² y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros.

Artículo 126.—Condiciones de uso.

I. Usos permitidos:

— Uso principal: Espacios Libres de dominio y uso público.

— Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio libre de que se trate.

II. Usos prohibidos:

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

Artículo 127.—Condiciones de edificación.

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

CAPITULO IX

RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

Artículo 128.- CUADRO N.º 2.- RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocupac. Máxima %	Altura Máxima plantas	Edific. Máxima sobre Parcela m ² /m ²	Edif. Máx. Global sobre U.E. m ² /m ²
		Fachada m	Fondo m	Superf. m ²				
Zona I - Residencial Unifamiliar en Línea	En Línea	5	8	70	80	2	1,60	1,00
Zona II - Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,90
Zona III - Residencial Unifamiliar Aislada	Aislada	15	15	400	50	2	1,00	0,70
Zona IV - Residencial Unifamiliar Exclusiva	En Línea	5	8	70	80	2	1,60	1,00
Zona V - Industrial	Aislada	10	20	200	70	Ind. 1 Otros 2	0,70	0,50
Zona VI - Equipam. Dotacional	Condiciones de Edificación iguales a las de la Zona de Ubicación del Equipamiento.							
Zona XIII. Espacios Libres								

CAPITULO X

CARACTERISTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO

Artículo 129.—Definición y clasificación.

Para el desarrollo de determinadas áreas de Suelo Urbano se han delimitado en el Plano n.º 4 de Ordenación, un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento) las cuales se especifican en el cuadro n.º 5-2 de la Memoria Justificativa.

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

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

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano serán:

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

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

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

Artículo 130. Unidades de Ejecución.

Son aquellas áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, requieren, para su desarrollo, la ordenación mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Reforma Interior y la materialización de las cesiones, reparcelación o parcelación y urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario. Las Unidades de Ejecución delimitadas se desarrollarán en los artículos siguientes.

1. Las Unidades de Ejecución definidas y todas aquellas que se definen en cualquier área del Suelo Urbano y Urbanizable, cumplirán las siguientes normas:

— Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el Art. 105 de estas Normas Urbanísticas.

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

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

* Los terrenos destinados a Dotaciones.

2. Los Estudios de detalle, según su objeto, tendrán los siguientes contenidos:

* Señalamiento de alineaciones y rasantes: los Estudios de Detalle las desarrollarán.

* Ordenación de volúmenes: establecerán la ordenación de acuerdo con las Normas Generales de edificación, las Ordenanzas Específicas para el Suelo Urbano y las Ordenanzas Particulares de la zona en que se ubiquen.

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

3. Los derechos y deberes de los propietarios, los plazos y las facultades urbanísticas y su adquisición gradual, se detallan en los Artículos 40 y 41 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 131.—Aprovechamiento susceptible de apropiación y Aprovechamiento medio en las Unidades de Ejecución.

De acuerdo con la Legislación vigente, se regula lo siguiente:

A) Aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios:

— Suelo no incluido en Unidades de Ejecución - 100% del aprovechamiento real o permitido por el planeamiento.

— Suelo incluido en Unidades de Ejecución: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

B) Aprovechamiento medio en las Unidades de Ejecución:

I. Unidades de Ejecución n.º 1, 2, 4 y 5 incluidas en la Zona II Residencial Unifamiliar en línea de Expansión:

Superficie de la Unidad: S

Coefficiente de ponderación de todos los usos: 1,00
 Edificabilidad máxima lucrativa: 0,80 m²/m²
 Edificabilidad total: = 0,80 X 1,00 X S = 0,80 S
 Aprovechamiento medio: = 0,80 S/S = 0,80 m²/m²

II. Unidad de Ejecución nº 3, incluida en la Zona V Industrial:

Superficie de la Unidad: S
 Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00
 Edificabilidad máxima lucrativa: 0,40 m²/m²
 Edificabilidad total: = 0,40 X 1,00 X S = 0,40 S
 Aprovechamiento medio: = 0,40 S/S = 0,40 m²/m²

Artículo 132.—Unidades de Ejecución UE-1, UE-2, UE-4 y UE-5.

— Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidades de Ejecución en Zona II.

* Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano n.º 4 de Ordenación.

* Superficie aproximada:

UE-1 ... 1.680 m²
 UE-2 ... 2.960 m²
 UE-4 ... 3.875 m²
 UE-5 ... 7.506 m²

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión a la cual pertenecen.

* Densidad máxima: 50 Viv./Ha.

* Capacidad estimada:

UE-1 ... 8 Viv.
 UE-2 ... 14 Viv.
 UE-4 ... 19 Viv.
 UE-5 ... 37 Viv.

* Edificabilidad máxima lucrativa:

0,80 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos:

0,10 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima global:

0,90 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Unidades de

Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión a la cual pertenecen.

— Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

— Condiciones de desarrollo y ejecución:

* Figura de planeamiento: Cada Unidad será objeto de un único Estudio de Detalle.

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

* Sistema de actuación: Será el de compensación.

— Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 105 y 130 de estas Normas Urbanísticas.

— Ordenación:

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

Artículo 133.—Unidad de Ejecución UE-3.

— Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidad de Ejecución en Zona V.

* Situación: Área ubicada y delimitada en el plano n.º 6 de Ordenación.

* Superficie aproximada:

UE-3 5.320 m²

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona V - Industrial, a la cual pertenece.

* Edificabilidad máxima lucrativa:

0,40 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos:

0,10 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima global:

0,50 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecu-

ción por las Ordenanzas relativas a la Zona V - Industrial, a la cual pertenece.

– Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

– Condiciones de desarrollo y ejecución:

* Figura de planeamiento: Cada Unidad será objeto de un único Estudio de Detalle.

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

* Sistema de actuación: Será el de compensación.

– Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Arts. 105 y 130 de estas Normas Urbanísticas.

– Ordenación:

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

Artículo 134.—Actuaciones Aisladas.

Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible la justa distribución de cargas y beneficios. Precisan una gestión directa para propiciar el desarrollo de las Normas, realizándose aquella a través del sistema de Expropiación. Su inclusión en el planeamiento se prevé en la Legislación Urbanística vigente. El desarrollo se realizará mediante Proyecto de Urbanización.

Se trata, en el caso de Cabeza la Vaca, de operaciones de apertura de nuevos viarios y nuevas alineaciones en Suelo Urbano.

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

Las Actuaciones Aisladas que se prevén aparecen expresadas gráficamente en el Plano n.º 4 de Ordenación, y son las siguientes:

A-1. Actuación Aislada en calle Mártires: Nueva alineación.

A-2. Actuación Aislada en calle Erita: Apertura de viario, (Incluida en UE-4).

A-3. Actuación Aislada en prolongación de calle Fontani- Ila: Nueva alineación.

A-4. Actuación Aislada en Avda. de la Constitución: Apertura de viario.

A-5. Actuación Aislada en prolongación de calle Santa Ana: Nueva alineación.

A-6. Actuación Aislada en calle Victoria: Apertura de viario.

A-7. Actuación Aislada en Mercado Municipal: Apertura de viario

TITULO IV

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 135.—Delimitación del Suelo Apto para Urbanizar.

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en el Plano de Ordenación n.º 4, para el núcleo de Cabeza la Vaca.

Artículo 136.—División en Zonas y Sectores.

El suelo clasificado como Apto para Urbanizar se ha dividido en Zonas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

Se han definido las cuatro zonas que se detallan a continuación. Se numeran y denominan de forma idéntica a las zonas equivalentes definidas en el Suelo Urbano. Todas las características de las zonas de Suelo Apto para Urbanizar son similares a las características de las homónimas de Suelo Urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Título IV.

Los distintos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se han integrado en alguna de las cuatro zonas.

Zona II. Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

Sector Residencial SR-1

Sector Residencial SR-2

Sector Residencial SR-4

Sector Residencial SR-6

Sector Residencial SR-7

Sector Residencial SR-8

Sector Residencial SR-9

Zona III. Residencial Unifamiliar Aislada.

Dentro de ella se integra el siguiente Sector:

Sector Residencial SR-5

Zona IV. Residencial Unifamiliar Exclusiva.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

Sector Residencial SR-3

Zona V. Industrial.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

Subzona de Edificación en Línea

Sector Industrial SI-12

Subzona de Edificación en Hilera

Sector Industrial SI-10

Sector Industrial SI-11

Su situación y delimitación figura en el Plano de Ordenación n.º 4 «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo».

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

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

Artículo 137.—Plazos, fijación, incumplimiento.

Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Apto para Urbanizar que permiten, por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, serán los que se detallan en los Arts. 39 y 260 de estas Normas Urbanísticas.

En caso de incumplimiento de los plazos fijados, el Ayuntamiento podrá:

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

— Igualmente, y en base a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, podrá dictar Resolución administrativa expresa de incumplimiento de los deberes urbanísticos, decidiendo sobre la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa.

Artículo 138.—Incumplimiento de deberes urbanísticos.

Registro de solares y terrenos.

En el supuesto de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o por la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través de su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en caso de existir éste, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

Artículo 139.—Costes de urbanización.

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

Artículo 140.—Condiciones de la Ordenación y de las Infra-estructuras.

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

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

Artículo 141.—Régimen jurídico transitorio.

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

Artículo 142.—Aprovechamiento de los Sectores y Cesiones.

Los Aprovechamientos de los Sectores son los siguientes:

Sector SR-3:

Aprovechamiento = 0,80 m²/m².

Sectores SR-1, SR-2, SR-4, SR-6, SR-7, SR-8 y SR-9:

Aprovechamiento = 0,70 m²/m².

Sector SR-5:

Aprovechamiento = 0,55 m²/m².

Sectores SI-10, SI-11 y SI-12:
Aprovechamiento = 0,40 m²/m².

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Apto para Urbanizar será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

CAPITULO II

NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR SR-3

Artículo 143.—Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación n.º 4, como Sector SR-3, Uso Residencial Unifamiliar Exclusiva.

La superficie total estimada es:

SR-3 20.760 m².

Se delimitará en cada Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

Artículo 144.—Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de su ámbito.

Artículo 145.—Condiciones de uso.

I. Uso Global: Residencial.

II. Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

— Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

* Equipamiento Dotacional.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciarios.

* Servicios de infraestructuras y transportes.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

— Industria en todas sus categorías.

— Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

— Residencial Aislada o en Hilera.

IV. Zonificación:

En el Plano n.º 5 figura ubicado el Sector. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 146.—Nivel de intensidad.

I. Aprovechamiento del Sector:

El Aprovechamiento del Sector se obtiene dividiendo el Aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m² de techo/m² de superficie del Sector.

Se permite un Aprovechamiento del Sector de 0,80 m²/m².

II. Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,80 m²/m².

III. Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,10 m² de techo/m² de superficie del Sector.

IV. Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma del Aprovechamiento del Sector y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,90 m² de techo/m² de la superficie del Sector.

V. Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 40 Viv/Ha.

VI. Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, serán:

Sector SR-3 83 viviendas

Artículo 147.—Condiciones de edificación.

I. Parcelación:

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

Fachada: 5 m.
Fondo: 8 m.
Superficie: 70 m²

– Parcela máxima: No se limita.

II. Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la bifamiliar. Art. 84.

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

III. Implantación:

– Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63).

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

- * Viviendas Unifamiliares: Todo el fondo de parcela.
- * Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.
- * Otros usos: 20 metros.

IV. Volumen:

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

– Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,60 m²/m².

Artículo 148.—Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

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

Artículo 149.—Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

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

– Sistema de Gestión:
La promoción será privada.

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

– Ejecución del Planeamiento:

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

Artículo 150.—Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

– Sistema de espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada Sector.

– Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

- * Centros Docentes: 10 m² por vivienda.
- * Equipamiento Social: 2 m² por vivienda.

– Aparcamiento: un plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 151.—Cesiones obligatorias y gratuitas.

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

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

– Los terrenos destinados a dotaciones.

CAPITULO III

NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES SR-1, SR-2, SR-4, SR-6, SR-7, SR-8 Y SR-9.

Artículo 152.—Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación n.º 4, como Sectores SR-1, SR-2, SR-4, SR-6, SR-7, SR-8 y SR-9, Uso Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión.

Las superficies totales estimadas son:

- SR-1: 9.580 m².
- SR-2: 12.840 m².

SR-4: 9.040 m².
 SR-6: 13.160 m².
 SR-7: 4.960 m².
 SR-8: 8.960 m².
 SR-9: 18.370 m².

Se delimitará en cada Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie (Art. 94.2 y 144.3 R.D.L. 1/1992).

Artículo 153.—Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de su ámbito.

Artículo 154.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

— Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

- * Equipamiento Dotacional.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciarios.
- * Servicios de infraestructuras y transportes.
- * Industrial, categorías, 1.^a Talleres Artesanales; 2.^a Pequeña Industria compatible con la vivienda y 4.^a Garajes-Aparcamientos y Talleres del Automóvil.
- * Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m² y tenga una longitud de fachada superior a 10 metros.
- * Residencial en Hilera categoría Unifamiliar: para promociones unitarias de conjuntos, como mínimo, de 10 viviendas.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industrial, categoría 3.^a, 5.^a y 6.^a.
- Industrial, categoría 4.^a Estaciones de Servicio.
- Residencial Plurifamiliar en Hilera y Aislada.
- Residencial Unifamiliar Aislada.

IV.—Zonificación:

En el Plano n.º 5 figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 155.—Nivel de intensidad.

I.—Aprovechamiento del Sector.

El Aprovechamiento del Sector se obtiene dividiendo el Aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m² de techo/m² de superficie del Sector.

Se permite un Aprovechamiento del Sector de 0,70 m²/m².

II.—Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,70 m²/m².

III.—Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,10 m² de techo/m² de superficie del Sector.

IV.—Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma del Aprovechamiento del Sector y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,80 m² de techo/m² de la superficie del Sector.

V.—Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 40 Viv/Ha.

VI.—Capacidad máxima:

Las capacidades resultantes, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y las superficies totales estimadas, serán:

Sector SR-1: 38 viviendas
 Sector SR-2: 51 viviendas
 Sector SR-4: 36 viviendas
 Sector SR-6: 52 viviendas
 Sector SR-7: 19 viviendas
 Sector SR-8: 35 viviendas
 Sector SR-9: 73 viviendas

Artículo 156.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m².

— Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el Art. 86 de las presentes Normas Urbanísticas.

* Categoría 1.^a. Talleres Artesanales - 500 m².

* Categoría 2.^a. Pequeña Industria compatible con la vivienda - 500 m².

* Categoría 4.^a. Garaje-Aparcamiento y Servicio del Automóvil - 500 m².

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1.º) Los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 64.

2.º) Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera.

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar, como máximo, el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63).

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

* Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.

* Vivienda plurifamiliar: 20 metros.

* Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología en línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

* Tipología en hilera: la edificación se adosará a las dos mediane-

ras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como el testero del fondo.

* Tipología aislada: la edificación se retranqueará de todos sus linderos un mínimo de 3 metros.

IV.—Volumen:

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

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m²/m².

* Vivienda Plurifamiliar y otros usos: la edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,4 m²/m².

Artículo 157.—Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

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

Artículo 158.—Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

— Figura de Planeamiento:

Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

— Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

— Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

— Ejecución del Planeamiento:

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

Artículo 159.—Dotaciones mínimas.

Las Dotaciones a prever serán las siguientes:

- Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada Sector.
- Servicios de Interés público y Social y Centros Docentes:
 - * Centros Docentes: 10 m² por vivienda.
 - * Equipamiento Social: 2 m² por vivienda.
- Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 160.—Cesiones obligatorias y gratuitas.

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

- Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
- Los terrenos destinados a dotaciones.

CAPITULO IV

NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR SR-5.

Artículo 161.—Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación n.º 4, como Sector SR-5, Uso Residencial Unifamiliar Aislada.

La superficie total estimada es:

SR-5: 13.400 m².

Se delimitará en cada Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución del Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie (Art. 94.2 y 144.3 R.D.L. 1/1992).

Artículo 162.—Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de su ámbito.

Artículo 163.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pomenorizados permitidos:

- Uso Principal: Residencial Aislada, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

– Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

- * Equipamiento Dotacional.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciarios.
- * Servicios de infraestructuras y transportes.

III.—Usos pomenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industrial, en todas sus categorías.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Residencial Unifamiliar en línea o en hilera.

IV.—Zonificación:

En el Plano n.º 5 figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 164.—Nivel de intensidad.

I.—Aprovechamiento del Sector.

El Aprovechamiento del Sector se obtiene dividiendo el Aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m² de techo/m² de superficie del Sector.

Se permite un Aprovechamiento del Sector de 0,55 m²/m².

II.—Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,55 m²/m².

III.—Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,05 m² de techo/m² de superficie del Sector.

IV.—Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma del Aprovechamiento del Sector y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,60 m² de techo/m² de la superficie del Sector.

V.—Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 13 Viv/Ha.

VI.—Capacidad máxima:

Las capacidades resultantes, teniendo en cuenta la densidad máxima autorizada y las superficies totales estimadas, serán:

Sector SR-5: 17 viviendas

Artículo 165.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

Fachada: 15 m.

Fondo: 15 m.

Superficie: 400 m².

— Parcela máxima: No se limita.

II.—Tipología edificatoria: Edificación Aislada.

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar, como máximo, el 50% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63).

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

* Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Dotacional: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 m.

IV.—Volumen:

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

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Dotacional y otros usos: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m²/m².

Artículo 166.—Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido

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

Artículo 167.—Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

— Figura de Planeamiento:

Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

— Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

— Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

— Ejecución del Planeamiento:

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

Artículo 168.—Dotaciones mínimas.

Las Dotaciones a prever serán las siguientes:

— Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada Sector.

— Servicios de Interés público y Social y Centros Docentes:

* Centros Docentes: 10 m² por vivienda.

* Equipamiento Social: 2 m² por vivienda.

— Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 169.—Cesiones obligatorias y gratuitas.

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

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

— Los terrenos destinados a dotaciones.

CAPITULO V

NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES SI-10 Y SI-11.

Artículo 170.—Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Ca-

pítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación n.º 4, como Sectores SI-10 y SI-11, Uso Industrial.

Las superficies totales estimadas son:

SI-10: 10.215 m².

SI-11: 23.300 m².

Se delimitará en cada Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución en cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie (Art. 94.2 y 144.3 Ley del Suelo 1992).

Artículo 171.—Objetivos.

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

Artículo 172.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Industrial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Industrial, categoría 1.^a a 5.^a.

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

* Equipamiento Dotacional.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciarios.

* Servicios de infraestructuras y transportes.

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

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

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

— Industrial categoría 6.^a.

IV.—Zonificación:

En el Plano n.º 5 figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Par-

cial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 173.—Nivel de intensidad.

I.—Aprovechamiento del Sector.

El Aprovechamiento del Sector se obtiene dividiendo el Aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m² de techo/m² de superficie del Sector.

Se permite un Aprovechamiento del Sector de 0,40 m²/m².

II.—Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,40 m²/m².

III.—Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,10 m² de techo/m² de superficie del Sector.

IV.—Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma del Aprovechamiento del Sector y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,50 m² de techo/m² de la superficie del Sector.

Artículo 174.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

— Parcela mínima:

Zona Industrial:

Fachada: 10 m.

Fondo: 20 m.

Superficie: 200 m².

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

Zona Industrial - 10.000 m².

II.—Tipología edificatoria: Edificación en Hilera (Art. 64).

Se autoriza la edificación Aislada (Art. 64).

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar, como máximo, el 70% de la superficie edificable de la parcela.

– Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela con los límites indicados en el párrafo siguiente.

– Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: La edificación se retranqueará de la alineación del vial y del lindero trasero un mínimo de 3 metros.

IV.—Volumen:

– Altura máxima:

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

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

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

– Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de 0,70 m²/m².

Artículo 175.—Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

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

Artículo 176.—Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

– Figura de Planeamiento:

Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

– Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

– Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

– Ejecución del Planeamiento:

El Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinacio-

nes relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de ejecución.

Artículo 177.—Dotaciones mínimas.

Las Dotaciones a prever serán las siguientes:

– Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada Sector.

– Servicios de Interés público y Social y Centros Docentes:

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

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

– Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 178.—Cesiones obligatorias y gratuitas.

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

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

– Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo 179.—Condiciones estéticas y de composición.

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos 95 a 99, en cuanto a las condiciones estéticas fundamentales para todo tipo de edificaciones.

CAPITULO VI

NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR SI-12

Artículo 180.—Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación n.º 4, como Sector SI-12, de uso Industrial.

La superficie total estimada es:

SI-12: 6.520 m².

Se delimitará en el Plan Parcial la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie (Art. 94.2 y 144.3 Ley del Suelo 1992).

Artículo 181.—Objetivos.

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

Artículo 182.—Condiciones de uso.**I.—Uso global: Industrial.****II.—Usos pormenorizados permitidos:**

- Uso Principal: Industrial, categoría 1.ª a 5.ª.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

* Equipamiento Dotacional.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

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

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial en todas las tipologías y categorías, a excepción de la vivienda del guarda indicada más arriba.
- Industrial categoría 6.ª.

IV.—Zonificación:

En el Plano n.º 5 figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 183.—Nivel de intensidad.**I.—Aprovechamiento del Sector.**

El Aprovechamiento del Sector se obtiene dividiendo el Aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m² de techo/m² de superficie del Sector.

Se permite un Aprovechamiento del Sector de 0,40 m²/m².

II.—Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,40 m²/m².

III.—Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,10 m² de techo/m² de superficie del Sector.

IV.—Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma del Aprovechamiento del Sector y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,50 m² de techo/m² de la superficie del Sector.

Artículo 184.—Condiciones de edificación.**I.—Parcelación:**

— Parcela mínima:

Zona Industrial:

Fachada: 10 m.

Fondo: 20 m.

Superficie: 200 m².

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

Zona Industrial - 10.000 m².

II.—Tipología edificatoria:

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

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar, como máximo, el 70% de la superficie edificable de la parcela.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: No se permiten, retranqueos ni separación a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV.—Volumen:

— Altura máxima:

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

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

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

— Edificabilidad máxima sobre parcela: Será para todos los usos de 0,70 m²/m².

Artículo 185.—Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

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

Artículo 186.—Condiciones de Desarrollo y Ejecución.

— Figura de Planeamiento:

Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

— Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

— Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

— Ejecución del Planeamiento:

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

Artículo 187.—Dotaciones mínimas.

Las Dotaciones a prever serán las siguientes:

— Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada Sector.

— Servicios de Interés público y Social y Centros Docentes:

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

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

— Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 188.—Cesiones obligatorias y gratuitas.

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

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

— Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo 189.—Condiciones estéticas y de composición.

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos 95 a 99, en cuanto a las condiciones estéticas fundamentales para todo tipo de edificaciones.

CAPITULO VII

RESUMEN DE NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 190.- CUADRO N.º 3.- Resumen de Normas Especificas en Suelo Apto para Urbanizar.

Denominación	Zona de Ordenanzas	Tipología	Parcela Mínima			Ocupac. Máxima %	Altura Máxima plantas	Edif. Máx. sobre Parcela m ² /m ²	Edif. Máx. sobre U.E. m ² /m ²
			Fach. m	Fondo m	Superf. m				
SR - 3	Zona IV Residencial Unifamiliar Exclusiva	En Línea	5	8	70	80	2	1,60	0,90
SR - 1, 2, 4, 6, 7, 8 y 9	Zona II Residencial Unifamiliar en Línea de Expansión	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,80
SR - 5	Zona III Residencial Unifamiliar Aislada	Aislada	15	15	400	50	2	1,00	0,60
SI - 10 y 11	Zona V Industrial Subzona en Hilera	En Hilera	10	20	200	70	2	0,70	0,50
SI - 12	Zona V Industrial Subzona en Línea	En Línea	10	20	200	70	2	0,70	0,50

TITULO V
CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I
NORMAS GENERALES

Artículo 191.—Definición y ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable, todos los terrenos del término municipal de Cabeza la Vaca no incluidos dentro de las categorías anteriores de Suelo Urbano y de Suelo Apto para Urbanizar, en el Plano n.º 1 de Ordenación «Estructura General y Orgánica del Territorio».

El ámbito de aplicación de este Capítulo y siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables y el de los clasificados como Aptos para Urbanizar, hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 192.—Categorías.

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

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

1.1. Del Medio Natural.

1.2. Hidrológica.

1.3. Del Sistema General de Comunicaciones.

2. Suelo No Urbanizable Genérico.

Artículo 193.—Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.

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

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

Artículo 194.—Régimen del Suelo No Urbanizable.

Los terrenos así clasificados por el presente planeamiento, al no estar incluidos en los tipos de Suelo Urbano y de Suelo Apto para Urbanizar delimitados en los documentos gráficos correspondientes, estarán sujetos a las siguientes restricciones sin perjuicio de las

que además se le señalen a cada una de las distintas zonas en que se subdivide:

a) De acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión, en el Suelo No Urbanizable no se podrá realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

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

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

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

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

Artículo 195.—Parcelación urbanística.

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

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

Artículo 196.—Segregación de fincas.

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

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

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

— Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

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

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

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

5. Los Notarios y Registradores de la Propiedad, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testificar en el documento.

Artículo 197.—Concepto de núcleo de población.

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

Artículo 198.—Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

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

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

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

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

d) La existencia de más de una vivienda en una hectárea.

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

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

CAPITULO II

CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERISTICAS GENERALES

Artículo 199.—Normas de carácter general.

Con carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el Art. 198, para evitar la formación de núcleos de población.

Artículo 200.—Condiciones de la edificación.

1. Separación de la edificación, de todos los lindes de la finca, 25 metros como mínimo.

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

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

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

Artículo 201.—Condición aislada de las edificaciones.

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

Artículo 202.—Cierres de fincas.

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

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

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

Artículo 203.—Condiciones higiénicas.

Abastecimiento de aguas:

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

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

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

Evacuación de residuales:

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

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

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

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

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

Artículo 204.—Condiciones estéticas de la edificación.

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

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

2.º) No tener características urbanas.

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

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

CAPITULO III

EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL

Artículo 205.—Condiciones generales.

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

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

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

4. Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, y en el Reglamento de Gestión Urbanística; siendo necesario justificar, tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.

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

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

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

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

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

CAPITULO IV

REGULACION DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES.

Artículo 206.—Tipos de usos, actividades y construcciones.

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

a) Actividades agrícolas o agropecuarias.

b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

c) Actividades de carácter infraestructural.

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

e) Viviendas familiares aisladas.

f) Industrias.

g) Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

Artículo 207.—Tramitación de autorizaciones. Regímenes Normal y Excepcional.

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

1.º) Régimen Normal:

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

a) Actividades agrícolas y agropecuarias.

b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

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

2.º) Régimen Excepcional. Usos, actividades y construcciones de utilidad pública e interés social:

Aquéllos que necesitan ser considerados de utilidad pública e interés social y deberán seguir el trámite indicado en la Ley del Suelo y ser autorizados por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y posteriormente por el Ayuntamiento. Sus condiciones generales se detallan en el Capítulo III de este Título V. Se trata, pues, de los siguientes:

c) Actividades de carácter infraestructural.

f) Industrias.

g) Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

3.º) Régimen Excepcional. Viviendas.

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

e) Viviendas familiares aisladas.

Artículo 208.—Clases de usos.

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

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

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

SECCION 1.—ACTIVIDADES AGRICOLAS O AGROPECUARIAS.

Artículo 209.—Concepto y categorías.

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

Se diferencian las siguientes categorías:

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

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

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

Dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías:

- Ganadería extensiva.
- Ganadería intensiva.

Asimismo se incluye la actividad económica cinegética.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Extremadura y a su legislación específica. No se incluyen en estas actividades, las instalaciones de cría de ganado que representan la principal actividad de la finca. Se trata de las vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc., organizados en edificios y con carácter de explotación industrial. Su regulación se fija en el Art.228 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 210.— Condiciones particulares de implantación para la categoría 3.ª, instalaciones ganaderas, agropecuarias y cinegéticas.

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

* Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Medio Natural: 1 hectárea.

* Suelo No Urbanizable Genérico: 1 hectárea.

SECCION 2.—CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS.

Artículo 211.— Concepto y categorías.

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

2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:

— Infraestructura:

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

— Edificaciones:

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

Artículo 212.—Condiciones particulares de implantación para las edificaciones agrícolas.

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

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

* Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Medio Natural: 1 hectárea.

* Suelo No Urbanizable Genérico: 1 hectárea.

SECCION 3.—ACTIVIDADES DE CARACTER INFRAESTRUCTURAL.

Artículo 213.—Concepto y categoría.

Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e

instalaciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio.

Sin carácter excluyente no totalizador, consideramos Obras Públicas e Infraestructuras, las siguientes:

- Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, como son los repetidores de televisión, líneas telefónicas, etc.
- Infraestructura energética: líneas de transporte de energía, subestaciones de transformación, etc.
- Instalaciones de abastecimiento y saneamiento de agua.
- Red viaria.
- Obras de protección hidrológica.
- Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

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

Artículo 214.—Concepto y categoría.

1. Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.
2. Entretimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.
3. Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.
4. Las normas de construcción e implantación serán además de las establecidas con carácter general, las que figuran en el artículo siguiente. Respecto a las condiciones estéticas es de obligado cumplimiento lo previsto en el Art. 98 del Reglamento de Planeamiento.
5. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del Título II y estar contempladas en el proyecto de obra pública de referencia.

Artículo 215.— Implantación y usos.

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

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

Cuando la edificación pueda indistintamente, situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de Industrias, categoría Servicio de Carreteras. Artículo 225 de estas Normas.

Sin carácter excluyente ni totalizador, consideramos las siguientes:

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.
- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.
- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustible, y refinerías de petróleo.
- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Edificaciones vinculadas al sistema general de comunicaciones, radio y T.V.
- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

SECCION 5.—VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS.

Artículo 216.—Vivienda familiar. Concepto y categoría.

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

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

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

viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas situadas en el medio rural.

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

Artículo 217.—La condición de aislada.

1. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que no existan posibilidades de formación de un núcleo de población, según lo detallado en el Art. 198.

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

3. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

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

Artículo 218.—Condiciones generales.

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

Artículo 219.—Condiciones de emplazamiento.

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

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

Artículo 220.—Condiciones de acceso.

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

Artículo 221.—Edificaciones auxiliares.

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

Artículo 222.—Condiciones estéticas.

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

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

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

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

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

Artículo 223.—Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.

— Distancia mínima a núcleo urbano: 1.000 metros.

— Distancia mínima a otra edificación: 200 metros.

— Distancia mínima a ejes de carreteras: 100 metros.

SECCION 6.—INDUSTRIAS

Artículo 224.—Concepto y categorías.

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

1.ª) Servicios de carreteras.

2.ª) Industrias extractivas. Son aquellas cuya localización viene con-

dicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

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

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

Artículo 225.—Industrias. Condiciones particulares de implantación.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, tramitada conforme al procedimiento que regula la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.

Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en la Ley del Suelo y demás legislaciones concurrentes.

Condiciones de implantación:

— Servicios de carreteras:

- * Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
- * Distancia mínima a otras edificaciones: 250 metros.
- * Distancia mínima a ejes de carretera: 25 metros.

— Industrias extractivas:

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un lugar determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

— Industrias vinculadas al medio rural:

- * Distancia mínima al núcleo urbano: 1.000 metros.
- * Distancia mínima a otras edificaciones: 200 metros.
- * Distancia mínima a ejes de carretera: 100 metros.

— Gran industria propiamente dicha e industrias peligrosas y nocivas:

- * Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
- * Distancia mínima a otras edificaciones: 500 metros.
- * Distancia a ejes de carretera: 200 metros.

— Depósito, apilamiento y vertederos de residuos sólidos:

- * Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
- * Distancia mínima a otras edificaciones: 1.000 metros.
- * Distancia mínima a ejes de carreteras: 500 metros.

Artículo 226.—Servicios de carretera.

Se consideran las siguientes clases:

- Gasolineras.
- Talleres de reparación de automóviles.
- Areas de descanso.
- Puestos de socorro.
- Básculas.

La edificación de Servicios de carretera, podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

Se podrá agrupar en «Áreas de Servicios de carretera», junto con los mencionados, los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo (Artículo 233). Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones. No será de aplicación, en este caso, la distancia mínima entre edificaciones.

Artículo 227.— Industrias extractivas.

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras y extracciones de áridos. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sea en galería o a cielo abierto.

Artículo 228.—Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias.

Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios vinculadas a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica, según sus fines sean:

— Forestales:

* Serrerías.

— Ganaderos y Agropecuarios:

* Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.

* Almacenes de piensos.

* Establos, vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc.

— Agrícolas:

* Almacenes de cosechas y abonos, almazaras, lagares.

Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno.

Artículo 229.—Gran Industria. Clasificación.

Se consideran las siguientes clases:

— Gran Industria propiamente dicha. Se consideran como tales las que necesitan gran superficie de implantación.

— Industrias Peligrosas o Nocivas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

— Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

Artículo 230.—Gran Industria propiamente dicha.

1.—Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2.—Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

3.—La ocupación máxima será del 50%.

4.—La parcela mínima será de 10 hectáreas.

5.—Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con ese uso exclusivo.

Artículo 231.—Industrias Peligrosas o Nocivas.

1.—Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.

2.—Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.

3.—Se exigirá, además de las condiciones para la gran industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4.—La ocupación máxima del terreno será del 25%.

5.—La parcela mínima será de 20 hectáreas.

6.—Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

Artículo 232.—Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos.

Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.

Se incluyen los siguientes usos:

- Vertederos de residuos sólidos urbanos.
- Vertederos de escombros y residuos industriales.
- Apilamientos de chatarra y cementerio de coches.
- Estercoleros y basureros.
- Balsas de alpechín.

En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia sobre el paisaje, tanto urbano, como rural. Se exigirá unas condiciones higiénicas mínimas y se rodeará de pantallas protectoras de arbolado.

SECCION 7.—EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES Y SERVICIOS TERCARIOS.

Artículo 233.—Concepto y categoría.

Se consideran como Equipamientos Dotacionales y Servicios Tercarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial, de acuerdo con lo definido en el Art. 85 y 87 de estas Normas Urbanísticas.

A los efectos de estas Ordenanzas específicas para el Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1.ª.—Equipamiento Comunitario: las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto Docentes, como Deportivas, Sociales o Religiosas, Art. 87.

2.ª.—Servicios Técnicos: aquéllos que, aunque correspondan a un uso colectivo, no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad, exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los cuarteles, mataderos, etc. Art. 87.

3.ª.—Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo: actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, etc. Art. 85.

4.ª.—Campamentos de Turismo: Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas, de caravanas y de bungalows desmontables.

Incluyen construcciones e instalaciones de servicios de carácter permanente: información, aseos, restaurante y venta de productos. Estas instalaciones permanentes, tendrán una planta y ocuparán un máximo de 5% de la superficie total de la actuación.

5.ª.—Adecuaciones Recreativas y Naturalistas: obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

6.ª.—Parque Rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

Las instalaciones permanentes tendrán una planta y ocuparán como máximo el 10% de la superficie total del Parque.

7.ª.—Adecuaciones para usos didácticos o científicos: edificaciones públicas no permanentes que permitan la estancia, trabajo y estudio de personal investigador y docente.

Artículo 234.—Condiciones generales.

1. Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos y servicios terciarios vinculados al medio rural, porque necesiten un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes

Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

Artículo 235.—Características particulares de los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

Deberán cumplir la normativa que les sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

Cumplirán las condiciones de la vivienda familiar aislada para la categoría de Suelo No Urbanizable que le corresponda.

Artículo 236.—Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios.

— Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.

— Distancia mínima a otra edificación: 100 metros.

— Distancia mínima a eje de carretera: 50 metros.

CAPITULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1.—SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DEL MEDIO NATURAL.

Artículo 237.—Caracterización.

Constituyen este suelo, espacios de caracteres diversificados, con utilización y vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta arbórea cumple y debe cumplir una función ambiental equilibrada de destacada importancia. Comportan, en general, valores paisajísticos y en ocasiones faunísticos. Igualmente, presentan un importante interés productivo.

Se trata de unas amplias áreas ocupadas por dehesas y bosque autóctono y olivar, encinas y alcornoques. Destaca la ganadería extensiva de vacuno y de cerda. Existen manchas importantes de pastizal y monte bajo que se incluyen en esta categoría de suelo por sus características ecológicas similares a las dehesas y al bosque autóctono.

Artículo 238.—Normas de carácter general.

Los usos preferentes serán los tendentes al mantenimiento de las áreas forestales y las estructuras productivas existentes. Complementariamente, se favorecerá la aparición de instalaciones que per-

mitan el uso y disfrute de este espacio, previa garantía de la preservación del medio.

Artículo 239.—Régimen particular de usos.

Con las condiciones de cada actividad y usos reflejados en el Capítulo IV, se considera como:

1. Usos autorizables:

— Agricultura: Se autorizan nuevos usos agrícolas que por sus particulares características y situación no entren en contradicción con los valores forestales.

— Forestal: Se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de repoblación con coníferas. Las nuevas repoblaciones tenderán a hacerse con especies autóctonas.

Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.

El olivar queda incluido en este uso para esta categoría de Suelo No Urbanizable.

— Ganadería: Extensiva o Intensiva, en este último caso se deberá asegurar la inserción de la edificación en el paisaje.

— Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

— Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

— Actividades de carácter infraestructural.

— Viviendas familiares en sus dos categorías, agraria y no agraria, con las siguientes condiciones:

En aquella finca en la que exista una vivienda agrícola, sólo podrá construirse otra vivienda agrícola a una distancia no superior a 15 metros de la anterior. Debiendo justificarse su vinculación con la explotación agraria. Esta vivienda se acogerá a las condiciones fijadas en estas Normas.

Si es una vivienda agrícola para una nueva explotación, o una vivienda no agrícola, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:

* Parcela mínima: 10 hectáreas.

* Superficie edificable: 300 m².

* Distancia mínima a otra vivienda: 500 metros.

* La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de 5.000 m² de superficie. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 metros de la edificación principal.

— Industrias extractivas, en sus dos categorías, y extracciones de áridos y actividades mineras.

— Industrias vinculadas al medio rural.

— Equipamiento Comunitario, Docente, Deportivo, Social o religioso.

— Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

— Campamentos de Turismo.

— Adecuaciones Recreativas y Naturalísticas.

— Parques Rurales.

— Adecuaciones para usos didácticos o científicos.

2. Usos prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

SECCION 2.—SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION HIDROLOGICA.

Artículo 240.—Caracterización y normas.

Constituyen esta categoría de Suelo No Urbanizable, las zonas correspondientes a los cauces, riberas y márgenes existentes, junto con sus zonas de protección, policía y seguridad.

Se proyecta como una amplia franja de protección de 50 metros a cada lado, en torno a los cursos de agua más importantes de la red hidrológica.

Artículo 241.—Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

1. Usos autorizables:

— Agrícola: en todas sus formas.

— Forestales: se permite la explotación forestal, aun como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.

— Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

— Actividades de carácter infraestructural, que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios. Cuando se trate de infraestructuras viarias, energéticas, hidráulicas, de saneamiento o abastecimiento o vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones.

— Industrias extractivas, en su categoría de extracciones de áridos.

— Adecuaciones Recreativas y Naturalísticas.

— Parques Rurales.

— Adecuaciones para usos didácticos o científicos.

2. Usos prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

SECCION 3.—SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

Artículo 242.—Caracterización.

Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, coincidente con la zona de influencia de la carretera, es decir, con la Zona de Afección, y cuya anchura definimos a continuación, en base a lo establecido en la Legislación específica de Carreteras.

— Carreteras, 50 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

El régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en el Título VI - Capítulo I de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 243.—Vías de comunicación. Normas de carácter general.

Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1.988 y el Reglamento de 2 de septiembre de 1994, según se detalla en el Título VI, Capítulo I, citados.

Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

1.º) Carreteras Nacionales y Comarcales: No se podrá dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas fuera de los casos previstos en los artículos de las presentes Normas.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

2.º) Carreteras Locales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes. En zonas de visibilidad deficiente, no se autorizarán nuevos accesos, y los existentes deberán ser reordenados.

La nueva edificación de una finca, exigirá adoptar medidas es-

peciales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

SECCION 4.—SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.

Artículo 244.—Caracterización y normas generales.

Por corresponder esta categoría de Suelo No Urbanizable al de menor valor intrínseco, aún cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

Artículo 245.—Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

1. Usos autorizables:

- Agrícola: en todas sus formas.
- Forestales: se permite la explotación forestal aun como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.
- Ganadería: en todas sus formas.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Vivienda familiar: en todas sus categorías, con las siguientes condiciones:
 - * Parcela Mínima: 1 Ha.
 - * Superficie edificable: 300 m².
 - * Distancia mínima a otra vivienda: 300 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.000 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal.

- Industrias: se permite todo tipo, incluso las nocivas y peligrosas.
- Equipamientos Dotacionales y Servicios terciarios.

2. Usos Prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como autorizables.

SECCION 5.—RESUMEN DE LA REGULACION DE USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 246.- CUADRO N.º 4.- Regulación de Usos, Actividades y sus Construcciones en S.N.U.

CABEZA LA VACA	S.N.U. de E.P. del Medio Natural	S.N.U. de E.P. Hidrológica	S.N.U. de E.P. Viario	S.N.U. Genérico
ACTIVIDADES AGRICOLAS				
Agrícolas	SI	SI		SI
Forestales	SI	SI		SI
Ganaderas Extensivas, Agropecuarias y Cinegéticas	SI - 1 Ha			SI - 1 Ha
Ganaderas Intensivas, Agropecuarias y Cinegéticas	SI - 1 Ha			SI - 1 Ha
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS				
Infraestructuras	SI			SI
Edificaciones	SI - 1 Ha			SI - 1 Ha
ACTIVIDADES DE CARACTER INFRAESTRUCTURAL				
Obras Públicas e Infraestructuras	SI			SI
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS ACTIVIDADES DE CARACTER INFRAESTRUCTURAL				
Construcciones e Instalaciones vinculadas a O.P. e i.	SI	SI		SI
VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS				
Agraria	SI - 10 Ha			SI - 1 Ha
No Agraria	SI - 10 Ha			SI - 1 Ha
INDUSTRIAS				
Servicios de Carreteras				SI
Extractivas - Canteras	SI	SI		SI
Extractivas - Mineras	SI			SI
Vinculadas al Medio Rural y Agropecuarias	SI			SI
Gran Industria propiamente dicha				SI - 10 Ha
Industrias Peligrosas o Nocivas				SI - 20 Ha
Depósitos al Aire Libre, Apilamientos y Vertederos				SI
EQUIPAMIENTOS DOTACIONALES Y SERVICIOS				
TERCIARIOS				
Comunitarios	SI			SI
Servicios Técnicos				SI
Servicios Terciarios, Hostelería y Turismo	SI			SI
Campamentos de Turismo	SI			SI
Adecuaciones Recreativas y Naturalistas	SI	SI		SI
Parque Rural	SI	SI		SI
Adecuaciones para usos didácticos o científicos	SI	SI		SI

Nota : 1.- SI = Uso Autorizable.

2.- 00 Ha = Superficie Mínima de Parcela a efectos de la posibilidad de edificar.

CAPITULO VI
CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS
CON USO ASIGNADO

Artículo 247.—Definición y delimitación.

Dentro del Suelo No Urbanizable se reconocen y se consideran dentro de ordenación las áreas con uso asignado que se detallan en este Capítulo.

La relación que se incluye no tiene carácter excluyente, sino enunciativo, pudiendo existir otras.

Las áreas que se reconocen son las siguientes:

1. Parque Urbano en la prolongación de la calle Charquitos.
2. Cancha de tiro.
3. Adecuación Recreativa de Martín Gil.

Artículo 248.—Ambito, ubicación y regulación de usos.

El ámbito y ubicación será el que figura en los Planos nº 1, 3 y 5 de Ordenación.

La tramitación de la autorización para todos ellos se realizará de acuerdo con lo indicado en el artículo 207.2.º de estas Normas Urbanísticas, Régimen excepcional. Usos, actividades y construcciones de utilidad pública e interés social.

1. Parque Urbano en la prolongación de la calle Charquitos:

- Situación: Prolongación de la calle Charquitos.
- Estado: Sin construir.
- Propiedad: Pública.
- Categoría de suelo: Suelo No Urbanizable Genérico.
- Regulación de usos: De acuerdo con lo especificado en el Artículo 233. 6.ª. Parque Rural.

2. Cancha de tiro:

- Situación: Fuente Lunara.
- Estado: Sin construir.
- Propiedad: Pública.
- Categoría de suelo: Suelo No Urbanizable Genérico.
- Regulación de usos: De acuerdo con lo especificado en el Artículo 233. 5.ª, Adecuaciones recreativas y Naturalísticas.

3. Adecuación recreativa de Martín Gil:

- Situación: Paraje de Martín Gil.
- Estado: Sin construir.

- Propiedad: Pública.
- Categoría de suelo: Suelo No Urbanizable Genérico.
- Superficie estimada: 35.280 m2.
- Regulación de usos: De acuerdo con lo especificado en el Artículo 233. 5.ª, Adecuaciones Recreativas y Naturalistas.

III.—NORMAS DE PROTECCION

TITULO VI

NORMATIVA DE PROTECCION

CAPITULO I

NORMAS DE DESARROLLO Y APLICACION DE LA LEGISLACION
SECTORIAL VIGENTE

Artículo 249.—Suelo afectado por la Ley y Reglamento de Carreteras.

1. Legislación específica:

- Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio.
- Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre.
- Ley de Carreteras de Extremadura, 7/1995 de 27 de abril.

2. Zonas afectadas:

a) Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, a cada lado, en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b) Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera, con una anchura de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas; 8 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.

c) Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en las autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros al resto en el resto de las vías del Estado, y de 35 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

d) Línea límite de edificación: Es la línea exterior de las fran-

jas de terreno a ambos lados de la carretera, de 50 metros de ancho en las autopistas, autovías y vías rápidas; de 25 metros en el resto de las vías del Estado, y 25 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la calzada. Como casos especiales, se puede establecer una distancia menor, siempre que lo permita el planeamiento u otras razones geográficas o socio-económicas.

3. Usos:

a) Zona de dominio público: Sólo se admite la carretera y sus encuentros funcionales afectados al servicio público viario, regulados en el artículo correspondiente del Reglamento General de Carreteras.

b) Zonas de afección:

* Zona comprendida entre el límite exterior de la servidumbre y la línea límite de edificación. No se autorizan edificaciones o construcciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.

* Zona comprendida entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección.

Se autoriza toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo, siempre que se actúe en cualquiera de las zonas, es necesario solicitar el correspondiente permiso al órgano del que dependa la carretera.

Artículo 250.—Suelo afectado por la legislación de líneas de energía eléctrica.

1. Legislación específica:

— Ley de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.

— Reglamento de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

— Reglamento de 28 de noviembre de 1968 sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

— Ley 49/1984 de 26 de diciembre sobre explotación, unificada del Sistema Eléctrico Nacional.

2. Zonas afectadas y usos:

— Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación indicada en el párrafo anterior.

— La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

— Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

Bosques, árboles y masas de arbolado:

$1,5 + U/100$ m, con un mínimo de 2 metros.

Edificios o construcciones.

Sobre puntos accesibles a las personas:

$3,3 + U/100$ m, con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a las personas:

$3,3 + U/100$ m, con un mínimo de 4 metros.

U = Tensión compuesta en KV.

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 251.—Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el Art. 3.º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto del 30 de Noviembre de 1961 n.º 4.414/61) sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada (Art. 4.º del mismo reglamento).

En las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos y polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

Artículo 252.—Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos.

1. Cauces, riberas y márgenes.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que

puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización de movimientos de tierras.

En aplicación del Art. 90 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto las previstas en el Decreto Ley 52/1952 de 29 de noviembre, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

La realización de obras para la instalación de piscifactorías y similares, con independencia de lo previsto en la Orden de 24 de enero de 1974, en los Arts. 69 y 71 de la Ley de Aguas y en el Art. 35 de la Ley de Pesca Fluvial, estará sometida a la autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura. Para obtener dicha autorización será necesario acompañar a la correspondiente solicitud de un Estudio de Impacto Ambiental.

Cualquier actuación en zona de Policía de cauces (100 metros a cada lado del cauce), requerirá autorización previa del organismo de cuenca.

2. Embalses:

Cualquiera que sea el destino de los embalses, y con independencia de las limitaciones establecidas por el Art. 88 de la Ley de Aguas de 1985, se establece un perímetro de protección de 500 metros alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca competente con carácter previo a la concesión de licencia urbanística.

Sólo se admitirán en la franja de protección de 500 metros aquellas actividades ligadas al mantenimiento y explotación del embalse, así como los usos recreativos, que no comporten edificaciones permanentes ni tengan carácter residencial. Tales actividades deberán ajustarse, en todo caso, a las previsiones de las Ordenes de 28 de junio de 1968 y 31 de octubre de 1970 sobre usos recreativos secundarios de los embalses

y a la normativa particular que rija la utilización de cada embalse.

3. Protección de aguas subterráneas:

Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, la existencia de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

4. Vertidos líquidos:

a) Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya destinada, dentro, siempre, del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.

b) En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente, para concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del Art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Será necesaria la tramitación ante organismo de cuenca de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como subterráneas, recordando la obligación del causante del vertido de poner en práctica, las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 245 y 55 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril.

CAPITULO II

NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERES

Artículo 253.—Consideración previa.

Debido al destacado interés de los valores estéticos, conjuntos urbanos y elementos aislados que en las Memorias Informativa y Justificativa se relacionan, el Ayuntamiento velará para que su estado sea en todo momento bueno y adaptado a la misión que cumplen. A este fin, se controlarán con especial atención las posibles obras que en ellos se realicen, debiéndose consultar a las Delegaciones de la Consejería de Cultura y Patrimonio y de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo sobre la idoneidad de las obras que en cada momento pretendan realizarse, en el caso de que el Ayuntamiento no cuente con servicios técnicos competentes.

Artículo 254.—Clasificación del Patrimonio.

Desde estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y como apoyo a dicho proceso, se incluye en la Memoria Justificativa, un Listado de aquellos edificios y espacios públicos de interés, que se ha considerado necesario proteger y conservar. En base a este listado se crea el Catálogo definitivo del Patrimonio del Municipio, el cual se presenta como documento complementario a estas Normas Subsidiarias.

Se distinguen tres grados de protección:

— Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I de Protección.

Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5. 4.2.1. de la Memoria Justificativa.

— Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II de Protección.

Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados con el punto B.5.- 4.2.2. de la Memoria Justificativa.

— Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado III de Protección.

Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5.- 4.2.3. de la Memoria Justificativa.

La ubicación de los elementos urbanos, aparece en el Plano de Ordenación n.º 6 «Determinaciones, Catálogo y Gestión del Suelo», y la de los elementos ubicados en el territorio municipal se detalla en el Plano n.º 1 «Estructura General y Orgánica del Territorio».

Artículo 255.—Protección del Patrimonio.

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretenda realizar obra nueva en los edificios catalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la Obra Nueva, acompañando a la solicitud y al Proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

Grado I: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección en base a su preservación total.

Se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.

Grado II: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuyas fachadas deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende, según los casos.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Excepcionalmente, se incluyen en este grado de protección aquellos inmuebles que, aún careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores de gran valor.

Este grado va dirigido a la edificación doméstica y tiene por objeto mantener los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos. Se aplica a aquellos edificios que cuentan con elementos o partes interiores objeto de protección.

Se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.

La reestructuración de cubiertas tiene por objeto estimular la rehabilitación del edificio mediante el incremento en su aprovechamiento actual, si bien, se supedita en cada caso a las características de la edificación.

Grado III:

A) Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.

Comprende aquellos inmuebles de Valor Arquitectónico, que o bien por su carácter, o situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter del núcleo urbano, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

En los edificios de Interés Ambiental, se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.
- Reestructuración.

En el último de los casos, y en el límite de intervenciones, se permitirá incluso el vaciado interior con la condición de, al menos, mantener la fachada o su reproducción similar. No se permite obra nueva, según el concepto que se define en el Artículo 256 siguiente.

B) Entornos de Bienes de Interés Cultural.

En los edificios incluidos en el entorno, se permiten todas las obras indicadas para los Bienes Inmuebles de Interés Ambiental y además, las de obra nueva en entorno de Bien de Interés Cultural, según se define en el artículo 256 siguiente.

Artículo 256.—Definición de los tipos de obra.

En las Normas de Protección se distinguen entre los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos grados de protección:

- a) Obras de consolidación.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de restauración.

- d) Obras de reforma.
- e) Obras de reestructuración de cubiertas.
- f) Obras de reestructuración.
- g) Obra nueva en entorno de Bien de Interés Cultural.
- h) Obra nueva.

a) Obras de consolidación:

Son obras de consolidación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

b) Obras de conservación:

Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono.

Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pintura y solados.

c) Obras de restauración:

Son obras de restauración las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Caso de que no existan restos o pruebas en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo añadido.

d) Obras de reforma:

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura.

e) Reestructuración de cubiertas:

Son obras de reestructuración de cubiertas las que afecten a la

sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

f) Reestructuración:

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación u dimensión de patios.

Este tipo de obra puede incluir el vaciado total del espacio interior, con mantenimiento o reestructuración de fachada y de elementos valiosos de su primitiva construcción.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos.

El mantenimiento de la fachada o su reproducción similar se realizará con las condiciones siguientes:

Se autoriza a:

- * Añadir una planta a las edificaciones de una planta.
- * Reestructurar los huecos de fachada, conservando en situación y dimensiones los existentes, pero añadiendo algún hueco nuevo y una puerta en planta baja.
- * Modificar el tipo de carpintería exterior a plástico o aluminio adonizado, excepto en su color natural.
- * Modificar el tipo de cerrajería o de balcón.

Se prohíbe modificar:

- * La altura de las plantas.
- * El tipo de cubierta.
- * Las medidas de los huecos existentes y de la cerrajería y carpintería exterior.
- * El color blanco de la fachada.
- * La forma, altura, material y color del zócalo, cuando exista y éste sea tradicional.

g) Obra nueva en entorno de Bien de Interés Cultural:

Con el fin de garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana en entornos de Bienes de Interés Cultural, se seguirán en los diseños de obra nueva, los siguientes criterios de composición y modulación:

1. Se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, debiendo justificarse claramente cualquier otra solución.

2. Se conservará el plano de fachada, permitiéndose los salientes, de acuerdo con lo indicado en el Art. 75 de esta Normativa.

3. Las losas de balcones y miradores, cuando sobresalgan aisladamente tendrán un canto máximo de 15 cm. en los bordes.

4. Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de fachada.

5. La planta baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios y composición que el resto de la fachada. Los huecos serán de ancho no superior a 3 m. y estarán separados 0,60 m., como mínimo, de la medianera.

6. Se prohíbe el uso de ladrillo visto en fachada.

7. Se seguirá la tramitación indicada en el Art. 257 para la solicitud de licencia de obra en edificaciones incluidas en el Catálogo.

h) Obra nueva:

Incluye tanto la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, como la realización de obras completas de nueva planta.

Artículo 257.—Tramitación.

Previamente a la solicitud de licencia, se presentará un Estudio Previo Urbanístico, el cual deberá comprender, como mínimo, lo siguiente:

* Para el Bien en su situación actual, señalamiento de los elementos, aspectos y valores a conservar, con plantas, alzados y fotografías del estado previo a la intervención.

* Para la edificación transformada o la nueva edificación:

- a) Boceto o diseño de la edificación.
- b) Descripción de materiales y colores a utilizar en fachada.
- c) Justificación del diseño en función de las edificaciones adyacentes, incluyendo fotografías de éstos.

Dichos Estudios Previos serán informados sobre su idoneidad por los Servicios Técnicos Municipales competentes y, en defecto de éstos, por los Servicios Comarcales o Provinciales, en su caso.

Será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento de Cabeza la Vaca del Estudio Previo Urbanístico, para poder solicitar dicha Licencia de Demolición o de Obras.

Los criterios a tener en cuenta para el análisis e informe del Estudio Previo Urbanístico citado, serán el cumplimiento de la finalidad específica de protección de los valores arquitectónicos y ambientales, en especial, la preservación de los elementos de valor preexistentes y, por tanto, la aplicación para cada tipo de inmueble en

función de su Grado, de las condiciones que se establecen en las obras que se permiten.

IV.—PROGRAMA DE DESARROLLO

TITULO VII

PRIORIDADES Y PLAZOS.

CAPITULO I

PRIORIDADES Y PLAZOS.

Artículo 258.—Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

De acuerdo con la Ley del Suelo vigente, las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, contendrán, entre otras, las siguientes Determinaciones:

— Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

Artículo 259.—Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.

El Programa incluye en el municipio de Cabeza la Vaca, el desarrollo del siguiente planeamiento:

— Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

El Programa define los plazos para el desarrollo del planeamiento preciso, de acuerdo con la Ley del Suelo, que posibilite el inicio del conjunto de los plazos que se establecen en el Art. 40 de estas Normas Urbanísticas, sobre cumplimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 260.—Plazos.

Se establece el siguiente programa de estructura bianual para el desarrollo de los Planes Parciales.

Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación, hasta la Aprobación Definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias:

1.^{er} Período de 2 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 18 meses y Aprobación Definitiva, antes de 2 años.

Plan Parcial SR-7
Plan Parcial SR-8
Plan Parcial SR-3
Plan Parcial SI-12

2.^o Período de 2 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 42 meses y Aprobación Definitiva, antes de 4 años.

Plan Parcial SR-1
Plan Parcial SR-2
Plan Parcial SR-4
Plan Parcial SR-5
Plan Parcial SR-6
Plan Parcial SR-9
Plan Parcial SI-10
Plan Parcial SI-11

V.—OTRAS DETERMINACIONES

TITULO VIII

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 261.—Expropiaciones y régimen de venta forzosa.

De acuerdo con lo indicado en la Ley del Suelo, la expropiación por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar será aplicable en el municipio de Cabeza la Vaca.

La expropiación se regirá por lo establecido en la vigente Ley del Suelo.

En cambio, y debido a la dificultad de gestión que entraña, para un municipio medio, el régimen de venta forzosa, con la consiguiente creación del Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, este régimen no será de aplicación en el municipio de Cabeza la Vaca.

Artículo 262.—Instrumentos de intervención en el mercado del suelo.

1.—Derechos de tanteo y retracto:

En el municipio de Cabeza la Vaca no se delimitan las áreas especificadas.

2.—Patrimonio municipal del suelo:

De acuerdo con lo establecido la Ley del Suelo, se establecen en estas Normas Subsidiarias reservas concretas de terrenos de posible adquisición para la constitución del citado Patrimonio, pudiendo establecerse otras posteriormente en la forma prevista en la Ley del Suelo.

En el núcleo de Cabeza la Vaca se prevé la siguiente reserva de Patrimonio Municipal de Suelo:

- * Denominación: Reserva de Suelo para Equipamiento Docente. Centro de E.G.B. 2.ª Fase.
- * Situación: Urbanización Ntra. Sra. de los Angeles.
- * Clasificación: Suelo No Urbanizable.
- * Calificación: Zona VI - Equipamiento Dotacional.
- * Superficie: 4.250 m2.
- * Ordenanzas particulares: Son de aplicación todas las ordenanzas de la Zona VI - Equipamiento Dotacional.
- * Gestión: Se desarrollará de acuerdo con el Capítulo I, Patrimonio Municipal del Suelo; del Título VIII, Instrumentos

de intervención en el mercado del suelo, de la vigente Ley del Suelo.

3.—Calificación de suelo para Viviendas de Protección Pública:

La Ley del Suelo posibilita la calificación de suelo y la consiguiente delimitación de zonas para Viviendas de Protección Pública. En el municipio de Cabeza la Vaca no se hace uso de dicha posibilidad, y no se califica suelo con esas características.

Artículo 263.—Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución.

En el municipio de Cabeza la Vaca, no se encuentra en ejecución ningún planeamiento, por lo que no es necesario el establecimiento de normas transitorias sobre su vigencia y adecuación.