



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO
Y TURISMO

*RESOLUCION de 29 de octubre de 1997,
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura, por la que se
aprueban definitivamente las Normas
Subsidiarias de Planeamiento Municipal
de Mirandilla.*

A N E J O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE MIRANDILLA

NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS

TITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I

OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA

Art. 1. Objeto.

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

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

Art. 2. Ambito

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

Art. 3. Textos Legales

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

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

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

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

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

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

Art. 4. Vigencia

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

Art. 5. Revisión

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

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

b) Elección de un «modelo» territorial distinto del previsto en estas Normas.

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

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

e) Cuando, así lo acuerde, en virtud de los artículos 126.6 L.S. y 157 y 163 R.P. por exigencia de las circunstancias, la Comunidad,

Autonómica, la Consejería de Urbanismo, Medio Ambiente y Turismo de la misma o por mayoría del Pleno Municipal.

Art. 6. Modificación Puntual

1. Se entiende por modificación puntual de las Normas toda alteración de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general, las que no afecten de forma global a las Normas incidiendo sólo de modo puntual o aislado a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo.

Será supuesto de modificación puntual la recalificación de suelo para viviendas de promoción pública, para cubrir necesidades dotacionales o de instalación de servicios públicos o la afección de parte del término por el trazado de la Autovía de la Plata.

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

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

4 Toda modificación se documentará con el grado de definición necesaria para su perfecta comprensión justificándose debidamente. La documentación resultante deberá integrarse con la vigente en un documento único.

CAPITULO II

EFFECTOS Y CONTENIDOS DE LAS NORMAS

Art. 7. Efectos

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

Art. 8. Publicidad

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

Art. 9. Obligatoriedad

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

Art. 10. Información.

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

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

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

TITULO II**REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO****Art. 12. Clasificación del Término Municipal.**

El término municipal queda clasificado en dos tipos de suelo: urbano y suelo no urbanizable, contemplándose en éste diferentes grados de protección y una zona geográfica con una normativa especial en la que se permitirá la edificación dispersa, según está recogido en el plano de Clasificación del Suelo.

Art. 13. Suelo Urbano

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

Se considera también Urbano el suelo destinado a cubrir las necesidades futuras para la construcción de viviendas, aun cuando no poseen en este momento los requisitos establecidos en la ley, debiéndose solucionar la carencia de servicios urbanísticos en el proceso de ocupación y edificación gradual de las áreas previstas con cargo a los propietarios.

Art. 14. Suelo No Urbanizable

1. Se clasifica como No Urbanizable la totalidad del término municipal no contenido en el interior de la línea de Delimitación de Suelo Urbano, conservando su funcionalidad agrícola o ganadera.
2. Se consideran como No Urbanizables de Especial Protección los espacios que en función de su valor paisajístico, ecológico, agrícola

o de protección a cauces, embalses o comunicaciones requieren un especial control de las actividades que se desarrollen en ellos.

Art. 15. Suelo No Urbanizable apto para edificación diseminada

Se considera un sector de Suelo No Urbanizable en el que se permitirá la actividad edificatoria bajo una Normativa especial. Esta zona está situada entre la acarretera de conexión con la CN-630 y La Albuera.

TITULO III**DESARROLLO Y EJECUCION****CAPITULO I****DISPOSICIONES GENERALES****Art. 16. Organos actuantes**

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

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, corresponderá a la Administración Central, Autonómica y Provincial el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia en colaboración con el Ayuntamiento con el fin de cubrir las necesidades del Municipio.

Art. 17. Instrumentos de actuación urbanística

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

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

CAPITULO II**INSTRUMENTOS DE ORDENACION****Art. 18. Desarrollo.**

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano no se requerirá, en principio, la formulación de ninguna otra figura del Planeamiento.

2. En caso necesario, para el desarrollo de una zona concreta, el Ayuntamiento podrá acordar, de oficio o a instancias de particulares, la realización de Planes Especiales o Estudios de Detalle en sectores de Suelo Urbano que lo requieran y Planes Especiales en Suelo No Urbanizable que requieran un tratamiento especial, aunque no estén contempladas como tal en estas Normas.

3. La elaboración de planeamiento auxiliar deberá estar suficientemente justificada, debiéndose acordar su elaboración mediante acuerdo tomado en Pleno Municipal.

4. En Unidades de Ejecución se considerará suficiente para su gestión la elaboración del preceptivo Proyecto correspondientes.

Art. 19. Planes Especiales

1. Podrán ser de Reforma Interior cuando se precise una ordenación detallada de sectores concretos situados en Suelo Urbano.

2. También podrán redactarse Planes Especiales de protección, desarrollo, ordenación, saneamiento o mejora del medio urbano o rural.

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

Art. 20. Estudios de Detalle.

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

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

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

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

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

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

CAPITULO III

INSTRUMENTOS DE GESTION.

Art. 21. Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

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

2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán únicamente por la Administración pública actuante mediante el sistema de expropiación o acuerdo entre ésta y la propiedad, previa delimitación de las fincas afectadas y siguiendo en caso necesario el procedimiento precisado en la Ley de Expropiación Forzosa o según se establezca en cada caso.

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

Art. 22. Modificación de Unidades de Ejecución

La Modificación de las Unidades de Ejecución contenidas en estas Normas podrá realizarse de oficio o a petición de los propietarios afectados tramitándose con arreglo a lo previsto por el art; 146.2 L.S. y por el art. 38 R.G.

Art. 23. Sistemas de Actuación

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

Art. 24. Sistema de Compensación

La gestión y ejecución de la unidad de ejecución mediante el sistema de compensación se realiza por y a costa de los propietarios

del suelo, distribuyéndose proporcionalmente el reparto de cargas y beneficios a través del proyecto elaborado por la Junta de Compensación, debiendo aportar al Municipio el suelo de cesión obligatoria y costear la urbanización en su totalidad en forma proporcional a la superficie de cada parcela.

Art. 25. Sistema de Cooperación

En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, repercutiendo el costo de las obras a los propietarios afectados de forma proporcional a las superficies de las parcelas adjudicadas.

Art. 26. Sistema de Expropiación

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

Art. 27. Reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir de forma equitativa las cargas y los beneficios de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido en las Normas Subsidiarias.

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

Art. 28. Parcelaciones Urbanísticas

1. Se considera parcelación urbanística a toda subdivisión de terrenos en dos o más lotes que signifique cambio de titularidad o situación legal respecto al inicio del proceso.

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

3. En la zona de «Suelo No Urbanizable» fijada como de edificación dispersa, podrán realizarse parcelaciones, con la condición de que las parcelas resultantes cumplan el requisito exigido

para la superficie de la parcela mínima establecida en estas Ordenanzas.

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

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

6. Toda parcelación, sea de carácter urbanístico o simple subdivisión de una finca matriz, deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Art. 29. Elaboración y Tramitación

La elaboración y tramitación de los preceptivos proyectos de compensación, de reparcelación y de expropiación se realizarán siguiendo los procedimientos contemplados para cada caso en el Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPITULO IV

INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Art. 30. Clases de Proyectos

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos los cuales, según sea su objetivo, estarán incluidos en uno de los tipos considerados:

- a) De urbanización
- b) De edificación
- c) De actividades e instalaciones

Art. 31. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

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

2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones, deberán venir suscritos por técnico o técnicos con competencia legal establecida en relación al contenido y características de lo proyectado, habiendo sido visados por los res-

pectivos colegios profesionales, siendo este requisito exigible conforme a la legislación en vigor.

3. Es responsabilidad del Ayuntamiento el juzgar la titulación necesaria para realizar cada proyecto concreto según las competencias establecidas para cada profesión en la legislación vigente.

Art. 32. Proyecto de urbanización

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

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar ninguna de las determinaciones contenidas en las Normas que afecten al planeamiento.

3. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito contenido en ellos con los generales existentes del Núcleo Urbano, a los que se conectarán a través de elementos registrables, debiéndose comprobar y justificar con anterioridad que sus dimensiones son capaces de absorber la ampliación de la demanda. En caso contrario, la adaptación de las redes a las nuevas necesidades deberá ser costeada por el promotor del proyecto de urbanización.

4. Los proyectos de urbanización contendrán los documentos señalados en el art. 69 R.P. con la precisión necesaria para la correcta ejecución de las obras contenidas en él.

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

Art. 33. Proyectos de edificación. Clases.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras de demolición.
- b) Obras menores.
- c) Obras mayores.

Art. 34. Obras de demolición.

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

- a) Demolición total.
- b) Demolición parcial.

Será obligatorio solicitar licencia previa, aportando estudio de la nueva edificación.

Deberán tomarse las medidas necesarias para salvaguardar la seguridad de vecinos y edificios colindantes.

Art. 35. Obras menores.

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

Contendrá, al menos, una descripción de las obras a realizar y una valoración, incluyendo materiales y mano de obra, realizada por el profesional encargado de llevarla a la práctica.

Se tramitará directamente ante el Ayuntamiento.

Art. 36. Obras mayores.

Comprende dos tipos de obras:

a) Obras en edificios existentes:

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

b) Obras de nueva planta:

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

El proyecto deberá ir redactado por técnico competente para ello aportándose la documentación necesaria para su correcta ejecución.

La tramitación se realizará ante el Ayuntamiento de forma directa.

Art. 37. Proyectos de actividades e instalaciones.

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

Su redacción corresponde a técnico competente conteniendo la documentación necesaria para su correcta tramitación y ejecución.

Su tramitación se realizará a través del Ayuntamiento, desde donde, una vez cumplimentada la documentación necesaria lo remitirá al organismo autonómico para su resolución.

CAPITULO V

INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Art. 38. Competencia Municipal.

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

Art. 39. Formas de intervención.

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

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras.
- c) Inspección urbanística.
- d) Actuación Subsidiaria.
- e) Expedientes de ruina.

Art. 40. Actos sujetos a licencia.

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

- a) Parcelaciones y segregaciones urbanísticas y rústicas.
- b) Obras de urbanización.
- c) Movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplenado y catas de exploración, sea cual sea su finalidad, incluyendo los destinados a la instalación o reparación de servicios públicos, sea abastecimiento de agua, saneamiento, gas, electricidad, teléfono, etc.), salvo las posibles a realizar en la construcción de la Autovía, sean en su trazado o elementos funcionales.
- d) Obras de cerramiento de solares o terrenos.
- e) Obras de construcción de edificaciones e instalaciones, tanto de nueva planta como de ampliación, reforma, conservación, reparación o mejora, sean de modificación del aspecto exterior como de la disposición interior. A estos efectos, cada edificio independiente requerir licencia independiente.
- f) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- g) Primera utilización de los edificios y modificación del uso de los mismos.

h) Extracción de áridos.

i) Las talas y abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

j) La demolición de las construcciones, incluso en los casos declarados de ruina inminente.

k) Colocación de carteles de publicidad y otros elementos de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública, siempre que no estén en lugar cerrado.

l) Instalaciones de redes de servicio, ya sean aéreas, en superficie o subterráneas, o su modificación.

m) Apertura de actividades, sean industriales, comerciales o de servicio.

n) Instalación de grúas y andamios.

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

Art. 41. Tipos de licencia.

Se establecen tres tipos de licencias municipales:

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

Art. 42. Contenido implícito de la licencia.

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

Art. 43. Contenido explícito de la licencia.

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

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

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

1. Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.
2. Se repondrán, antes de la finalización de la obra, las aceras, farolas y demás elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo que hubieran resultado dañados en la ejecución de las obras contenidas en la licencia.
3. En su caso, se construirán, antes de la finalización de la obras, todos los elementos urbanísticos necesarios para que el terreno pueda ser considerado solar.
4. La licencia caducará automáticamente sin necesidad de expresa declaración municipal, en los siguientes casos:
 - a) Si en el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de concesión, no se hubiesen iniciado las obras.
 - b) Si estando las obras en ejecución, se alcance el plazo máximo establecido de 2 años.
5. Se podrá solicitar prórroga de la licencia ante los órganos municipales, siendo facultad de éstos su concesión en base a los motivos alegados.

Art. 45. Procedimiento de concesión de las licencias.

La concesión de licencias se ajustará al siguiente procedimiento, salvo en aquellos casos en que exista contradicción con una nor-

mativa de rango superior, procediéndose en estos casos con arreglo a sus directrices.

1. La solicitud deberá tener entrada en el Registro General, debiéndose acompañar de proyecto técnico cuando se trate de obras mayores, urbanización, reparcelaciones o de actividades. El número de ejemplares del proyecto a entregar será de dos.
2. Las licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de 1 mes, salvo en el caso de existir deficiencias subsanables, que serán comunicadas al solicitante para su rectificación. A partir de la entrega de las rectificaciones comenzará a contabilizarse un nuevo plazo de 15 días.
3. Las licencias no podrán ser concedidas por silencio administrativo en esta primera instancia.
4. En caso de haber transcurrido el plazo establecido, el peticionario podrá recurrir a la Comisión Provincial de Urbanismo que deberá pronunciarse en el plazo máximo de 2 meses. Transcurrido este período sin que exista denegación expresa, la licencia se considerará otorgada por silencio administrativo.

Art. 46. Condición de Solar.

1. Para la concesión de una licencia en suelo urbano, la parcela deberá poseer la condición de solar.
2. Una parcela se considera solar cuando posee los servicios urbanísticos básicos, es decir, acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica; el vial al que la parcela tenga fachada deberá tener encintado de aceras y pavimentación.
3. En caso de no poseer alguno de los servicios, la propiedad deberá realizarlas obligatoriamente en el transcurso de la ejecución de la obra.

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

1. Para edificaciones que tengan relación con la explotación agrícola de una finca y las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, la concesión de la licencia seguirá igual tramitación a la contenida en el art. 41, correspondiendo al Ayuntamiento de forma exclusiva su concesión o denegación.
2. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o edificios destinados a vivienda aislada situadas fuera del ámbito de aplicación de ordenanzas especiales, siempre que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, serán

autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, siguiéndose el procedimiento contenido en el art. 16.3-2 de la L.S. y existiendo una petición previa al Ayuntamiento.

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

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

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

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

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el expediente sancionador.

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

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

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

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

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por in-

fracción urbanística dará lugar a la ejecución administrativa correspondiente. Se denunciarán los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

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

Art. 50. Inspección urbanística.

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

Art. 51. Licencia de primera ocupación.

Finalizada la construcción de un edificio deberá solicitarse ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación aportándose el certificado final de obra, otorgándose previa comprobación de ajustarse al proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia de obras y a los condicionantes particulares bajo los que fue concedida.

Art. 52. Licencias de cambio de uso.

El cambio de uso de una edificación o parte de ella deberá o solicitarse al Ayuntamiento, que a la vista de las actividades permitidas en el planeamiento procederá a la concesión y denegación razonada a la vista de los informes técnicos emitidos.

Los edificios y parcelas destinadas a uso dotacional podrán cambiar de utilización, siempre conservando el carácter público y tras el informe técnico justificativo de la necesidad del cambio. Las superficies dedicadas a zonas verdes y espacios libres no podrán cambiar de uso por acuerdo Municipal, debiendo tramitarse como una modificación puntual de las Normas.

Art. 53. Actuación subsidiaria.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para mantener los edificios y terrenos en las debidas condiciones de conservación en base a lo establecido en los arts. 245 y 246 de la L.S. y 10 y 11 del R.D.

2. En caso de incumplimiento de estas órdenes, el Ayuntamiento podrá realizar las obras a costa de los propietarios, siempre que no excedan los deberes normales de conservación.

Art. 54. Expedientes de ruina.

El Ayuntamiento podrá iniciar, de oficio o a instancias de particulares, la declaración de ruina parcial o total de un edificio cuando concurren alguno de los supuestos contenidos en el art. 247.2 L.S.

El procedimiento a seguir será el establecido en los arts. 19 a 24 RD.

Art. 55. Examen del planeamiento vigente.

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

Art. 56. Reproducciones del planeamiento.

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

Art. 57. Información previa.

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

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

Art. 58. Cédula urbanística.

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

La propuesta de resolución de cédula urbanística será elaborada por los Servicios Técnicos Municipales, aprobada por la Comisión

Municipal de Gobierno u órgano equivalente y expedida por la Secretaría.

Art. 59. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

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

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

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

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

TITULO IV

NORMAS DE EDIFICACION

CAPITULO I

NORMAS PARA SUELO URBANO

Apartado 1.

Art. 60. Alcance y contenido.

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

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

Art. 61. Calificación del Suelo Urbano.

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

—Zona Residencial: —Edificación en manzana cerrada.
—Vivienda unifamiliar aislada.

—Zonas Verdes y Espacios Libres.

—Zonas de Equipamiento (Deportivo, Administrativo, Escolar, Asistencial y Sanitario).

Art. 62. Concepto de Solar.

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

2. Una parcela tendrá el carácter de solar, cuando reúne los siguientes requisitos:

- a) Tener definida alineaciones y rasantes.
- b) Contar con abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.
- c) El vial al que presenta fachada tendrá la calzada pavimentada y acera con encintado y pavimentación, al menos en el frente de la parcela.
- d) Las dimensiones de la parcela cumplan los requisitos establecidos para la «parcela mínima».

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

Art. 63. Ambito de aplicación.

Estas Ordenanzas Regulatoras serán de aplicación en la totalidad del suelo Urbano con uso específico de Residencial, siendo de obligatorio cumplimiento para las obras de nueva planta y ampliación de edificaciones existentes.

Art. 64. Tipología de edificación.

En el suelo de uso residencial la tipología edificatoria será en manzana cerrada en la totalidad del casco, salvo la franja situada en el margen izquierdo de la carretera y la U.E. n.º 4 en donde podrá ser edificación aislada.

Sección 1.—Condiciones generales de edificación.

Art. 65. Alineaciones.

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

2. Se considera obligatorio el mantenimiento de las alineaciones actuales en el suelo urbano con edificación consolidada, salvo en aquellos puntos en que se plantea de forma expresa una rectifica-

ción o actuación puntual en donde mandará el nuevo trazado recogido en los planos correspondientes.

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

4. No admiten retranqueos ni patios abiertos a fachada, salvo en los casos de construcción de una falsa fachada coincidente con la alineación oficial.

Art. 66. Cesiones.

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

2. En las zonas afectadas por Unidades de Ejecución, Estudios de Detalle o Planes Especiales de reforma interior los propietarios cederán al Ayuntamiento los espacios destinados a viales, zonas verdes y las reservas de suelo para Equipamiento establecidas en el anexo del Reglamento de Planeamiento, en función de la capacidad de viviendas de cada una de las zonas desarrolladas.

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

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

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

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

Art. 67. Concepto de «solar No Edificable».

1. Todo solar que no cumpla las condiciones establecidas sobre

Parcela mínima, no podrá ser edificado, debiéndose realizar una reparcelación con las parcelas colindantes.

2. Las parcelas existentes en suelo consolidado en el momento de aprobación de estas Normas se consideran como unidades edificables, independientemente de su superficie.

Art. 68. Parcelaciones y Reparcelaciones.

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

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

Art. 69. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura máxima permitida se admite la construcción de castilletes, recinto de instalaciones trasteros o piezas habitables con un límite máximo del 25% de la superficie construida en planta inmediata inferior, situándose respecto de fachada con un retranqueo mínimo de 3 m.

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

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

Art. 70. Patios interiores y chimeneas de ventilación.

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

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

Art. 71. Medidas de ventilación e iluminación.

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

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

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

Art. 72. Medidas de aislamiento e impermeabilización.

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

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

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

Art. 73 Escaleras

1. Las escaleras de uso público (edificios de utilización colectiva y comunidades de vecinos) tendrán las siguientes limitaciones en cuanto a sus dimensiones:

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

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

- Anchura peldaños: 0,80 m.
- Anchura huellas: 25 cm
- Altura tabicas: 20 cm
- Número máximo de peldaños en un solo tramo: 18

Art. 74. Edificios y plantas comerciales.

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

1. En el caso de edificios mixtos comercial-residencial, los accesos serán obligatoriamente independientes.

2. Los locales comerciales y viviendas no podrán comunicarse entre sí si no es a través de un espacio intermedio con puerta resistente al fuego.

3. Los sótanos y semisótanos se dedicarán a almacén de los comerciales superiores o servicios, pero no a venta al público ni actividades independientes de la planta superior.

4. Los espacios dedicados a venta al público deberán tener iluminación y ventilación directa, independientemente de la existencia de acondicionadores de aire.

5. Dispondrán de salidas de emergencia e instalaciones de extinción en la medida que regule la NBE-CPI-91 sobre Protección contra incendios.

6. Sus dimensiones e instalaciones se ajustarán a los contenidos del Reglamento General de Policía y la normativa laboral correspondiente.

7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario la supresión de molestias, humos, olores, ruidos, etc.

Art. 75. Condiciones de acabados exteriores.

Salvo en los casos en que se mencione expresamente, las disposiciones contenidas en este artículo son de aplicación optativa, dictándose como medidas de conservación de las características compositivas y ambientales locales:

1. Tipología de la Edificación:

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

2. Fachadas y Medianeras:

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

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

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

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

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

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

3. Carpintería y Cerrajería:

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

4. Cubiertas:

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

Los faldones de las cubiertas inclinadas arrancarán de la cara superior del último forjado, no admitiéndose las sobreelevaciones en los paños de baranda ni las mansardas. La iluminación de las buhardillas podrá realizarse mediante zonas acristaladas inclinadas.

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

Art. 76. Vallado de solares.

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

Art. 77. Anuncios y banderolas publicitarias.

La instalación de anuncios, banderolas, rótulos y cualquier elemen-

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

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

Deberá solicitarse licencia al Ayuntamiento con anterioridad a la instalación.

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

Art. 78. Concepto de «Fuera de Ordenación».

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

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

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

Sección 2. Condiciones particulares para la edificación residencial en manzana cerrada.

Art. 79. Ambito de aplicación.

La normativa es de aplicación en la totalidad del suelo clasificado como urbano, en donde la edificación existente es compacta, sin espacios libres continuos en el perímetro de las manzanas, y con las construcciones adosadas las unas a las otras.

Art. 80. Parcela mínima.

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

- Superficie: 125 m²
- Fachada: 6 m
- Fondo: 15 m

2. Quedan exentas de estos requisitos aquellas parcelas que,

encontrándose en zonas consolidadas, estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación de estas Normas.

Art. 81. Tipología de la edificación.

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

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

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

4. No se permiten viviendas interiores o con piezas habitables con huecos hacia patios de ventilación de forma exclusiva.

Art. 82. Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con el residencial predominante:

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

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

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

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

Art. 83. Ocupación de parcela.

En planta baja se establece una ocupación máxima del 90%, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

Art. 84. Fondo máximo edificable.

1. Se fija un fondo máximo edificable en planta primera de 20 m. para edificaciones de nueva planta y ampliaciones de edificios existentes.
2. En los edificios existentes que superen el fondo máximo podrán realizarse todo tipo de obras de consolidación o reformas, excepto ampliaciones que sobrepasen el tope establecido.
3. En caso de solares irregulares y especiales, el Ayuntamiento fijará la forma de medición del fondo edificable, previo informe del técnico municipal.

Art. 85. Altura de edificación.

1. El número de plantas máximo permitido es de dos plantas (baja y primera).
2. La altura máxima permitida será de 6,5 m, medidos en el punto medio de la fachada.
3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.
4. En caso de fachadas superiores a 20 m. de longitud, la medición se realizará a intervalos 15 m.
5. La altura máxima de planta baja será de 3,5 m.

Art. 86. Semisótanos.

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

Art. 87. Salientes y vuelos.

1. Sólo podrán construirse vuelos a una altura igual o superior a 3,5 m. sobre la rasante de la calle.
2. En calles inferiores a 8 m. de anchura quedan prohibidos cualquier tipo de saliente, admitiéndose exclusivamente balcones abiertos y cornisas con un vuelo máximo de 35 cm.
3. En calles con anchura superior a 8 m:
Podrán construirse vuelos, sean abiertos o cerrados siempre que no superen el 50% de la longitud de la fachada.
El saliente máximo respecto la alineación oficial será de 0,75 m. con un retranqueo respecto la línea de acera de 0.20 m.
No se admitirán vuelos corridos, sean abiertos o cerrados, superiores al 50% de la fachada.

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

5. Los vuelos y balcones deberán separarse de los extremos del solar una longitud igual a su profundidad.

Sección 3. Condiciones particulares para la edificación residencial en edificación aislada.

Ambito de aplicación.

La normativa es de aplicación en el suelo clasificado como urbano en dos zonas concretas, la franja de suelo con fachada a la carretera de acceso en su margen izquierdo (Grado I) y en la zona aledaña al campo de fútbol (Grado II).

GRADO I.

Parcela mínima.

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

- Superficie: 400 m²
- Fachada: 10 m
- Fondo: 20 m

Tipología de la edificación.

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

Usos compatibles.

Se consideran usos compatibles con el residencial predominante:

1. Servicios terciarios: En edificios exclusivos o en partes concretas de edificios de actividades mixtas, comerciales, oficinas, de reunión o de recreo, con la condición de que se tomen las debidas medidas correctoras en caso de emisión de humos o sonidos.
2. Dotacional: Se admite el uso dotacional en cualquiera de sus clases en edificio exclusivo u ocupación parcial.
3. Industrial: Se admiten el uso industrial en edificio exclusivo o planta baja. En caso de actividades calificadas como «molestas» será necesario prever las medidas protectoras necesarias.
4. Agrícola y ganadera: Se admite este tipo de actividad en zonas que no están en contacto con las vías públicas y estén dentro de

los usos habituales de las comunidades rurales y queden dentro de la actividad familiar. No se admitirá este tipo de actividad cuando se den relaciones comerciales o industriales.

Ocupación de parcela.

Se establece una ocupación máxima del 50%, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 0,50 m²/m².

Altura de edificación.

1. El número de plantas máximo permitido es de dos plantas (baja y primera).
2. La altura máxima permitida será de 7 m. medidos en el punto medio de la fachada.
3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.

Separación a linderos.

1. La edificación deberá retranquearse al menos 3 m. de la alineación oficial, cerrándose la parcela con vallas que permitan una visibilidad permeable.
2. La edificación deberá separarse de los linderos de separación con propiedades laterales un mínimo de 3 m, salvo en caso de existir acuerdo entre propietarios colindantes para adosar las viviendas.
3. La edificación deberá separarse al menos 4 m. del límite posterior de la parcela.

Semisótanos.

Se admiten semisótanos siempre que su altura sobre la rasante del viario de acceso hasta la cara inferior del forjado de planta baja no supere 1 m.

GRADO II.

Parcela mínima.

1. Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser edificada serán:
 - Superficie: 1.500 m².
 - Fachada: 20 m.
 - Fondo: 50 m.

Tipología de la edificación.

La edificación será de carácter aislado en el interior de la parcela.

Usos.

Se considera exclusivamente como una zona de uso residencial.

Ocupación de parcela.

Se establece una ocupación máxima del 20%, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

Edificabilidad.

La edificabilidad máxima se fija en 0,25 m²/m².

Altura de edificación.

1. El número de plantas máximo permitido es de dos plantas (baja y primera).
2. La altura máxima permitida será de 7 m. medidos en el punto medio de la fachada.
3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.

Separación a linderos.

1. La edificación deberá retranquearse al menos 3 m. de la alineación oficial, cerrándose la parcela con vallas que permitan una visibilidad permeable.
2. La edificación deberá separarse de los linderos de separación con propiedades laterales un mínimo de 3 m.

Semisótanos.

Se admiten semisótanos siempre que su altura sobre la rasante del viario de acceso hasta la cara inferior del forjado de planta baja no supere 1 m.

Apartado 3.—Regulación para Zonas Verdes y Espacios Libres.

Art. 88. Ambito de aplicación.

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

Art. 89. Parcelaciones y segregaciones.

1. Las parcelas destinadas a estos usos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso.

2. Siendo bienes públicos no se permite la enajenación por venta, arrendamiento o cesión de propiedad o uso.

Art. 90. Edificabilidad.

1. Sólo se permiten la construcción de elementos de apoyo a las actividades de esparcimiento, como pérgolas, kioscos, casetas de jardinero o edificio para servicios sanitarios.

2. Se fija un máximo de ocupación de suelo para cubrir las necesidades citadas del 5% de la superficie total.

3. La altura máxima será de 3,20 m. en una sola planta.

Art. 91. Usos compatibles.

Sólo se permitirán actividades públicas recreativas y de esparcimiento.

Art. 92. Gestión.

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

Se han contemplado tres zonas computables como zonas verdes, existiendo algunas plazoletas públicas que no tienen la superficie suficiente para ser tenidas en cuenta.

* Zona situada entre la Avda. de Mérida y c/ Cañada: con 1.200 m² de superficie aproximada.

* Zona en traseras de la Avda. de Mérida, calle de nueva creación: con 4.100 m² de superficie aproximada.

* Zona de La Albuera: Situada en una zona clasificada como no urbanizable próxima al casco urbano con 60.000 m² de superficie aproximada.

La superficie total aproximada de zonas verdes es de 65.344 m².

Apartado 4.—Regulación del Suelo para Equipamiento.

Art. 93. Ambito de aplicación.

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

—Deportivo.

—Administrativo.

—Escolar.

—Asistencial y Sanitario.

Art. 94. Parcelaciones y segregaciones.

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

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

Art. 95. Edificabilidad.

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

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

Art. 96. Usos.

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

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

Apartado 5.—Actuaciones en Suelo Urbano.

Art. 97. Tipos.

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

a) Actuaciones aisladas.

b) Unidades de Ejecución.

Art. 98. Gestión.

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

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

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

Apartado 6.—Normas de protección de edificios. Catálogo.

Art. 99. Catalogación.

1. Los edificios y elementos urbanos y rurales contenidos en el catálogo y en el plano de protección quedarán sujetos a un control especial respecto a las obras y actuaciones que se pretendan realizar en ellos.

2. Los proyectos que afecten a los edificios o elementos urbanos o rurales catalogados serán enviados por el Ayuntamiento a la Comisión Provincial de Patrimonio cuyo acuerdo será vinculante.

3. Podrán realizarse en ellos todo tipo de obras excepto la sustitución total.

4. El proyecto se acompañará de fotografías y planos que reflejen el estado y situación actual.

Art. 100. Hallazgos Arqueológicos.

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

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

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

CAPITULO II

NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE.

Apartado 1.—Condiciones generales.

Art. 101. Ambito de aplicación.

Estas Normas serán aplicables en la totalidad del suelo clasificado como «No Urbanizable». Por exclusión, es la superficie del término municipal no incluido en el interior de la línea de Delimitación de

Suelo Urbano, quedando por tanto excluidos del proceso de desarrollo urbano.

Art. 102. Zonificación.

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

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

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

Se distinguen las siguientes:

a) Zonas de repoblación forestal:

Corresponde a las cotas altas de la Sierra Bermeja en el límite Nor-Este del término. La repoblación se ha realizado con eucalipto y pinos, siendo necesario tramitar licencia municipal para cualquier tipo de actuación en la zona.

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

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

c) Zonas de matorral y monte bajo:

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

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

e) Protección de cañadas:

Comprende una franja de 25 m. a cada lado de las cañadas que recorren el término de Oeste a Este en en la zona Sur y de Sur-Oeste a Nor-Este atravesando el núcleo urbano.

g) Protección de Carreteras.

Comprende una franja de protección siguiendo las indicaciones de la Ley 25/1988 de Carreteras y Reglamento (R.D. 1812/1994), zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación.

h) Protección de riveras y zonas húmedas.

En las riveras del río Aljucén y la Alberca; se incluye la totalidad de la zona de dominio público definida en la Ley de Aguas y una franja de 25 m. a cada lado de aquella.

2. Suelo apto para edificación dispersa.

Queda incluido en este apartado la zona situada en el lado derecho de la carretera de acceso al núcleo desde la CN-630.

3. Suelo No Urbanizable de baja protección.

Lo constituye el resto de suelo No Urbanizable no contemplado en los apartados anteriores.

4. Cortijos y edificación dispersa.

Es la edificación de carácter rural situada en el término Municipal.

Art. 103. Condiciones de uso.

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

2. Podrán autorizarse en forma limitada las siguientes actividades:

—Actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de la red viaria y obras públicas, siendo compatible el suelo de especial protección con las obras de construcción de la Autovía de la Plata, en caso de afectar el término.

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

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

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

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

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

Art. 104. Condiciones de edificabilidad.

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

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

3. El número de plantas será una, con una altura máxima de 4 m. y altura en cumbrera de 7 m. Esta altura sólo podrá ser superada en casos de construcción de torretas y silos de cereales. En edificios industriales y agrícolas se admite la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 50% de la superficie ocupada por la planta inferior.

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

Art. 105. Competencias.

1. Podrán autorizarse directamente por el Ayuntamiento construcciones de carácter agrícola que guarden relación con la explotación o mantenimiento de una finca y las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siempre que se encuentren fuera de la zona de protección definida en el art. 102.

2. Para cualquier otro tipo de construcción, tengan el carácter de «Utilidad Pública e Interés Social» o edificios destinados a vivienda unifamiliar, se seguirá el procedimiento establecido en el art. 16.3-2.ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992.

Art. 106. Parcelaciones.

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

2. Se consideran indivisibles las parcelas con superficie inferior a la establecida como unidad mínima de cultivo para explotaciones agrarias de secano y regadío en la legislación agraria.

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

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

Art. 107. Concepto de «NUCLEO DE POBLACION».

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

Art. 108. Requisitos del Núcleo de Población.

Para que una agrupación de edificaciones constituya un núcleo de

población deberán cumplirse al menos dos de los siguientes requisitos:

1. Que más de cuatro edificaciones independientes estén construidas en una superficie de terreno incluido en un círculo de 200 m. de radio.
2. Que la separación media entre los edificios sea menor de 100 m.
3. Que compartan los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso rodado al menos tres edificaciones.
4. Que la densidad edificatoria sea de dos viviendas por hectárea o tres viviendas cada dos hectáreas.

Art. 109. Normas de protección.

1. Líneas de Alta Tensión:

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

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

2. Reservas de Agua:

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

3. Cauces públicos:

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

4. Basureros y escombreras:

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

La distancia de los basureros a cualquier núcleo de población será

al menos de 2 Km. situándose en lugares de fácil acceso pero poco visibles desde zonas habitadas o de tránsito.

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

5. Industrias insalubres, nocivas y peligrosas:

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

Apartado 2.—S.N.U.P.E. de Repoblación Forestal.

Art. 110. Delimitación.

Queda incluido en este apartado las zonas de Sierra Bermeja situadas en la límite Nor-Este del término, colindante al de Mérida.

Art. 111. Condiciones de uso.

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

Art. 112. Edificabilidad.

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

Art. 113. Parcelaciones y cambios de titularidad.

1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 25.000 m², debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.

2. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

Apartado 3. S.N.U.E.P. Dehesas.

Art. 114. Delimitación.

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

Art. 115. Condiciones de uso.

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

2. Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.
3. Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.
4. Edificaciones e instalaciones de interés público e interés social.
5. Vivienda unifamiliar de carácter aislado.

Art. 116. Edificabilidad.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie de 25.000 m².

La edificabilidad será de 0,01 m²/m² sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios de carácter residencial, de 0,10 m²/m² en edificios industriales y agrícolas y de 0,05 m²/m² para instalaciones de carácter o utilización pública no incluidas en la condición de uso anterior, sean de titularidad pública o privada.

Art. 117. Parcelaciones y cambios de titularidad.

1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 25.000 m², superficie considerada como parcela mínima, debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.
2. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

Apartado 4.—S.N.U.E.P. Matorral y Monte Bajo.

Art. 118. Delimitación.

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

Art. 119. Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter ganadero: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación ganadera.
2. Construcciones asociadas a las actividades agrícolas, ganaderas o cinegéticas.
3. Vivienda unifamiliar de carácter aislado.

Art. 120. Edificabilidad.

La parcela mínima edificable tendrá una superficie de 25.000 m².

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

Art. 121. Parcelaciones y cambios de titularidad.

1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 25.000 m², superficie considerada como parcela mínima, debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.
2. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

Apartado 5. Elementos de interés histórico o antropológico.

Art. 122. Delimitación.

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

Son los siguientes:

- * Ermita de S. Isidro.
- * Puente sobre el arroyo Plantonal.
- * Muros en el arroyo Plantonal.
- * Pozo y abrevadero del camino del Puente.
- * Presa de la Albuera.

Art. 123. Condiciones particulares.

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

Apartado 6. S.N.U. E.P. a Cañadas.

Art. 124. Delimitación.

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

Art. 125. Normativa aplicable.

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

Art. 126. Edificabilidad.

1. En la totalidad del suelo ocupado por la cañada no podrá realizarse ningún tipo de obra de construcción; en las dos franjas de protección sólo las que se consideren imprescindibles para su conservación o mantenimiento.

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

Apartado 7. S.N.U. E.P. a Carreteras.

Art. 127. Delimitación

Comprende una franja de protección siguiendo las indicaciones de la Ley 25/1988 de Carreteras y Reglamento (R.D. 1812/1994), zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación, en función del carácter de la vía.

Art. 128. Normativa aplicable.

1. Será aplicable en toda su extensión la vigente Ley de Carreteras, 25/1988 de 29 de julio y el Reglamento General (R.D. 1812/1994).

2. La publicidad que afecte a la C.N-630 y Autovía de la Plata, en su caso, se registrará por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras.

Art. 129. Edificabilidad.

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

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

3. En cualquier caso registrará, en cuanto a la edificación y accesos a fincas colindantes con la Red de Carreteras del Estado, lo establecido en la Ley 25/1988 de Carreteras y Reglamento que la desarrolla. Toda solicitud de licencia de obras que afecten a las zonas de dominio público, servidumbre o afección de la carretera N-630 deberá contar con el informe favorable de la Demarcación de Carreteras de Extremadura.

Apartado 8. S.N.U. E.P. de Riveras y zonas húmedas.

Art. 130. Delimitación.

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

Art. 131. Normativa aplicable.

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

Art. 132. Edificabilidad.

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

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

Apartado 9. S.N.U. apto para edificación dispersa.

Art. 133. Ambito de aplicación.

1. Mediante este Capítulo se regula el uso urbanístico del suelo de edificación dispersa delimitado en el plano correspondiente como tal.

2. La introducción de este tipo de suelo viene justificada por la necesidad de dar salida legal a la edificación tipo segunda residencia existente en la zona y, al mismo tiempo, posibilitar este tipo de viviendas en una zona definida, sin que se considere como núcleo de población ni tenga el carácter de urbano.

Art. 134. Parcela mínima.

1. La parcela mínima exigida tendrá una superficie de 2.500 m².

2. La parcela deberá tener las dimensiones necesarias para que pueda inscribirse un círculo de 30 m. como mínimo.

Art. 135. Parcelaciones y segregaciones.

1. Se permite la parcelación y segregación de los terrenos afectados siempre que las parcelas resultantes tengan una superficie considerada como mínima, siendo obligatorio solicitar licencia previa al Ayuntamiento.

2. Las parcelas resultantes deberán contar con acceso rodado consolidado de 8 m. de anchura mínima.

Art. 136. Tipología de la edificación.

1. La edificación deberá ser obligatoriamente aislada.

2. Toda construcción deberá separarse de cualquiera de los linderos de la parcela 5 m. como mínimo.

Art. 137. Condiciones de edificabilidad.

1. Se fija una ocupación de parcela del 10% de la superficie total.

2. La superficie edificada no superará los 200 m².

3. La altura máxima será de 6,00 m. en dos plantas.

Art. 138. Servicios urbanísticos.

1. El Ayuntamiento no tendrá obligación de dotar a las parcelas resultantes de ningún tipo de servicio urbanístico, siendo a cargo de los propietarios de las parcelas la ejecución de cualquier tipo de red o pavimentación, aunque en caso de estar conectados a las redes Municipales el Servicio Técnico deberá supervisar las instalaciones.

2. Los vertidos no se podrán realizar a cielo abierto si antes no se ha realizado una depuración de las aguas residuales.

3. Las aguas residuales de cada parcela verterán, de forma obligatoria a pozos ciegos o a fosas sépticas.

4. La ejecución de tendidos eléctricos se realizará obligatoriamente bajo tubos subterráneos y arquetas registrables realizadas bajo la supervisión de la compañía suministradora y de los Servicios Técnicos Municipales.

Art. 139. Usos compatibles.

Sólo se permitirán actividades residenciales y agrícolas, propias de la zona.

Apartado 10. S.N.U. de baja protección.

Art. 140. Delimitación.

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

Art. 141. Condiciones de uso.

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

2. Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.

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

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

5. Vivienda unifamiliar de carácter aislado.

Art. 142. Edificabilidad.

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

Art. 143. Parcelaciones y cambios de titularidad.

1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 10.000 m², superficie considerada como parcela mínima, debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.

2. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

Apartado 11. Cortijos y edificación dispersa.

Art. 144. Delimitación.

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

Art. 145. Cortijos.

1. Quedan bajo este concepto las agrupaciones de edificios situados en el interior de una finca considerados como inherentes a su explotación.

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

Art. 146. Edificación diseminada.

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

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

3. Para un edificio de nueva planta deberá seguirse la tramitación exigida en el art. 16.3-2.ª del T.R.L.S.

TITULO V NORMAS DE URBANIZACION

CAPITULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

Art. 147. Ambito de aplicación.

Estas Normas serán de aplicación en el espacio de dominio público en suelo urbano y en las conexiones o derivaciones de los servicios urbanísticos en el suelo no urbanizable.

Art. 148. Ejecución.

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

En ningún caso las actuaciones urbanizadoras podrán alterar las condiciones y determinaciones que sobre clasificación y ordenación urbanística se establecen en las Normas.

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

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

CAPITULO II CONDICIONES DE URBANIZACION DE LA RED VIARIA

Art. 149. Tipos de vías.

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

a) Autovías, carreteras y travesías: referido a aquellas vías que responden estrictamente a las especificaciones de la legislación vigen-

te en materia de carreteras; se localizan en suelo no urbanizable a excepción de las últimas, situadas en suelo urbano.

b) Vías urbanas: se localizan en el medio urbano consolidado o de futura ocupación en zonas no consolidadas. Se hará distinción entre vías existentes y de futura ejecución y entre vías de tráfico rodado o peatonal.

c) Caminos y vías agropecuarias: localizadas en suelo no urbanizable, responden a funciones propias del medio rural.

2. Regulación.

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

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

Art. 150. Determinaciones referentes a vías en medio urbano.

Se atenderá a las siguientes situaciones:

a) Vías existentes: Se repondrá el pavimento en mal estado, manteniéndose en general las rasantes actuales. Al realizar esta nueva pavimentación, se revisarán las redes de abastecimiento y saneamiento, realizando en ellas las obras necesarias de sustitución o reparación y reforma para adecuarlas a las necesidades actuales de la zona.

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

1. Vías de tráfico rodados primarias o principales que son las que configuran la estructura urbana de las zonas incorporadas al suelo urbano a través de las Unidades de Ejecución y las resultantes de ensanchamientos de espacios de dominio público, como caminos y cauces, en zonas sin consolidar.

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

2. Vías secundarias de acceso a las diferentes áreas.

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

3. Vías peatonales.

En caso de realizarse viales con este carácter, su anchura mínima será de 4 m.

Art. 151. Condiciones generales de urbanización.

- a) Cuando las aceras o espacios no destinados al uso de vehículos tengan un ancho igual o superior a 2 m. se implantará arbolado con una separación máxima entre cada elemento de 5 m. albergándolos en alcorques realizados con bordillos de hormigón prefabricado.
- b) El encintado de aceras se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas prefabricadas de hormigón.
- c) Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 100º de 8 m. y en ángulos inferiores a los 100º de 15 m.
- d) Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, realizándose su señalización de conformidad con las disposiciones de la Oficina de Tráfico Municipal.
- e) El viario primario definido en estas Normas o por los órganos gestores del tráfico y circulación ordenado en el ejercicio de sus funciones, no podrá ser alterado por los proyectos a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

Art. 152. Aparcamientos.

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

Art. 153. Condiciones de urbanización en áreas peatonales, áreas ajardinadas y áreas de equipamiento.

- a) El diseño se realizará atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos.
- b) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de edificación provisional sometidas a concesión o sujeta municipal.
- c) El proyecto desarrollará la urbanización integral de su ámbito estableciendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran por su ámbito.
- d) El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado deberán adaptarse a las posibilidades re-

ales de conservación, según éstas correspondan a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

CAPITULO III

CONDICIONES DE URBANIZACION DE INFRAESTRUCTURAS BASICAS

Apartado 1. Condiciones Generales.

Art. 154. Condiciones de dimensionado.

1. Los proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas, (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobrecargas e infradimensionamientos.
2. Las condiciones que a continuación se establecen, han de considerarse de forma general para cualquier establecimiento o implantación en cualquier punto del término municipal.
3. Para la ejecución de las distintas redes y servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición y reparación, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.

Apartado 2. Red de Abastecimiento de Aguas.

Art. 155. Condiciones de potabilidad.

El agua de la red deberá cumplir las condiciones establecidas por Sanidad en cuanto a su potabilidad, depuración y coloración contenidos en el Decreto 1423/1982 de 18 de junio.

Art. 156. Dotación mínima.

Se establece como dotación mínima según los diferentes usos:

- Uso doméstico: 180 l/habitantes/día.
- Uso industrial: 0,5 l/m²/día.
- Riego e incendios: 50 l/habitantes/día.

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

Art. 157. Características de la red.

1. La presión mínima exigible en el punto más desfavorable de la red es de 2 atmósferas.
2. La red de distribución será de tipo malla, evitando dentro de lo posible los tramos en fondo de saco.

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

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

Art. 158. Dimensiones de los depósitos.

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

Art. 159. Abastecimiento por pozos.

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

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

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

Art. 160. Red de riego.

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

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

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

4. Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo la separación entre bocas de riego recomendable de 30 m. no pudiendo ser superior a 80 metros.

Apartado 3. Red de Evacuación de Aguas.

Art. 161. Características de la red.

1. El sistema de evacuación será unitario con carácter general.

2. Se fijan los diámetros mínimos de tuberías a utilizar en 30 cm. en los viales y 20 cm. en las acometidas domiciliarias.

3. La pendiente mínima será del 0,5%, estando las velocidades de agua comprendidas entre 0,5 y 3 m/seg.

4. Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria, quedan por tanto prohibidos los vertidos a cielo abierto en la totalidad del suelo urbano y hasta una distancia mínima de 500 m. de éste.

5. En cada comienzo de ramal se dispondrá de una cámara de descarga.

6. La profundidad mínima de las conducciones será de 1 m., colocándose sobre lecho de hormigón.

7. Los conductos serán, preferiblemente, con uniones en campana estancos y anillados de caucho.

8. Se colocarán pozos de registro en todos los encuentros de conducciones y a distancias máximas de 50 m. en trazados rectos.

9. Cada 50 m. y en los encuentros de las calles se construirán imbornales para la recogida de las aguas pluviales. Tendrán el carácter de sifónicos conectados a la red mediante pozos registrables.

10. Los tramos de los arroyos que discurren sin encauzar y a cielo abierto por suelo urbano, se cubrirán en su totalidad y hasta al menos 100 m. del núcleo de población.

Art. 162. Fosas sépticas.

1. En suelo urbano no se podrá verter a fosas sépticas, salvo que, se utilicen como depuración previa al vertido a la red general de saneamiento.

2. En suelo no urbanizable podrán construirse fosas sépticas con la condición de que se encuentren lo suficientemente alejadas de los puntos de captación de agua para usos domésticos.

3. El proyecto y ejecución están sujetos a lo dispuesto a la Orden Ministerial de 23 de abril de 1969.

4. La fosa distará un mínimo de 5 m. de los límites de la parcela, estando situada en la zona más baja de la misma.

Apartado 4. Red de Energía Eléctrica.

Art. 163. Dotación.

1. Se establece como dotación mínima familiar 3.000 w, siendo la media de 5.000 w/viv.

2. Para uso comercial se fija en 100 w/m² con un mínimo de 3.000 w por instalación.

3. Para uso industrial la dotación será de 125 w/m².

Art. 164. Red de distribución.

1. El cálculo y ejecución de las redes de distribución se realizará de acuerdo con los Reglamentos de Alta Tensión y Electrotécnicos de Baja Tensión vigentes.

2. Las redes de nueva ejecución serán obligatoriamente subterráneas, debiendo ser sustituidas las actuales aéreas por otras subterráneas de manera progresiva.

Apartado 5. Red de Alumbrado Público.

Art. 165. Distribución.

Las líneas de distribución de nueva creación serán siempre subterráneas.

Art. 166. Nivel de iluminación.

Se fijarán de acuerdo con el carácter de la vía.

Vías principales: Iluminación media: 15 LUX.
Coeficiente de uniformidad: 1,2.

Vías secundarias: Iluminación media: 10 LUX.
Coeficiente de uniformidad: 0,25.

Art. 167. Elementos.

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

TITULO VI
ACTUACIONES EN SUELO URBANO

CAPITULO I
TIPOS DE ACTUACION

Art. 168. Disposiciones generales.

En este Título se contemplan las actuaciones que se gestionarán, de forma pública o privada, en el proceso de desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Se distinguen tres tipos de actuaciones:

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

Tipo 1. Apertura de calles de nueva creación.

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

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

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

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

Tipo 2. Actuaciones aisladas.

Son básicamente rectificaciones puntuales de alineaciones e intersecciones de viales.

Actuación n.º 1:

Motivo: Rectificación de alineación.

Situación: Plaza de la Constitución.

Objeto: Eliminación construcción en confluencia de viales con estrechamiento conflictivo.

Gestión: Expediente de expropiación directa del Ayuntamiento.

Actuación n.º 2:

Motivo: Rectificación de alineaciones.

Situación: Confluencia calles Extremadura y Tierno Galván.

Objeto: Eliminación construcción en confluencia de viales con estrechamiento conflictivo.

Gestión: Expediente de expropiación por iniciativa Municipal.

Actuación n.º 3:

Motivo: Calificación como «zona verde».

Situación: Calles Naranjo y Capitán Ledo.

Objeto: Creación de un nuevo espacio público.

Gestión: Expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Actuación n.º 4:

Motivo: Rectificación de alineaciones.

Situación: Traseras de Avda. de Mérida.

Objeto: Regularización de la anchura del vial.

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

Actuación n.º 5:

Motivo: Rectificación de alineaciones.

Situación: Travesía Avda. de Mérida.

Objeto: Regularización de la anchura del vial.

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

Actuación n.º 6:

Motivo: Rectificación de alineaciones.

Situación: Calle de nueva creación.

Objeto: Regularización de la anchura del vial.

Gestión: Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en caso de obra en las parcela afectada.

Actuación n.º 7:

Motivo: Apertura de nuevo vial.

Situación: Unión Travesía Sta. M.ª Magdalena y Zurbarán.

Objeto: Dar salida a la travesía existente.

Gestión: Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en caso de obra en la parcela afectada o expediente de expropiación por iniciativa municipal.

Actuación n.º 8:

Motivo: Rectificación de alineaciones.

Situación: Antiguo ejido.

Objeto: Regularización de la anchura del vial.

Gestión: Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en caso de obra en la parcela afectada o expediente de expropiación por iniciativa municipal.

Actuación n.º 9:

Motivo: Rectificación de alineaciones.

Situación: C/ Mártires.

Objeto: Regularización de la anchura del vial.

Gestión: Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento en caso de obra en la parcela afectada o expediente de expropiación por iniciativa municipal.

Tipo 3. Unidades de Ejecución.

Se prevé una Unidad de ejecución, tratándose en función de las circunstancias que concurren en ella.

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

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

Unidad de Ejecución n.º 1:

Situación: Sector situado en la trasera de las calle Enrique Tierno Galván, tras el Colegio Público.

Superficie aproximada: 20.581 m2

Promoción: Privada.

Usos Compatibles: Residencial, Equipamiento Social, Talleres compatibles.

Capacidad máxima: 99 viviendas.

Objetivos: Ordenación de terrenos de propiedad privada.

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

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

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

Superficies de cesión:

Zonas verdes y espacios libres:	1.485 m2.
Viario:	5.223 m2.
Dotaciones:	1.485 m2.
Superficie de cesión obligatoria:	<hr/> 8.193 m2.
Superficie edificable:	15.358 m2.

La superficie edificable se distribuirá de la siguiente forma:

Superficie construible por parte de la propiedad: 10.625 m2

Capacidad de viviendas: 85.

Superficie construible de cesión al Ayuntamiento (15% del aprovechamiento): 1.750 m².

Capacidad de viviendas: 14.

Gestión:

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

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

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

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

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

TITULO VII

CATALOGO

Art. 169. Edificaciones y Elementos con Protección.

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

Art. 170. Grados de Protección.

Se distinguen dos grados de protección:

* Grado 1.

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

En ellos se admitirán obras de consolidación, conservación rehabilitación y restauración.

Los proyectos de obra a realizar en ellos deberán ser supervisados por la Comisión Provincial de Patrimonio (C.P.P.).

Se admite el cambio de uso.

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

* Grado 2:

Comprende los edificios con elementos aislados que es necesario preservar.

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

La configuración de las fachadas deberán mantener la tipología dominante en la edificación existente.

Art. 171. Catálogo.

Elemento:

1. Iglesia parroquial. Grado 1. Supervisión proyectos-C.P.P.
2. Casa solariega. Tras. P. España. Grado 2. Mantenimiento composición fachada y escudo heráldico.
3. Vivienda C/ Real. Grado 2. Mantenimiento composición fachada jambas y dintel.
4. Entrada carr. c/ Luis Chamizo. Grado 1. Mantenimiento integral composición fachada y fábrica.
5. Entrada carruaje. C/ Zurbarán. Grado 2. Mantenimiento composición hueco y fábrica.
6. Trasera vivienda St. M. Magdalena. Grado 2. Mantenimiento composición huecos y fábrica.
7. Vivienda C/ S.M. Magdalena. Grado 2. Mantenimiento composición huecos y fábrica.
8. Vivienda C/ S.M. Magdalena. Grado 2. Mantenimiento composición huecos y materiales. (Salvo alicatados).
9. Vivienda Avda. Extremadura. Grado 2. Mantenimiento composición huecos y materiales.
10. Vivienda Avda. Extremadura. Grado 2. Mantenimiento composición huecos y materiales.
11. Antiguo Cuartel. C/ E.T. Galván. Grado 2. Mantenimiento composición huecos y materiales.
12. Vivienda C/ San Isidro. Grado 2. Mantenimiento composición huecos y materiales.

13. Vivienda C/ Capitán Ledo. Grado 2. Mantenimiento composición huecos y materiales.

Observaciones: Zócalo de azulejos. Quedará como fuera de ordenación.

14. Vivienda C/ Naranjo. Grado 2. Mantenimiento composición huecos y materiales.

Localización: Avda. de Extremadura.

Tipología: Vivienda unifamiliar.

Observaciones: Fachada revocada: buena conservación.

15. Vivienda C/ Naranjo. Grado 2. Mantenimiento composición huecos y materiales.

Localización: Avda. de Extremadura.

Tipología: Vivienda unifamiliar.

Observaciones: Revocos en fachada.

16. Ermita de S. Roque. Grado 1. Supervisión proyectos Comisión Provincial de Patrimonio.

17. Puente arroyo Plantonal. Grado 1. Supervisión proyectos Comisión Provincial de Patrimonio.

Localización: C/ Enrique Tierno Galván.

Tipología: C/ Enrique Tierno Galván. Antiguo Cuartel de la Guardia Civil.

Observaciones: Edificación parcialmente demolida.

18. Encauzamiento arroyo Plantonal. Grado 1. Supervisión proyectos Comisión Provincial de Patrimonio.

19. Pozo y abrevadero. Grado 1. Supervisión proyectos Comisión Provincial de Patrimonio.

Localización: C/ San Isidro.

Tipología: Vivienda unifamiliar.

Observaciones: Fachada con composición buena.

CATALOGO

RELACION DE ELEMENTOS DE INTERES ARQUITECTONICO E HISTORICO ARTISTICO

Localización: Plaza de España.

Tipología: Iglesia Parroquial.

Localización: Traseras de Plaza de España.

Tipología: Casa solariega.

Observaciones: Contiene Escudo Heráldico en la fachada.

Localización: C/ Real.

Tipología: Vivienda unifamiliar.

Localización: C/ Luis Chamizo.

Tipología: Entrada de carruajes.

Observaciones: Puerta trasera de vivienda de carácter agrícola.

Localización: C/ Zurbarán.

Tipología: Entrada de carruajes.

Observaciones: Puerta trasera de vivienda de carácter rural.

Localización: C/ Santa María Magdalena.

Tipología: Traseras vivienda unifamiliar.

Observaciones: Zona de servicio típica de las zonas rurales.

Localización: C/ Santa María Magdalena.

Tipología: Vivienda unifamiliar.

Localización: Santa María Magdalena.

Tipología: Viviendas unifamiliares.

Localización: C/ Capitán Ledo.

Tipología: Vivienda unifamiliar.

Observaciones: Fachada de composición armoniosa con pretil superior interesante.

Localización: C/ Naranjo.

Tipología: Vivienda unifamiliar.

Localización: C/ Naranjo.

Tipología: Viviendas rurales.

Observaciones: Vivienda rural con embocaduras de huecos de granito encajado.

Localización: Adosada al Cementerio.

Tipología: Ermita de San Roque.

Observaciones: Bien conservada.

Localización: Arroyo Plantonal.

Tipología: Puente de sillares.

Observaciones: Conservación buena; incluso parte de la pavimentación superior.

Localización: Arroyo Plantonal.

Tipología: Muros de cauce.

Observaciones: Contemporáneos del Puente.

Localización: Camino del Puente.

Tipología: Pozo y abrevadero.

Observaciones: El entorno está descuidado. Se mantiene en uso.

EL D.O.E. EN MICROFICHAS

LA reproducción en MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura se ofrece como una alternativa fácil y económica a los problemas de archivo y consulta que muchas veces presentan las publicaciones periódicas. Estas microfichas tienen unas dimensiones de 105 x 148 milímetros, con una reducción de 24x y una capacidad de 98 fotogramas.

Las MICROFICHAS DEL D.O.E. pueden adquirirse en la forma de serie completa (años 1980-1997) que comprende todos los ejemplares editados o por años sueltos a partir del año 1983.

Existe también un servicio de MICROFICHAS del D.O.E. que facilitará la reproducción en este soporte de todos los ejemplares que se vayan publicando a lo largo del año 1998, mediante envíos mensuales (12 envíos al año). La suscripción a este servicio es anual.

Para la adquisición de MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura o suscribirse al mencionado servicio durante 1998 hay que dirigirse, indicando los datos de la persona o entidad a favor de la que debe hacerse el envío, a la siguiente dirección:

Consejería de Presidencia y Trabajo - Secretaría General Técnica - Paseo de Roma, s/n. - 06800-MÉRIDA (Badajoz)

Los precios de MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura son los siguientes:

Suscripción año 1998 (envíos mensuales)	7.000 ptas.
Años 1980 a 1997 (ambos inclusive)	42.000 ptas.
Año 1983	500 ptas.
Años 1984, 1985 o 1986 (cada uno)	1.000 ptas.
Años 1987, 1988 o 1989 (cada uno)	1.800 ptas.
Años 1990, 1991 o 1992 (cada uno)	2.600 ptas.
Años 1993 o 1994 (cada uno)	5.500 ptas.
Año 1995 o 1996	6.500 ptas.
Año 1997	7.000 ptas.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica
Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: (924) 38 50 16. Telefax: 38 50 90

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 1998

I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio público que se establece en la Orden de 22 de noviembre de 1996, por la que se fija la cuantía de los precios públicos correspondientes a venta de publicaciones e inserción de publicidad en el Diario Oficial de Extremadura (D.O.E. número 137, de 26-11-1996).

2. FORMA.

2.1. Cumplimente el MODELO 50 que facilitará la Administración del Diario Oficial o cualquiera de las Entidades colaboradoras.

2.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al Negociado de Publicaciones de la Consejería de la Presidencia y Trabajo. Paseo de Roma, s/n., 06800 MÉRIDA (Badajoz).

3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

3.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por el semestre o trimestre naturales que resten.

3.2. Las altas de las suscripciones, bien sean semestrales o trimestrales, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada trimestre natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada trimestre, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 1998, es de 12.000 pesetas. Si la suscripción se formaliza a partir del mes de abril, su importe para los nueve meses restantes es de 9.000 pesetas. Si se produce a partir de julio, el precio para los seis meses que restan del año será de 6.000 pesetas, y si se hiciera desde octubre, el precio será de 3.000 pesetas, para el último trimestre.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 100 pesetas.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 600 pesetas si tiene menos de 60 páginas y 1.500 pesetas si tiene 60 o más páginas.

4.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

5. FORMA DE PAGO.

5.1. El pago de las suscripciones se hará por adelantado. Los abonos se efectuarán en impreso normalizado MODELO 50 (Decreto 42/1990, de 29 de mayo, D.O.E. núm. 44 de 5 de junio de 1990), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, B.B.V., Central-Hispano, Santander, Comercio, Banesto, Exterior, Popular, Zaragozano, Extremadura, Pueyo, B.N.P., Madrid, Credit Lyonnais y Bankinter; Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, la Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Postal de Ahorros, Caja Rural de Extremadura y Caja Rural de Almedralejo), debiendo enivar del MODELO 50 los ejemplares 1 y 4 (blanco y rosa) al Negociado de Publicaciones.

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código del Precio Público del Diario Oficial de Extremadura. (Código número III01 - I).

6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

6. Las renovaciones para el ejercicio 1998 completo de acuerdo con los Precios Públicos y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de diciembre de 1997. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA

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

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Camino Llano, 9 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8



Precio ejemplar: 600 Ptas.