



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO
Y TURISMO

ORDEN de 28 de octubre de 1998, por la que se aprueba definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Cáceres.

A N E X O

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE CACERES

NORMATIVA URBANISTICA

LIBRO I

DISPOSICIONES GENERALES

TITULO I

INTRODUCCION

CAPITULO I

Artículo 1.—Concepto y ámbito de aplicación.

1.—Las presentes normas tienen por objeto encauzar la realización del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Cáceres dentro del marco establecido por las diferentes prescripciones de la legislación vigente en materia de urbanismo, integrada por:

— Preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen

del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto legislativo 1/1992 de 26 de junio (en lo sucesivo T.R.) no derogados expresamente por la Ley 6/1996 de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, así como aquellos otros puestos de nuevo en vigor por la Ley 13/1997 de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

— Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (en lo sucesivo L.S. y V.).

— Ley 13/1997 de 23 de diciembre reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y Decreto 76/1998 de 2 de junio de desarrollo de dicha Ley.

— Preceptos no derogados expresamente por la Ley 6/1998 de la Ley 7/1997 de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de colegios profesionales.

— Decreto 112/1997 de 9 de septiembre sobre procedimiento de aprobación de figuras de planeamiento urbanístico general en los términos municipales de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

— Preceptos no derogados expresamente del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

— Preceptos no derogados expresamente del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por R.D. 3288/1978 de 25 de agosto.

— Preceptos no derogados expresamente del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio.

— Demás disposiciones legales vigentes en la materia.

Cualquiera de los temas tratados en las presentes normas habrá de tener en cuenta, previamente, el contenido de dicho Texto y, de la misma forma, disposiciones sobre régimen local, sanidad, espectáculos, industrias, carreteras, ferrocarriles, aeropuertos, etc.

2.—El presente Plan General tiene carácter de municipal, abarcando la totalidad del término municipal, sin que limite, de acuerdo con el artículo 70 del Texto Refundido las facultades que corresponde a los distintos Departamentos Ministeriales u Organismos autonómicos en las materias atribuidas a la competencia de cada uno de ellos dentro del marco del Plan.

Artículo 2.—Objeto.

El Plan General de Ordenación Urbana tiene por objeto específico:

— En Suelo Urbano:

* Completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación.

* Señalar la renovación o reforma interior que resultare procedente.

* Definir aquellas partes de la estructura general del plan correspondiente a esta clase de terrenos.

* Proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

— En Suelo Urbanizable:

* Definir los elementos fundamentales de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.

* Establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad.

* Fijar los programas de desarrollo a corto y medio plazo, referidos a un conjunto de actuaciones públicas y privadas.

* Regularán, asimismo, la forma y condiciones con que podrán incorporarse al desarrollo urbano actuaciones no programadas mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.

— En Suelo No Urbanizable:

* Preservar dicho suelo del proceso de desarrollo urbano.

* Establecer, en su caso, medidas de protección del territorio y del paisaje.

Artículo 3.—Glosario de términos urbanísticos.

A los efectos del presente Plan General y de los Planes y Proyectos que lo desarrollen, cuantas veces se empleen los términos definidos en este Glosario de términos urbanísticos tendrán el exacto significado que se expresa a continuación:

SISTEMAS GENERALES: Conjunto de suelos reservados para comunicaciones, espacios libres, equipamientos e infraestructuras de servicios de urbanización, estructurados para atender las necesidades del conjunto de la población de la ciudad.

SISTEMAS LOCALES: Conjunto de suelos reservados para viarios, zonas verdes, equipamientos y otros servicios que, al margen de los sistemas generales deberá contener cada uno de los sectores de suelo urbano y urbanizable, y cuya organización espacial o bien se regula en el suelo urbano del propio Plan General o se regulará en el planeamiento de rango jerárquico inferior que se redacte para desarrollo y pormenorización de la previsión del Plan General en el Suelo Urbanizable.

SECTOR: Superficie que se configura como ámbito territorial de la unidad de redacción y tramitación de Planes Parciales que desarrollen el Plan General en Suelo Urbanizable Programado.

AREAS DE REPARTO: Ámbitos territoriales en los que se dividen los suelos urbano y urbanizable a efectos de fijación, en cada uno de ellos, del aprovechamiento tipo.

UNIDADES DE EJECUCION: Ámbitos territoriales en los que se subdividen las áreas de reparto para el cumplimiento conjunto, por todos los propietarios de suelo comprendidos en cada una de ellas, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

ZONA: Superficie de uso urbanístico característico homogéneo, en la que se aplica una ordenanza particular, para la ordenación y uso del suelo.

MANZANA: Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos.

PARCELA: Porción de terreno, unitario bajo una misma propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento.

PARCELA MINIMA: Superficie mínima de suelo, bajo una sola propiedad registral, admisible en los procesos de parcelación y reparcelación.

PARCELA MINIMA EDIFICABLE: Superficie mínima de suelo, admisible en el proceso de edificación.

SOLAR: Superficie de suelo urbano apta para ser edificada por estar pavimentada la vía a que da frente, tener encintadas las aceras, disponer de los servicios suficientes de suministro de agua, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 4.—Vigencia.

4.1.—Normas generales:

El Plan General de Ordenación revisado de Cáceres y los Planes Parciales que lo desarrollan tendrán vigencia indefinida, sin perjuicio de las revisiones que prevé el art. 126 del T.R. o las circunstancias que se señalan en la memoria como causa revisión, a tenor de lo establecido en el art. 72-1g del T.R.

4.2.—El planeamiento definitivamente aprobado y anterior al actual Plan General de Ordenación Urbana revisado, se entenderá vigente en tanto no haya sido modificado por el presente.

Artículo 5.—Alteración del P.G.O.U.

La alteración del contenido de los instrumentos de planeamiento urbanístico podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyan.

5.1.—Revisión: Se entiende por revisión del planeamiento general, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y organiza del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de su capacidad.

La revisión podrá determinar la sustitución del instrumento de planeamiento existente.

5.2.—Modificación: En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.

— Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación. Cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edifica-

ble de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de la población.

— Si la modificación tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá ser aprobada por el órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la CC.AA. correspondiente, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia y del Consejo de Estado u órgano autonómico que corresponda.

Artículo 6.—Revisión Programa de Actuación.

El Programa de actuación del Plan General será revisado transcurrido 4 años desde la entrada en vigor.

Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones establecidas para la modificación de los Planes.

Artículo 7.—Ejecutividad.

1.—El Plan General de Ordenación Urbana revisado de Cáceres y cuantos documentos lo componen, y demás instrumentos de planeamiento, serán inmediatamente ejecutivos, una vez que se produzca su entrada en vigor, lo cual ocurrirá una vez que transcurran 15 días desde la publicación de su aprobación definitiva, así como de su normativa urbanística en el Diario Oficial de Extremadura (D.O.E.).

2.—La aprobación definitiva de los planes generales, normas subsidiarias y proyectos de delimitación del suelo urbano se entenderá producida por el transcurso de seis meses desde la entrada del expediente completo en el registro del órgano competente para otorgarla, sin que se hubiera comunicado la resolución.

3.—Si la aprobación de los instrumentos de planeamiento se produjera por silencio administrativo, el Ayuntamiento podrá ordenar su publicación en el Diario Oficial de Extremadura.

Artículo 8.—Declaración de utilidad pública.

La aprobación del presente Plan General de Ordenación Urbana y de las delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras o la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. (art. 33 de la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones).

Artículo 9.—Publicidad.

El Plan General, así como los Planes Parciales que lo desarrollen, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y Proyectos, con sus normas, ordenanzas y catálogos serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el Ayuntamiento.

Las normas de los Planes se publicarán en el Diario Oficial de Extremadura y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado íntegramente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 10.—Obligatoriedad.

1.—Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en la legislación urbanística aplicable y en los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Proyectos, Normas y Ordenanzas aprobadas con arreglo a la misma.

Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que se contuvieren en los Planes u Ordenanzas, así como las que, con independencia de ellos, se concedieren.

2.—La obligatoriedad de observancia del Plan General y de los Planes Parciales que lo desarrollen, comportará las siguientes limitaciones:

— El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, ni cabe efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierras, cortes de arbolado o cualquier otro uso de carácter análogo en pugna con su calificación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado por el Plan.

— Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

— No obstante la obligatoriedad de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y en todo caso finalizarán auto-

máticamente con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.

Artículo 11.—Normas supletorias.

En lo no previsto expresamente en estas normas habrá de estarse a lo siguiente:

— En Suelo Urbano: a las determinaciones contenidas en la L.S. y V., en el T.R. y en el Reglamento de Planeamiento, así como a las contenidas en el Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Cáceres, en su caso.

— En Suelo Urbanizable Programado: a las determinaciones contenidas en el Plan Parcial que lo desarrolla, a las contenidas en la L.S. y V., en el T.R. y en el Reglamento de Planeamiento.

— En Suelo Urbanizable No Programado: a las determinaciones contenidas en el Programa de Actuación Urbanística, a las de la L.S. y V., a las del T.R. y a las contenidas en el Reglamento de Planeamiento.

— En Suelo No Urbanizable: a las contenidas en el presente Plan General, a las de la L.S. y V. a las del T.R. y a las del Reglamento de Planeamiento y a las de los Planes Especiales, en su caso, así como a las determinaciones de la legislación sectorial.

TITULO II

NORMAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

CAPITULO I

PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA

Artículo 12.—La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará de conformidad con este Plan General mediante Programas de Actuación Urbanística, para la actuación de unidades urbanísticas integradas.

Se considerarán unidades urbanísticas integradas aquellas actuaciones que tengan resueltas la dotación de servicios y equipamientos suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesaria para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

Los programas de actuación urbanística se desarrollarán a su vez por los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización. En las promociones privadas se incluirán además, los programas de edificación.

12.1.—Los P.A.U. tendrán que acomodarse a las características técnicas y a las magnitudes señaladas en el Plan General de tal manera que:

- Respetarán las previsiones del Plan General en cuanto a las dotaciones, servicios y equipamientos que afecten al ámbito territorial del programa.
- No podrán alterar usos previstos en el Plan general ni admitir usos declarados incompatibles por el mismo, ni tampoco podrán establecer aquellos otros que resulten incompatibles con la estructura urbanística general del territorio

12.2.—Determinaciones:

Los P.A.U. que se redacten para el desarrollo del suelo urbanizable no programado, contendrán las siguientes determinaciones:

- Desarrollo de los sistemas de la estructura.
- Señalamiento de usos y niveles de intensidad con expresión del aprovechamiento tipo del área objeto del P.A.U.
- Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.
- División del territorio para el desarrollo en etapas.

Estas determinaciones se complementarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización, incluyéndose en las promociones privadas los programas de edificación.

12.3.—Documentación:

Los P.A.U. constarán de los siguientes documentos:

- Memoria que refleje la información urbanística utilizada.
- Planos de información urbanística correspondiente a los terrenos objeto de actuación.
- Planos de ordenación.
- Normas urbanísticas para el desarrollo en Planes Parciales.
- Plan de etapas.
- Estudio económico financiero.

El contenido documental será el correspondiente al grado de especificación que exige el art. 74 del Reglamento de Planeamiento.

El desarrollo del suelo Urbanizable No Programado podrá promoverse directamente mediante Programas de Actuación Urbanística, sin necesidad de concurso. (Disposición transitoria 1 □ B de la Ley del Suelo y Valoraciones).

CAPITULO II PLANES PARCIALES

Artículo 13.—Concepto.

El Plan General de Ordenación se desarrollará a través de los correspondientes Planes Parciales en el suelo clasificado como Urbanizable Programado.

Los Planes Parciales se redactarán atendiendo al orden de preferencia establecido en el Programa de Actuación Urbanística, si bien, dentro de los grupos, el Ayuntamiento podrá alterar su orden en atención a las circunstancias, dando cuenta a la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

13.1.—Redacción y tramitación.

La redacción, documentación y tramitación de los Planes Parciales se ajustará a lo prevenido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y a lo establecido en esta normativa y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

13.2.—Programación.

Con objeto de garantizar la coordinación de las inversiones públicas y privadas necesarias, los Planes Parciales habrán de contener obligatoriamente las siguientes determinaciones de programación:

- a.—desarrollo de los sistemas de estructura general que se le asignan en el presente Plan General, incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.
- b.—trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios previstos.

Los planes parciales deberán contener asimismo, la justificación de la necesidad de actuación o de las determinaciones señaladas anteriormente, acompañando su memoria de los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y específicamente lo que se refiere a obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del planeamiento parcial en la estructura urbanística existente.

13.3.—La densidad resultante en el Sector, no podrá ser superior a 75 viviendas por Hectárea, en función de los tipos de población, usos pormenorizados y demás características que se determinen reglamentariamente. En casos excepcionales el órgano competente de la Comunidad Autónoma, podrá autorizar densidades de hasta 100

viviendas por hectárea, cuando las circunstancias urbanísticas lo aconsejen.

13.4.—Contenido:

El contenido tanto conceptual como documental de los Planes Parciales será el especificado para los mismos en el Texto Refundido y en el Reglamento de Planeamiento (art. 57 del R.P.)

13.5.—Los planes Parciales no podrán modificar, en ningún caso las determinaciones del presente Plan General, de acuerdo con lo establecido en el art. 83 del Texto Refundido.

Antes de la aprobación definitiva de un Plan Parcial, el Ayuntamiento exigirá al promotor la prestación de una garantía del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial. Las garantías podrán prestarse en metálico, valores públicos o mediante aval bancario.

CAPITULO III PLANES ESPECIALES

Artículo 14.

14.1.—Redacción y tramitación.—La redacción, documentación y tramitación de los Planes Especiales se ajustará a lo establecido en el T.R. de la Ley del Suelo, en este Plan General y en las demás disposiciones aplicables vigentes.

14.2.—Finalidades: El desarrollo de las previsiones contenidas en el presente Plan General podrán formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación de Plan Parcial con las siguientes finalidades:

- Desarrollo de sistema general de comunicación y sus zonas de protección, de sistemas de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos a nivel de Plan General.
- Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos históricos y artísticos.
- Reforma interior en suelo urbano.
- Protección de los elementos de los recintos y conjuntos arquitectónicos históricos y artísticos.
- Saneamiento de las poblaciones.
- Mejora de los medios urbanos, rural y natural.
- Cualesquiera otras finalidades análogas.

CAPITULO IV ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 15.

15.1.—Objeto: Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuera preciso completar o adaptar determinaciones establecidas en el Plan General para el suelo urbano y en los Planes Parciales.

15.2.—Contenido: Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar según los casos:

- El señalamiento de alineaciones y rasantes y/o
- La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

15.3.—Determinaciones: Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

15.4.—Limitaciones: Los Estudios de Detalle no podrán utilizarse en ningún caso para:

- Cambiar la calificación del suelo.
- Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el Plan que desarrollan.
- Establecer nuevas ordenanzas.
- Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- Originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado del reajuste o a la actuación que se realice.
- Aumentar el porcentaje de ocupación del suelo, las alturas máximas y volúmenes máximos de edificación permitidos, o la densidad o intensidad de uso autorizadas.
- Alterar el uso exclusivo o dominante establecido por el planeamiento superior.

15.5.—El contenido y tramitación de los Estudios de Detalle será el contemplado en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO V PROYECTOS DE URBANIZACION

Artículo 16.

16.1.—Concepto. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de

determinaciones técnicas de las obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el desarrollo del planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo y de la edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por Técnico distintos del autor del Proyecto.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

16.2.—La documentación y tramitación de los Proyectos de Urbanización será la establecida en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento y art. 117 del T.R. de la Ley del Suelo.

Antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, el Ayuntamiento podrá exigir al promotor la prestación de garantía complementaria por importe del 6% de la diferencia entre el coste que para la implantación de servicios y ejecución de las obras de urbanización preveía el Plan Parcial y el coste que se prevé en el Proyecto de Urbanización .

CAPITULO VI

RECEPCION DE OBRAS DE URBANIZACION

Artículo 17.

Una vez finalizadas las obras de urbanización y comprobado por los Técnicos Municipales que éstas han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto de urbanización aprobado y siempre que las obras ejecutadas sean objeto de cesión obligatoria en favor del Ayuntamiento por haberlo así previsto los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión, se procederá a recepcionar las obras, mediante acta suscrita por los responsables municipales (Alcalde, Secretario, Técnicos) así como por el Promotor de las mismas y el Técnico director.

Una vez formalizada la recepción comenzará a contarse el plazo de garantía que no puede ser inferior a 1 año.

La conservación y mantenimiento de la urbanización será a cargo del promotor durante el plazo de garantía.

Como regla general, la recepción se efectuará por Polígonos completos aunque excepcionalmente y por causas justificadas puedan recepcionarse partes de un Polígono que pueden ser consideradas unidades funcionales completas directamente utilizables y en este sentido sea informado por los Técnicos Municipales.

La licencia de primera ocupación se puede expedir a partir de la recepción de las obras de urbanización, sin perjuicio del deber de conservación de los promotores o Junta de Compensación durante el plazo de garantía.

CAPITULO VII

PROYECTOS DE OBRAS Y DE EDIFICACION

Artículo 18.—Proyectos de obras de urbanización interior.

Constituyen proyectos cuya finalidad es llevar a efecto obras de urbanización de carácter puntual o de infraestructuras y servicios con carácter parcial y contendrán las determinaciones de los Proyectos de Urbanización que sean necesarias en función de su finalidad específica.

En cuanto a la tramitación se estará a lo previsto en la tramitación de licencias de obras de nueva planta.

Artículo 19.—Proyectos de edificación.

Los proyectos de edificación, ya sean de obras de reforma o de nueva planta, se ajustarán, en cuanto a forma y contenido, a lo establecido en las disposiciones vigentes debiendo ir suscrito por Técnico competente y con visado colegial, y a las determinaciones de estas normas en su apartado correspondiente a licencias de obras urbanísticas.

CAPITULO VIII

CATALOGOS

Artículo 20.—La protección a que el planeamiento se refiere cuando se trate de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales o paisajes, requerirá la inclusión de los mismos en catálogos.

LIBRO II

REGIMEN URBANISTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

TITULO I

CLASIFICACION DEL SUELO

CAPITULO I

CLASIFICACION

Artículo 21.—El territorio del término municipal se clasifica de la siguiente forma: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Artículo 22.—Los terrenos destinados a Sistemas Generales podrán no ser objeto de clasificación específica del suelo, sin perjuicio de que los de nueva creación previstos en el planeamiento se adscriban a las diferentes clases del suelo a los efectos de su valoración y obtención.

CAPITULO II SUELO URBANO

Artículo 23.—Tendrán la consideración de Suelo Urbano:

— El suelo ya transformado por contar como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y las características que establezca la legislación urbanística.

— Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

CAPITULO III SUELO URBANIZABLE

Artículo 24.—Tendrá la consideración de suelo urbanizable, el suelo que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

CAPITULO IV SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 25.—Tendrán la consideración de suelo no urbanizable, los terrenos en que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

— Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

— Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuado para un desarrollo urbano.

CAPITULO V SOLAR

Artículo 26.—Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que reúnan los siguientes requisitos:

— Que estén urbanizadas de acuerdo con las normas mínimas establecidas en el presente Plan General.

— Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

TITULO II DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

CAPITULO I DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

Artículo 27.—Los derechos y deberes de los propietarios de suelo se ejercerán de acuerdo con la normativa que sobre planeamiento, gestión y ejecución del planeamiento establezca la legislación urbanística en cada caso aplicable.

Artículo 28.—Derechos de los propietarios de suelo urbano.

Lo propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

Artículo 29.—Deberes de los propietarios de suelo urbano.

1.—Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen —si aún no la tuvieran— la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

2.—Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

— Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

— Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general,

en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

— Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

— Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

— Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

— Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

CAPITULO II

DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

Artículo 30.—Derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismo. Además, tendrán derecho a promover su transformación instando de la Administración la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística.

Artículo 31.—Reglas básicas para el ejercicio del derecho.

El derecho a promover la transformación del suelo urbanizable, mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente planeamiento de desarrollo para su tramitación y aprobación, se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo.

En otro caso, las Comunidades Autónomas, a través de la legislación urbanística, regularán la tramitación, determinaciones y contenido de la documentación necesaria para proceder a esa transformación. Asimismo, esta legislación regulará los efectos derivados del derecho de consulta a las Administraciones competentes sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales y de las obras que habrán de realizar a su costa para asegurar la conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación de conformidad con lo dispuesto en el punto 3 del art. 18 de la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre el régimen del

suelo y valoraciones. Dicha legislación fijará, igualmente, los plazos de contestación a la referida consulta.

Artículo 32.—Usos y obras provisionales.

En el suelo comprendido en sectores o ámbitos ya delimitados con vistas a su desarrollo inmediato, en tanto no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse excepcionalmente usos y obras de carácter provisional que no estén expresamente prohibidos por la legislación urbanística o sectorial ni por el planeamiento general, que habrán de cesar, y en todo caso, ser demolidas sin indemnización alguna, cuando lo acordare la Administración urbanística. La autorización, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo establecido en la legislación hipotecaria.

En el resto del suelo urbanizable podrán autorizarse, antes de su inclusión en sectores o ámbitos para su desarrollo, los usos previstos en el art. 20 de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

Artículo 33.—Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

La transformación del suelo clasificado como urbanizable comportará para los propietarios del mismo los siguientes deberes:

— Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración, todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes, y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

— Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

— Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

— Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente; este porcentaje que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido por la legislación urbanística. Asimismo esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

— Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

— Costear o ejecutar la urbanización del sector o ámbito correspondiente.

— Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

Artículo 34.—Deberes legales de uso, conservación y rehabilitación.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior, se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

CAPITULO III

DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 35.—Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

— Los propietarios del suelo clasificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarla a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites, que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento.

Excepcionalmente, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público, previa justificación de que no concurren las circunstancias previstas en el apartado 1 del art. 39 de la ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

— En el suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza.

El Decreto 46/1997 de 22 de abril por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura, dispone que en los municipios con terrenos de secano de calidad inferior, entre los que se incluye el término municipal de Cáceres, la unidad mínima de cultivo se fija en:

* Secano: 8,00 hectáreas.

* Regadío: 1,50 Hectáreas.

Artículo 36.—Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución derivados de la misma. El nuevo titular quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos, así como en los compromisos que éste hubiera acordado con la Administración urbanística competente y hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales compromisos se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

En las enajenaciones de terrenos deberá hacerse constar en el correspondiente título:

— Si se tratase de terrenos no susceptibles de edificación o con edificaciones fuera de ordenación de conformidad con el planeamiento aplicable, su expresa situación a estos efectos.

— Si se tratase de terrenos en proceso de urbanización, los compromisos aún pendientes que el propietario hubiere asumido en orden a la misma.

— En el supuesto de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, la fecha de aprobación del planeamiento correspondiente y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes.

La infracción de cualquiera de las anteriores disposiciones, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, facultará al adquirente para rescindir el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y para exigir indemnización por los daños y perjuicios que se le hubieren irrogado.

Artículo 37.—Declaración de obra nueva.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto objeto de la misma.

Para autorizar e inscribir escritura de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación expedida por técnico competente de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación mediante acta notarial que incorporará la certificación de finalización de la obra antes mencionada.

Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

TITULO III

VALORACION, EXPROPIACIONES Y SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS

En cuanto al régimen de valoración, expropiaciones y supuestos indemnizatorios se estará a lo dispuesto al efecto en la Ley sobre Régimen del Suelo y valoraciones, en sus artículos 23 a 44.

LIBRO III

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

TITULO I

DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS

Artículo 38.—Introducción.

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación aplicable, que garantizarán:

- La distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados.
- El cumplimiento de los deberes de cesión, de los terrenos destinados a dotaciones públicas, de aquéllos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración.
- El costeamiento y en su caso, la ejecución de la urbanización.

La ejecución de los planes de ordenación corresponde al Estado, Comunidades Autónomas y Entidades Locales (en sus respectivas esferas de actuación) sin perjuicio de la atribución de competencias a órganos específicos y de la participación de particulares.

DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 39.—El Plan General se desarrollará según las distintas clases de suelo, como se indica a continuación:

- a) En suelo urbano, será suficiente la aprobación del planeamiento general, si éste contuviera su ordenación detallada. En su defecto se precisará la aprobación del correspondiente Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle.
- b) En suelo urbanizable programado, se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial del Sector correspondiente.
- c) En suelo urbanizable no programado, sólo podrá actuarse mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística y de los correspondientes Planes Parciales para su ejecución.
- d) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente bien directamente la aprobación de Planes Especiales.

CAPITULO I

DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Artículo 40.—Actuación mediante unidades de ejecución.

Se desarrollarán por el sistema de actuación que la correspondiente ficha establezca en cada caso.

Artículo 41.—Otras actuaciones.

— En aquellas superficies de suelo que tengan la condición de solar por reunir los requisitos señalados en el presente Plan General, la actuación se ceñirá exclusivamente a la edificación mediante la oportuna licencia ajustada a las normas particulares que les corresponda según las normas establecidas en el presente Plan General.

— En las superficies de suelo urbano cuya urbanización no cumpla los requisitos para tener la condición de solar, será obligatoria la redacción, tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización o proyecto de obras con el contenido que sea necesario con carácter previo o simultáneo a la solicitud de licencia.

— En los casos en que según el grado de desarrollo alcanzado en el área de que se trate sea necesario, adaptar, reajustar o establecer alienaciones y rasantes completando las ya definitivas en el Plan General en las condiciones fijadas por éste, o bien efectuar la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del propio Plan General o completar en su caso la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios resultantes de la ordenación de volúmenes, será obligatoria la redacción y aprobación de los Estudios de Detalle, en los términos establecidos en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO II

DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 42.—Desarrollo del suelo urbanizable programado.

La previsión del Plan General para esta clase de suelo deberán desarrollarse mediante la redacción y tramitación de Planes Parciales por sectores completos definidos en el Plan General.

Las determinaciones del Plan Parcial podrán ser completadas mediante la redacción de Estudios de Detalle y en cuanto a las determinaciones técnicas de obras, con Proyectos de Urbanización.

En casos necesarios, para el desarrollo de infraestructuras correspondientes a los sistemas generales que componen la estructura

general y organiza del mismo, se redactaran y aprobaran Planes especiales y Proyectos de Urbanización.

Artículo 43.—Desarrollo del suelo urbanizable no programado.

En esta clase de suelo no podrán aprobarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente se apruebe el correspondiente Programa de Actuación Urbanística, que deberá abarcar la magnitud mínima establecida por estas normas.

Las determinaciones del Plan Parcial podrán ser completadas mediante la redacción de Estudios de Detalle y en cuanto a las determinaciones técnicas de obras, con Proyectos de Urbanización.

CAPITULO III

DESARROLLO DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 44.—De acuerdo con las prescripciones de la Ley del Suelo, en el suelo no urbanizable no son posibles otras actuaciones que las derivadas de la aplicación del art. 9 de la Ley del Suelo y Valoraciones, de acuerdo con la regulación contenida en las normas específicas de este Plan General.

Podrán redactarse Planes Especiales de Protección, o para la creación de sistemas generales o equipamientos compatibles con este tipo de suelo.

TITULO II

UNIDADES DE EJECUCION

Artículo 45.—La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, con dos excepciones:

- En los casos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano.
- Cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

En suelo urbano las unidades de ejecución pueden ser discontinuas. Cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse en determinadas áreas, unidades de ejecución, podrán excluirse de dicha delimitación, previa su justificación, terrenos con aprovechamiento lucrativo o destinados a dotaciones públicas de carácter local.

En suelo urbanizable programado todos los terrenos, salvo los sistemas generales, quedarán incluidos en unidades de ejecución.

CAPITULO I

REQUISITOS PARA DELIMITAR LA UNIDAD DE EJECUCION

Artículo 46.—No podrán delimitarse unidades de ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de cada unidad y el resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo (cuando exista) sobre su superficie, sea superior al 15% de este último, salvo que en suelo urbano el planeamiento justifique la imposibilidad de respetar esta diferencia máxima.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTO PARA DELIMITAR LA UNIDAD DE EJECUCION

Artículo 47.—En suelo urbano las unidades de ejecución podrán contenerse en el Plan General o delimitarse mediante el procedimiento previsto en el art. 38 del Reglamento de Gestión.

En suelo urbanizable programado, la delimitación de las unidades de ejecución, si no se contuviera en los planes, así como la modificación de las ya delimitadas, se acordará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancias de los interesados, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante quince días.

TITULO III

ACTUACION MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCION

Artículo 48.—Introducción.

Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que la Administración elija en cada caso. Los sistemas de actuación son: compensación, cooperación y expropiación.

La elección del sistema de actuación se llevará a cabo con la delimitación de la unidad de ejecución.

Cuando el sistema de compensación venga establecido en el planeamiento para una determinada unidad de ejecución, su aplicación requerirá que los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie, presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación.

Cuando el sistema de compensación no venga establecido en el planeamiento, para adoptarlo será preciso que el 60% de los propietarios lo soliciten en el trámite de información pública del procedimiento para delimitar la unidad de ejecución.

Cuando se hubiera fijado un sistema de gestión privada y transcurran los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se garantizará en todo caso a los propietarios no

responsables del incumplimiento de los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística establecida en la Ley del Suelo para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

En defecto de dicha legislación, se observarán las siguientes reglas:

— La Administración Actuante procederá a sustituir el sistema por otro de gestión directa.

— Los propietarios que antes de la finalización de los plazos ofrezcan constituir depósito o aval por un importe equivalente al 25% de los gastos de urbanización y gestión aun pendientes, conservarán el derecho a adquirir el aprovechamiento urbanístico correspondiente. Los restantes propietarios serán expropiados por el valor inicial de los terrenos.

— Si el sistema sustitutorio elegido fuera el de expropiación, el valor urbanístico será el correspondiente al 75 o 50% del aprovechamiento urbanístico, según la clasificación del suelo.

CAPITULO I

UNIDADES DE EJECUCION CON EXCESO DE APROVECHAMIENTO

Artículo 49.—Cuando los aprovechamientos permitidos en una unidad de ejecución EXCEDAN de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración Actuante.

Dichos excesos podrán destinarse:

— A compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales.

— A compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación al área de reparto en que se encuentren.

Cuando exista conformidad de todos los propietarios de la unidad de ejecución, la Administración actuante podrá transmitirles el exceso de aprovechamiento real por el precio resultante de su valor urbanístico, cuando el uso de los terrenos en la unidad de ejecución no sea adecuado a los fines del patrimonio municipal del suelo.

También será posible transmitir dicho exceso por permuta con terrenos situados fuera de la unidad de ejecución con uso adecuado a los mencionados fines.

CAPITULO II

UNIDADES DE EJECUCION CON APROVECHAMIENTO REAL INFERIOR AL SUSCEPTIBLE DE APROPIACION

Artículo 50.—Cuando los aprovechamientos permitidos por el pla-

neamiento fueran INFERIORES a los susceptibles de aprobación por el conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa o incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

TITULO IV

SISTEMAS DE ACTUACION

CAPITULO I

SISTEMA DE COMPENSACION

Artículo 51.—En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan o Programa de Actuación Urbanística y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

Los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie total de la unidad de ejecución, presentarán a la Administración actuante el Proyecto de Estatutos y Bases, cuya tramitación está regulada en los arts. 157 a 161 del Texto Refundido.

CAPITULO II

SISTEMA DE COOPERACION

Artículo 52.—En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para

la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda a la Administración actuante, no pudiendo concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Podrán constituirse asociaciones administrativas de propietarios, bien a iniciativa de éstos o del propio Ayuntamiento, con la finalidad de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización.

CAPITULO III

SISTEMAS DE EXPROPIACION

Artículo 53.—La expropiación se aplicará por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

El procedimiento del sistema de expropiación es el regulado en el art. 199 y ss. del Reglamento de Gestión.

Este sistema se adoptará para el cumplimiento de las siguientes finalidades:

- Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.
- Para la urbanización de Polígonos o unidades de actuación completos, para la ejecución del Plan de que se trate.

También se aplicará para el caso de incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación.

LIBRO IV

INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DE SUELO

TITULO I

LICENCIAS

CAPITULO PRIMERO

NORMAS GENERALES

Artículo 54.—Actos sujetos a Licencia Municipal.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a la obtención previa de licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren

precedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1).—Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
- 2).—Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 3).—Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 4).—Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
- 5).—Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- 6).—Las obras que hayan de realizarse con el carácter provisional a que se refiere el art. 136 del Texto Refundido L.S.
- 7).—Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8).—Las parcelaciones urbanísticas.
- 9).—Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación aprobado o autorizado.
- 10).—La primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones en general.
- 11).—Los usos de carácter provisional a que se refiere el art. 136 TR.LS.
- 12).—El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- 13).—La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14).—La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15).—Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que esté destinado el subsuelo.
- 16).—La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista plan de ordenación aprobado.
- 17).—La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 18).—Y, en general, otras actuaciones urbanísticas y demás actos que señalaren los planes, Normas u Ordenanzas.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 55.—Información.

Las personas que se propusieren realizar actos sujetos a licencia urbanística, y en general, cualquier ciudadano (véase a estos efectos el artículo 35, g) de la LRJ-PAC), tendrá derecho a obtener información y orientación acerca de los requisitos jurídicos o técnicos que las disposiciones vigentes impongan a los proyectos, actuaciones o solicitudes que se propongan realizar, y a que por el Ayuntamiento se le informe por escrito sobre el régimen urbanístico, alineaciones, rasantes o, en concreto, sobre el de edificación correspondiente a una finca o sector, como se indica en el siguiente número.

Artículo 56.—Cédula Urbanística.

El Ayuntamiento deberá expedir en el plazo máximo de un mes la cédula urbanística de un terreno o edificio como documento acreditativo de una finca o sector.

La cédula urbanística se expedirá a solicitud de cualquier persona, describiéndose en la petición la finca o sector de que se trate acompañados de plano a escala 1:500 firmados por el peticionario donde se indique: la configuración del suelo, altimetría, arbolado existente, situación respecto viales próximos, longitud de fachada y distancia a edificaciones colindantes o próximas.

La cédula urbanística describirá el régimen sobre uso del suelo, calificación del mismo, indicando la fecha de aprobación de los planes urbanos, normas u ordenanzas correspondientes.

Artículo 57.—Competencia, procedimiento y efectos.

La competencia para otorgar licencias urbanísticas para obras o instalaciones a ejecutar en el término municipal de Cáceres corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En concreto, y de acuerdo con lo dispuesto en el apartado II del artículo 21.1 de la Ley 7/1985 de la Ley Reguladora de Bases de Régimen Local así como con el artículo 41.9 del ROF se atribuye la competencia para otorgar licencias al Alcalde-Presidente.

Se seguirá en todo el procedimiento establecido en la legislación de régimen local, Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales con la observancia de las disposiciones que, en materia de procedimiento administrativo, establece la vigente ley procesal (Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Pú-

blicas y del Procedimiento Administrativo Común), y en su caso en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como lo previsto en las presentes Normas Urbanísticas.

Las licencias se otorgarán o denegarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la vigente ley del suelo así como de aquellas que contenga el planeamiento aplicable.

No obstante en las actuaciones asistemáticas la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse en caso contrario conforme determinan los arts. 187 a 190 del TR.LS (véanse los requisitos específicos contenidos en estas normas para proyectos de obra de nueva planta).

En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o el planeamiento urbanístico.

Artículo 58.—Caducidad de las Licencias. Rehabilitación.

Las licencias entrarán en caducidad si no comenzaran las obras dentro de los seis meses siguientes a su otorgamiento, o si una vez iniciadas se interrumpieran durante un plazo de seis meses consecutivos, salvo que la demora o paralización fuera consecuencia de causa mayor debidamente acreditada y aceptada por el Ayuntamiento. Serán caducadas por resolución expresa del órgano competente para su concesión, previa audiencia del interesado.

No obstante, podrán rehabilitarse las licencias, salvo lo previsto cuando haya producido la declaración formal de la extinción del derecho a edificar, mediante solicitud de los titulares de las mismas con pago de las tasas correspondientes en cuantía similar a las de primer otorgamiento. Asimismo, y de acuerdo con lo prevenido en el artículo 35, f de la vigente ley procesal administrativa, los ciudadanos peticionarios de cualquier licencia urbanística tendrán derecho a no presentar en los procedimientos de prórroga o rehabilitación documentos que ya se encuentren en poder de la administración actuante.

Artículo 59.—Revocación de licencias.

Las licencias quedarán sin efecto y podrán revocarse o anularse por el Ayuntamiento en los supuestos del artículo 16 del Reglamento de Servicio y 254 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Artículo 60.—Transmisión de las licencias de urbanismo.

Las licencias de urbanismo, como todas las relativas a las condiciones de una obra, instalación o servicio, son transmisibles, requiriéndose para ello que el antiguo y nuevo constructor o empresa-

rio lo comuniquen por escrito a la Corporación. El efecto de la no comunicación por escrito no afecta a la validez del acto por el que se lleva a cabo la transmisión, aunque implicará que en tanto no se produzca la misma quedarán ambos (el primitivo titular y el adquirente) sujetos a todas las responsabilidades que se deriven para el titular.

En caso de referirse la transmisión a una licencia de actividad en el escrito de transmisión deberá hacerse constar que no han sido alteradas las circunstancias urbanísticas y condiciones técnicas y de salubridad del local en cuestión.

Artículo 61.—Reserva de derecho de Tercero y Jurisdicción.

Las autorizaciones y licencias de urbanismo se entenderán siempre otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero. Asimismo no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieran incurrido los beneficiarios en ejercicio de sus actividades.

CAPITULO II

OBRAS: SU CLASIFICACION. REQUISITOS PARA LA CONCESION DE LICENCIAS SEGUN LAS CLASES DE OBRAS

— SECCION PRIMERA: CLASES DE OBRAS.

Artículo 62.—Clasificación.

A los efectos de determinar los requisitos de solicitud y tramitación de las licencias de obras, éstas se clasifican en tres grandes grupos: obras de nueva planta, obras de reforma y obras menores.

Artículo 63.—Obras de Nueva Planta.

Se entenderá por obras de nueva planta aquéllas que sean proyectadas y construidas sin la utilización de construcción alguna anterior, salvo los supuestos de reanudación de obra suspendida.

Artículo 64.—Obras de Reforma:

Son obras de reforma las comprendidas en los siguientes grupos:

- a) - ampliación de edificios existentes.
- b) - reforma de edificios existentes que afecte a distribución.
- c) - reforma de edificios existentes que afecte a estructura.
- d) - Construcción y/o ampliación de huecos de fachada siempre que se afecte a la configuración arquitectónica del edificio o se afecte o ejecute un cargadero.
- e) - Mejoras y pintura de fachada cuando sea necesaria la colocación de andamios fijos.

- f) - Portadas de establecimientos comerciales sin afectar a estructura.
- g) - Obras de consolidación, apeo y demolición.
- h) - obras de retejo cuando sea necesaria la sustitución de alguno de los elementos integrantes de la estructura.
- i) - Las obras de adaptación o adecuación de local para primer uso.

Artículo 65.—Obras Menores.

Solamente se conceptuarán como obras menores aquéllas de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no suponga alteración del volumen, del uso objetivo de la edificación o instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, a la cimentación, a la estructura o a las condiciones de habitabilidad o seguridad de los edificios o instalaciones de toda clase. En ningún caso se considerará como tales las parcelaciones urbanísticas, las intervenciones en edificios declarados bien de interés cultural o catalogados por el planeamiento, los grandes movimientos de tierra, y la tala masiva de arbolado.

— SECCION SEGUNDA: REQUISITOS DE SOLICITUD Y DE TRAMITACION DE LICENCIAS.

Artículo 66.—Normas Generales.

Las solicitudes de licencia para obras de cualquier tipo, movimientos de tierra y parcelación se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, suscritas por el propietario o promotor de las obras, acompañada del correspondiente proyecto y de un plano de situación a escala no menor de 1:2.000 en el que se determine la situación de la finca a la que se refiere la solicitud de licencia, todo ello por duplicado ejemplar, con las particularidades que señalan los siguientes artículos.

Artículo 67.—Obras de nueva planta:

Los proyectos de obras y construcción irán firmados por el propietario, promotor o personas por ellos autorizada, y por facultativo competente, debiendo estar convenientemente visados por el Colegio Oficial correspondiente. A ellos se adjuntarán los correspondientes volantes de dirección de obra de los técnicos competentes. Asimismo contendrán los siguientes documentos:

— Memoria descriptiva detallando el sistema de construcción, clase de los materiales, datos de las instalaciones y aspectos de las fachadas.

— Planos que se presentarán doblados a la medida de DIN.A-4 y con la correspondiente pestaña para su unión al expediente y que, como mínimo serán los siguientes:

1. De emplazamiento a escala 1:500, o excepcionalmente más reducida, si las medidas del dibujo lo exigieran. En este plano se acotarán las distancias de las obras al eje de la vía pública, la anchura de ésta, así como su relación con la calle más próxima, y se indicarán la orientación y las alineaciones oficiales.

2. De la cimentación, desagües, plantas, cubiertas y de fachada, con las secciones necesarias para su completa inteligencia y con la corrección del dibujo, exactitud y presentación indispensable en esta clase de trabajos.

Estos planos se dibujarán a escala 1:50 ó 1:100 según la mayor/menor capacidad del edificio y en ellos se anotará de forma gráfica y numérica todo cuanto sea necesario para su fácil examen y comprobación en relación con estas normas y en especial con referencia a fachadas y partes visibles desde la vía pública.

— Presupuesto global o completo de las obras, por partidas y resumen total del mismo, incluyendo honorarios de proyecto y dirección de obras, gastos generales y beneficio industrial.

Asimismo, de conformidad con las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad e higiene en el trabajo, los proyectos de ejecución de obra —pública o privada— de nueva planta, ampliación, reforma, reparación e incluso demolición, que cuenten con un presupuesto global superior a cien millones de Pesetas (100.000.000.- Pts) o que supongan el empleo de cincuenta o más trabajadores en la fase de mayor utilización simultánea de mano de obra, deberán ir acompañados del correspondiente estudio sobre seguridad e higiene en el trabajo. También quedarán sujetos a dicha obligación los proyectos relativos a túneles, galerías, conducciones subterráneas y presas o, en su caso, aquellas otras en las que el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, a petición razonada de las asociaciones empresariales y organizaciones sindicales más representativas, o a propuesta de la inspección de trabajo, estime la existencia de especial riesgo en su realización.

Artículo 68.—Obras de reforma.

Para las obras de reforma comprendidas en los apartados b, d, e y f del art. 74 será necesaria la presentación de memoria valorada, firmada por técnico competente que se responsabilice de las obras y debidamente visadas por el correspondiente colegio profesional.

En las de tipo b) se acompañarán asimismo, planos de planta completa, tanto de estado actual como de reforma, donde se justifique el cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias. En las de tipo d, se definirán las características de los cargaderos que se proyecten.

Las obras reseñadas en los restantes artículos requerirán la presentación de proyecto completo, firmado por técnico competente y debidamente visado por el Colegio Oficial que corresponda.

Por lo que se refiere a la exigencia de Estudio de Seguridad e Higiene en el Trabajo, véase lo dispuesto en el artículo precedente.

Artículo 69.—Obras menores.

La solicitud de licencias para la ejecución de obras menores irá acompañada de una memoria justificativa, y en el caso de que construyan o derriben tabiques se acompañarán los planos necesarios para conocer el estado en el que hayan de quedar las fincas una vez ejecutadas las obras. Además se aportará presupuesto detallado de las obras.

Artículo 70.—Licencias que se refieran a Edificios Protegidos:

Cuando se pretenda reformar, restaurar o ampliar un edificio de carácter histórico, artístico, arqueológico, etc, incluido en el catálogo que de los de esta clase pueda formar el Ayuntamiento, o en relaciones o declaraciones de cualquier organismo de la Administración competente en materia cultural y de patrimonio histórico, artístico y arqueológico, se hará constar esta calidad en la solicitud de licencia. Se detallará mediante planos independientes y fotografías en el estado actual de la edificación, y se justificará en la memoria la conveniencia de realizar las obras y el alcance de éstas. La ejecución de las obras contiguas o muy próximas a dichos edificios implicará también la obligación de acompañar a la solicitud de licencia dibujo de la fachada de la edificación proyectada junto con la del edificio existente en su entorno, a fin de comprobar si por su composición carácter y materiales puede producir algún perjuicio estético o para el interés que se trata de proteger. Asimismo las actuaciones que pretendan realizarse en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres (PE-PRPACC) deberán observar las condiciones de intervención que fija referido plan en sus propias Ordenanzas Regulatoras, y ajustarse al procedimiento en ellas previsto.

Del proyecto técnico a que se refiere el apartado anterior, se presentarán tres ejemplares, excepto cuando fuere preceptivo recabar informes de órganos competentes por razón de su materia, en cuyo caso será necesaria la presentación de cuatro ejemplares.

Artículo 71.—Licencias de Parcelación.

Las solicitudes de licencia de parcelación deberán adjuntar la siguiente documentación:

a) Memoria en la que, después de describir el terreno que se trata de dividir, se alegarán las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la operación. Se describirán a continuación los lotes resultantes con expresión de sus dimensiones, linderos y demás circunstancias necesarias para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

b) Planos a escala 1:500 que reflejen gráficamente los datos de la memoria, tanto respecto a la finca matriz como a las parcelas resultantes, y en especial, su configuración, longitud de fachadas y situación respecto a las vías públicas y particulares.

c) Presupuesto por partidas, con inclusiones de honorarios de redacción de proyecto y dirección.

Si la parcelación propuesta afecta a varios propietarios, se hará constar de forma indubitada, la conformidad de todos ellos.

Artículo 72.—Otras construcciones: Pabellones. Quioscos.

— Se autorizarán en el interior de los solares la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, no adosándose a las medianerías ni a las fachadas, destinándose a viviendas de guardas o a depósitos de objetos, materiales de construcción, etc, propiedad del dueño del solar, siempre con carácter provisional. Se observarán las prescripciones de protección contra incendios.

Las distancias mínimas a medianería serán de tres metros y a la línea de fachada seis metros.

La altura mínima de luz interior será de tres metros y la máxima de cuatro.

En estos casos se autorizará la construcción de entramados de madera, siempre que las alturas, superficies y uso sean las consentidas en la zona.

— En las vías públicas podrán autorizarse quioscos, siempre que esta clase de construcciones, por sus dimensiones y características no perjudiquen a la circulación, a la estética urbana o a la salubridad pública.

Previamente a la concesión de la licencia urbanística el interesado deberá obtener la correspondiente concesión demanial de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Pliego de Condiciones Generales en vigor.

La Licencia habrá de solicitarse al Ayuntamiento acompañando:

— Un plano de situación de la calle con cotas numéricas referidas a los edificios más próximos.

— Plano a escala 1:50 de planta, sobre la rasante de la acera y sobre el mostrador; de alzado por cada frente distinto; una sección vertical y una memoria.

La estructura será siempre de material incombustible.

En todo caso el quiosco proyectado se ajustará al modelo o modelos, aprobados por el Ayuntamiento, debiendo el peticionario en el momento de la petición señalar cuál de ellos sea el que corresponde a la zona según los usos a los que se destine. Asimismo

respetarán las dimensiones que establezca el Pliego y de acuerdo con lo que informen los servicios técnicos municipales.

Si el uso es la expedición de artículos de consumo, tendrá acometida de agua y atarjea de desagüe a la alcantarilla. Caso de no tener tales condiciones no podrá destinarse a dichos usos.

Artículo 73.—Licencias de Actividades.

Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinare específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin la licencia de apertura de la actividad específica de que se trate.

Para obtener la licencia de apertura de comercios, instalaciones industriales, almacenes, depósitos, etc, será necesaria la presentación de una solicitud expresando claramente el objeto de la instalación acompañando la siguiente documentación: memoria valorada de instalaciones, plano de situación a escala, al menos, 1:2.000, planos a escala 1:50 de alzado, secciones, planta (superficiada) e instalaciones generales (incluyendo esquema unifilar). Además se aportará justificación del cumplimiento de la normativa básica sobre protección contra incendios y de aislamiento acústico (NBE-CPI y NBE-CA vigentes) de la que se responsabilice técnico competente. Asimismo en caso de que existan aseos en el local o instalación deberá reflejarse cómo se produce la ventilación de los mismos.

Todo ello con objeto de que la Administración Municipal conozca realmente el volumen de la actividad a desarrollar.

Cuando la actividad a desarrollar sea de las calificadas como molesta, insalubre, nociva o peligrosa, se precisará acompañar a la solicitud tres ejemplares del proyecto y memoria en la que se describa con toda extensión y detalles posibles las características de la actividad, su posible repercusión en la sanidad ambiental, y los sistemas correctores que habrán de utilizarse con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad.

— SECCION TERCERA: REQUISITOS ESPECIFICOS PARA PROYECTOS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA A EJECUTAR EN SUELO URBANO: ACTUACIONES ASISTEMATICAS.

Artículo 74.—El Proyecto de edificación y los Aprovechamientos Urbanísticos.

No obstante los requisitos referidos en la sección anterior y además del cumplimiento de los parámetros urbanísticos asignados a la parcela por el planeamiento aplicable (directamente PGOU o, en su caso, por el correspondiente plan especial) en el examen de los proyectos de edificación en suelo urbano que constituyan actuaciones asistemáticas, es decir, que no formen parte de una unidad de

ejecución, deberá verificarse también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación. En caso de desajustes se procederá de acuerdo con las normas contenidas en los artículos siguientes, y siempre de acuerdo con lo prevenido en el capítulo III, secc.1 □ del T.R.L.S.

Artículo 75.—Proyecto con aprovechamiento superior al patrimonializable.

Si el Proyecto presentado para la obtención de licencia de edificación fuera conforme con la ordenación urbanística pero el solicitante no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar el aprovechamiento previsto en aquél, la Administración con suspensión del plazo para resolver sobre su otorgamiento, notificará esta circunstancia al interesado, concediéndole un plazo de 6 meses para que acredite haber alcanzado mediante acuerdo de cesión, distribución o compra directa los aprovechamientos necesarios.

Transcurrido dicho plazo sin que se acredite esta circunstancia, el solicitante deberá presentar nuevo proyecto ajustado al aprovechamiento a que tuviera derecho en un nuevo plazo de 6 meses.

Artículo 76.—Proyecto que no agote el aprovechamiento real.

Cuando solicitada licencia de edificación se compruebe que el proyecto se ha ajustado al aprovechamiento susceptible de apropiación, pero no agota el aprovechamiento urbanístico de la parcela, la Administración comunicará esta circunstancia al interesado concediéndole un plazo de 6 meses para que previo los acuerdos de cesión, distribución o compra directa de aprovechamientos, pueda presentar proyecto que agote dicho aprovechamiento.

Por renuncia expresa a la presentación del proyecto o transcurrido dicho plazo sin que ello se produzca, procederá el otorgamiento de la licencia conforme al proyecto inicialmente presentado.

Artículo 77.—Ajuste en caso de condiciones mínimas de altura o volumen.

No obstante lo preceptuado en los dos anteriores apartados, cuando el planeamiento establezca, para una determinada zona, unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas y el proyecto presentado para la obtención de licencia no las alcanzara, o alcanzándolas, excediera del aprovechamiento atribuible a la parcela del solicitante, sumados en su caso los adquiridos conforme al art. 187 del T.R.L.S (modalidades de cesión y/o compra), la Administración exigirá, en el primer caso, la presentación de nuevo proyecto ajustado a aquéllas, señalando los aprovechamientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir, y sólo esto último en el segundo caso.

Lo dispuesto anteriormente se aplicará igualmente en aquellas zonas en las que el Ayuntamiento, tras contrastar un notorio desajuste entre los aprovechamientos reales y los materializados por los solicitantes de licencias, así lo acuerde. Para la adopción de este acuerdo, deberá observarse el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 78.—Imposición coactiva de la transferencia.

Si en los 6 meses siguientes al requerimiento que a tal fin se practique no se acredita la adquisición de los aprovechamientos precisos ni se ingresa o afianza el importe fijado y en su caso se presenta el nuevo proyecto para obtención de la licencia, la Administración resolverá en otro plazo de igual duración, sobre la imposición coactiva de la transferencia de aprovechamiento o la expropiación de la parcela por el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento susceptible de apropiación por su titular, de acuerdo con lo legalmente previsto.

Procederá el afianzamiento cuando surja discrepancia sobre la cuantía de los aprovechamientos a adquirir o su valoración.

CAPITULO III

NORMAS PARA LA EJECUCION DE OBRAS

Artículo 79.—Normas Generales.

Las obras o instalaciones que se pretendan realizar se ajustarán en su realización a los proyectos presentados y aprobados, a las especiales condiciones del permiso o licencia concedidos, a las prescripciones generales de estas Normas y a las que durante el curso de la obra se dicten y comuniquen por la Alcaldía según las necesidades y circunstancias imprevistas que afecten a la salubridad, seguridad y ornato públicos.

Artículo 80.—Fijación de alineaciones.

Para ejecutar una nueva construcción habrá de solicitarse al Ayuntamiento el señalamiento de la alineación oficial, expresando el uso a que vaya a destinarse la construcción, debiendo acompañar al escrito de solicitud plano de situación del solar a escala no inferior a 1:2.000 pudiendo exigir el Ayuntamiento un plano de mayor escala si lo considerase necesario. En todo caso llevará las cotas de distancia del solar a las esquinas de las calles inmediatas y al eje de la de su frente.

Al determinar la oficina municipal la alineación y rasante solicitada determinará de igual forma si es o no conforme el uso solicitado y en que condiciones o con que correcciones podría serlo.

Todas las obras de construcción de edificios de nueva planta, cualquiera que sea su importancia, habrán de ser dirigidas por técnicos legalmente competentes, de conformidad con las disposiciones en vigor.

Asimismo resulta condición indispensable para la ejecución de cualquier obra de reforma de construcciones existentes cuando deba variar su alineación el precisar señalamiento de alineaciones y rasantes conforme a lo establecido en el número anterior de estas normas sin que tal señalamiento presuponga la obligación de otorgar la correspondiente licencia que, en todo caso, se someterá a las disposiciones legales, las contenidas en estas normas y las resultantes de los señalamientos de línea practicadas.

Artículo 81.—Modificaciones de obra o instalaciones.

Si durante el transcurso de una obra o instalación fuera necesario introducir en el proyecto alguna variación, se solicitará para ello licencia previa, equivalente a la licencia de obras.

Durante la tramitación del reformado se suspenderán las obras, que se reanudarán cuando se apruebe el nuevo proyecto, de acuerdo con él, o de acuerdo con el inicial si la reforma no fuere aprobada.

Artículo 82.—Fianza. Daños causados por la ejecución de obras.

Las licencias de obras llevarán consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las obras en la vía pública, en aceras, pavimentos, paseos, báculos, farolas, instalaciones de alumbrado, gas y agua y todos los objetos de servicio público y particular que fueran deteriorados.

No obstante con objeto de garantizar previamente la reparación de los daños que con la ejecución de la obra pueda causarse al acerado, calzada, y demás elementos de dominio o servicio público, el Ayuntamiento podrá exigir la prestación de una fianza, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en proporción a la envergadura de la obra y fachada o frente que afecte a los elementos del demanio.

Artículo 83.—Condiciones de Seguridad en las Obras.

Para comenzar una obra de cualquier naturaleza que sea, se tomarán las debidas precauciones para garantizar la seguridad de los transeúntes y, caso necesario, la Alcaldía intervendrá dictando normas excepcionales y de tipo singular tendentes a tal fin.

Regirán las condiciones de seguridad establecidas en el capítulo de las presentes normas urbanísticas, siendo estas obligatorias en toda obra de construcción o derribo de edificaciones, evitándose la acumulación de materiales en ellos, debiendo tenerse en cuenta el pe-

so de estos materiales y el de los aparatos de cualquier clase que se coloquen sobre los andamios, a los efectos del cálculo de su estabilidad y resistencia.

Artículo 84.—Ocupación de Vía Pública.

No se permite, en general, depositar escombros, tierras ni materiales de construcción en la vía pública. Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se dispongan de espacios para ello, podrá ocuparse la vía pública con escombros, tierras o materiales de construcción previa obtención de la oportuna licencia y el pago anticipado de los derechos correspondientes establecidos asimismo en ordenanza fiscal.

En ningún caso se autorizará el depósito de los elementos señalados anteriormente, ocupando más de seis metros cuadrados de pavimento, ni la ocupación de más de la mitad del ancho de la calle, debiendo dejar siempre libre el paso para el tránsito de vehículos. Los frentes de las obras habrán de quedar diariamente barridos y limpiados.

Artículo 85.—Inspección.

Toda obra para cuya realización se precise licencia municipal estará sujeta a vigilancia e inspección por el Ayuntamiento durante la realización, así como la comprobación final, como más adelante se dirá.

Artículo 86.—Documentación en la Obra.

En toda obra el promotor o empresario deberá disponer de una copia de la licencia municipal así como de una copia del proyecto autorizado por el Ayuntamiento con objeto de que, en cualquier momento, los servicios técnicos y de inspección municipales puedan realizar las comprobaciones oportunas a que se refiere el número anterior, para lo que se les facilitará de forma inmediata el acceso a la obra.

Artículo 87.—Terminación de Obras.

Dentro de las cuarenta y ocho horas inmediatas a la terminación de cuanto afecte al exterior por el Ayuntamiento, deberá limpiarse de materiales restantes en ellas almacenándose, si procede, en la lonjas o bajos comerciales cuando sean cerrados, y en el mismo término deberán quitarse los andamios y vallas que resulten innecesarios, procediéndose a la reposición del piso en las aceras y calzadas y a la instalación de los servicios públicos que hubieran sido suprimidos o se hubiera variado su trazado.

Terminadas las obras, el propietario en el plazo máximo de un mes lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento haciendo constar que las obras han sido realizadas de conformidad con el proyecto técnico presentado o, expresando, en su caso, las modificaciones in-

troducidas, acompañando la comunicación del Certificado Oficial Final de Obras expedido por los facultativos.

Comunicada la terminación de obra, los servicios técnicos municipales efectuarán las correspondientes visitas de inspección, y si se comprueba la adecuación de la obra al proyecto y el restablecimiento de todos los servicios públicos, así como la reposición en forma del pavimento, acerado, etc, expedirán los documentos acreditativos de ello que servirán para la expedición de la licencia de primera ocupación o utilización del edificio o instalación en su caso, que deberá expedirse en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la notificación del promotor de haber terminado la obra. Tal plazo estará sujeto en cuanto a su cómputo a las interrupciones legalmente previstas por lo que se refiere a la aparición de deficiencias subsanables.

TITULO II LICENCIA Y DERECHO A EDIFICAR

Artículo 88.—Adquisición del Derecho a Edificar.

El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la normativa urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedará subordinada al cumplimiento del deber de edificar.

Artículo 89.—Plazo para la solicitud de licencia.

En principio la solicitud de licencias de urbanismo no está sujeta a plazo. Las licencias se solicitarán cuando vaya a realizarse una actividad sujeta, de tal modo que se disponga de ella cuando comience la misma. No obstante, tal regla quiebra al tratarse de licencias de edificación, sujetas al siguiente sistema de plazos:

1.—En suelo Urbano:

a) actuaciones asistemáticas:

La solicitud de licencia de edificación deberá presentarse en el plazo de DOS AÑOS a partir de la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico. En el momento de la solicitud, la parcela correspondiente deberá tener la condición de solar o garantizarse su simultánea urbanización, procediendo en otro caso su expropiación o venta forzosa.

b) actuaciones sistemáticas:

En terrenos incluidos en una unidad de ejecución los plazos empe-

zarán a contar desde que se acredite el cumplimiento de deberes urbanísticos en la forma prevista en el art. 28 TR.LS. El plazo será de UN AÑO desde su adquisición.

2.—Suelo urbanizable programado:

Si el programa de actuación urbanística se hubiese formulado como consecuencia de concurso, regirán los plazos establecidos en las bases del mismo. En los demás casos el plazo será de UN AÑO desde que se hubiera acreditado el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados.

Artículo 90.—Plazos para la edificación.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad, en su caso, con la normativa aplicable.

El incumplimiento de tales plazos supondrá la extinción del derecho a edificar, extinción que será objeto de declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado, con los efectos legalmente previstos.

TITULO III DEBER DE CONSERVACION, ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS Y RUINA

CAPITULO I DEBER DE CONSERVACION. ORDENES DE EJECUCION.

Artículo 91.—Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento podrá intervenir en la actividad de los administrados dictando ordenes de hacer o prohibiendo determinadas actividades en relación con la edificación o los usos urbanísticos de los terrenos y edificios, todo ello para velar por el cumplimiento de las condiciones referidas en el párrafo anterior. También podrá el Ayuntamiento ordenar, por motivos de interés turístico o estético la ejecución de las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública sin que estén incluidos en plan alguno de ordenación.

Artículo 92.—Condiciones de Salubridad.

En edificios que no reúnan las condiciones higiénicas mínimas es-

tablecidas en las presentes normas para edificios existentes, las obras que supongan una reforma de distribución cumplirán las condiciones señaladas en el capítulo correspondiente, no pudiendo autorizarse en caso contrario.

Asimismo las autoridades municipales podrán ordenar la práctica de obras que mejoren las condiciones de salubridad de algún edificio previo informe de la inspección municipal de sanidad, y ateniéndose a las disposiciones pertinentes.

Artículo 93.—Condiciones de Ornato:

Las fachadas y medianerías al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, y los paramentos de los patios de luces se conservarán en buen estado, limpiándolas siempre que por su estado lo requieran. La Alcaldía, con asesoramiento de los servicios técnicos municipales, establecerá las condiciones mínimas de conservación y ornato.

Será obligación de los propietarios de obras y construcciones conservar, limpiar, revocar o estucar las fachadas de sus casas, así como las medianerías al descubierto, entradas, escaleras, y, en general, los espacios visibles desde la vía pública, siempre que sean necesarios o cuando por motivo de ornato lo ordene el Ayuntamiento o el Alcalde.

Los propietarios deberán mantener limpias y en buen estado de conservación las chimeneas, depósitos, patios, conductos de agua, desagües y demás instalaciones complementarias del inmueble.

Los propietarios de los edificios que tengan valor histórico, artístico o arquitectónico, quedan obligados a velar por la buena conservación de los mismos en los términos exigidos por la legislación y planeamiento vigentes.

Las obras de reforma se realizarán procurando conservar todos los elementos ocultos que anteriormente no estuviesen visibles. Se procurará devolverlos a su antigua función armonizándolos con los nuevos que se precisen para la función para la cual se hace la reforma.

Queda prohibido renovar las fachadas de estos edificios cuando sean de piedra natural, quedando prohibidos, en todo caso, los de imitación de cantería, ladrillo y los revestimientos de plástico, metálicos y de fibrocemento.

Artículo 94.—Obras Inacabadas.

No se permitirá que las obras iniciadas se queden sin concluir, de modo que en su parte exterior no cumplan con los mínimos exigibles en materia de ornato público.

La autoridad municipal, dictará las disposiciones oportunas para evitar

el mantenimiento de obras inacabadas, pudiendo ordenar la terminación de cuanto afecte al exterior por el Ayuntamiento, directa o indirectamente, previos los medios coactivos pertinentes y de acuerdo con lo previsto en el apartado referido a la ejecución subsidiaria, pasando el cargo a los titulares del inmueble o de la licencia.

Artículo 95.—Ejecución Subsidiaria:

Cuando los particulares no ejecuten alguna obra que haya sido ordenada por la administración de acuerdo con lo anteriormente expuesto, o cuando dejen sin ejecutar parte de la autorizada, el Ayuntamiento podrá sustituir la inactividad de los administrados, ejecutando la obra según lo ordenado o proyectado, cargando el costo a los propietarios obligados; la exacción de tales gastos podrá realizarse por vía de apremio. El importe de tales gastos podrá liquidarse de forma provisional y anticipada, esto es, realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva. No obstante si la orden rebasa el límite del deber de conservación atribuible al propietario las obras se llevarán a cabo con cargo a los fondos municipales para obtener mejoras de interés general.

Artículo 96.—Sanción por Incumplimiento:

El incumplimiento de los preceptos contenidos en estas normas o de las dictadas específicamente por la autoridad municipal, dará lugar a la imposición de la sanción que corresponda, de conformidad con lo que se establece en este capítulo o, con carácter general, en la ley sobre régimen del suelo y ordenación Urbana.

CAPITULO II

EDIFICIOS RUINOSOS

Artículo 97.—Construcciones Ruinosas. Supuestos.

Se declarará en estado de ruina toda construcción o parte individualizada de ella en la que se dé alguna de las circunstancias señaladas en la Ley del Suelo, esto es:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.
- b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.
- c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

Cuando no proceda la declaración de ruina pero existan desperfec-

tos susceptibles de normal reparación que afecten gravemente a las condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad del inmueble, se impondrá en el mismo expediente, en su caso, al propietario, la obligación de ejecutar las mejoras necesarias y las reparaciones pertinentes en el plazo que se fije, de acuerdo con lo previsto en el número anterior.

Si de los informes técnicos municipales se dedujera que existe urgencia en la declaración de ruina, por la situación de peligro que pudiera crearse por el transcurso de un período escaso de tiempo, el Ayuntamiento o el Alcalde bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad dispondrán lo que proceda respecto a la habitabilidad del inmueble. En caso de declararse inhabitable, los moradores deberán desalojarlo o podrán ser desalojados, si así fuera necesario, por la fuerza pública.

Artículo 98.—El Expediente de Declaración de Ruina.

Los expedientes de declaración de ruina se iniciarán:

1.—De oficio, cuando el Alcalde tenga conocimiento, a través de los servicios municipales, o por denuncia de tercero:

- a) - De la existencia de un peligro inminente de ruina que pueda causar daños a personas o bienes.
- b) - De indicios razonables de estado ruinoso.
- c) - De circunstancias urbanísticas, deducidas de las prevenciones de este Plan o de los parciales que en su desarrollo se aprueben que aconsejen la demolición del inmueble, cuando exista estado ruinoso aunque no sea inminente, o incluso si la ruina es parcial.

2.—A instancia de los propietarios de la finca.

3.—A instancia de los ocupantes del edificio.

— En el supuesto del apartado a) del n.º 1 anterior, el expediente que se instruya tendrá carácter de sumario y se ajustará al trámite que se señala a continuación:

El servicio técnico competente informará en el plazo de 24 horas, o en el inferior que se señale, y previa inspección personal, sobre la circunstancias concurrentes en el edificio en cuestión, la existencia de estado ruinoso y la posibilidad o no de reparar los daños por medios normales, y dictaminará de modo concreto y terminante si existe peligro inminente para las personas y los bienes y si es indispensable el desalojo del edificio por sus ocupantes, la demolición total o parcial del mismo o la adopción de otras medidas precautorias.

A la vista del expediente se elevará a la Alcaldía propuesta de resolución por los servicios competentes con dictamen del secretario general.

La Alcaldía a la vista de los informes, dictámenes y propuesta, y en el caso de que quedará probada plenamente la existencia de ruina inminente con evidente peligro de personas y bienes, dispondrá que sean desalojados los ocupantes del inmueble y ordenará la demolición del edificio o la ejecución de las medidas que determine el informe técnico.

Si del dictamen técnico se deduce situación de ruina pero no inminente, se continuará el expediente de forma contradictoria, en cumplimiento de las normas que se señalan a continuación.

— Los expedientes que se incoen por alguna de las forma que se expresan en los apartados b) y c) del número 1, y en los números 2 y 3 del art. 108 de estas normas, o como resolución en el supuesto del apartado final anterior, serán siempre contradictorios y sus fases se acomodarán a las siguientes reglas:

Cuando el expediente se incoe a instancia de parte se iniciará por medio de la correspondiente instancia del propietario o propietarios o de los ocupantes del inmueble o persona con interés legítimo en la declaración. Deberá presentarse en el Registro General de la Corporación y en ella se indicará el nombre del propietario, de los arrendatarios y moradores u ocupantes de la finca y de los propietarios de las fincas colindantes, relación sucinta de los hechos, expresión del tipo de ruina que se crea que afecte al inmueble y súplica de que se incoe el expediente contradictorio.

El propietario del inmueble que instase la declaración de ruina del edificio deberá acompañar a su instancia certificado o dictamen pericial de ruina emitido por facultativo competente.

Si el expediente se incoa de oficio, será cabeza del mismo la comunicación del correspondiente servicio municipal en la que se dé cuenta del posible estado ruinoso de la finca, o de las actuaciones practicadas en el expediente sumario a que se refiere el art. 108 de estas normas.

Por la Alcaldía se acordará la incoación del expediente de ruina, dándose a conocer la iniciación del mismo al propietario de la finca, inquilino, arrendatarios y demás posibles ocupantes, a fin de que en un plazo no superior a 15 días ni inferior a 10 (prorrogable por la mitad del plazo concedido), examinen las actuaciones y puedan, dentro del mismo plazo, alegar cuanto estimen conveniente a su derecho y aportar las pruebas pertinentes. Si el solicitante de la declaración de ruina hubiera acompañado dictamen pericial se dará traslado del mismo a las personas indicadas para que aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen convenientes en defensa de sus derechos.

Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en el plazo de 10 días, en el que se expresarán las circunstancias y elementos técnicos que concurren en la finca y cuantos aspectos téc-

nicos, constructivos y urbanísticos sean precisos para poder adoptar la resolución adecuada.

Cumplidos los trámites indicados en las reglas anteriores se elevará el expediente de ruina al pleno de la Corporación con la propuesta de resolución que sea procedente. Si las circunstancias lo aconsejaren, a la vista de lo actuado podrá adoptar las resoluciones procedentes la Comisión Municipal de Gobierno o el Alcalde.

Artículo 99.—Declaración de Ruina y Registro de Solares.

La declaración de Ruina del inmueble en cuestión determinará su inmediata inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

LIBRO V
REGIMEN DE LAS EDIFICACIONES

TITULO I
CONDICIONES GENERALES

CAPITULO I
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 1.—PARAMETROS RELATIVOS A LA FORMA DEL ESPACIO PUBLICO.

1. Alineación de vial.

Línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales, plazas o espacios públicos, el límite entre el dominio público y privado.

2. Alineación de la edificación o línea de fachada.

Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija —coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella— u opcional para cada parcela, respetando en su caso unos retranqueos mínimos.

3. Alineación interior.

Es la línea que señala el límite de la edificación como consecuencia de establecer un fondo máximo edificable.

4. Ancho de calle.

Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones de vial opuestas.

5. Eje de calle.

Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas.

6. Rasantes.

La rasante de la vía es el perfil longitudinal de su eje. La rasante

del terreno alrededor de una edificación es su cota en los paramentos de fachada.

7. Altura reguladora o altura de cornisa.

a) Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada fachada, entre la intersección con la cara inferior del forjado y la rasante de la calle; o en su caso del terreno definitivo si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no coincide con la alineación de vial.

La altura de cualquier fachada del edificio no superará la altura reguladora.

En la edificación cuya línea de fachada coincide con la de vial, la altura reguladora se mide en el centro de la fachada principal. En los restantes tipos de ordenación, en cada punto de las fachadas, exceptuándose los accesos exteriores a sótanos o semisótanos que, con carácter puntual no tengan una anchura superior a 3,5 metros.

b) En la edificación cuya línea de fachada coincide con la de vial y cuando dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 1,5 metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario, para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior.

c) Cuando una edificación dé a dos frentes opuestos con alturas reguladoras diferentes, se considerará dividida en dos construcciones independientes. El cuerpo de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, siempre que la profundidad con menor altura respete al menos una distancia igual a la diferencia de cota entre las alturas admitidas.

d) A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente. Esta correspondencia es la fijada en la siguiente tabla:

1 planta	4,50 m
2 plantas	7,50 m
3 plantas	10,50 m
4 plantas	13,50 m
5 plantas	16,50 m
6 plantas	19,50 m
7 plantas	22,50 m
8 plantas	25,50 m
9 plantas	28,50 m
10 plantas	32,50 m

Para alturas superiores a 10 plantas, la correspondencia entre número de éstas y la altura se establecerá a razón de 3 m por cada planta permitida por encima de la planta número 10.

8. Edificaciones por encima de la altura reguladora.

Por encima de la altura reguladora fijada para el edificio, se autorizan las siguientes construcciones:

a) Cubiertas inclinadas con una pendiente máxima de 30º sexagesimales, arrancando sus vertientes desde los encuentros con las fachadas de los edificios, tanto a la calle como a patios de cualquier tipo.

Instalaciones comunitarias, entendiéndose por éstas las que se refieren a calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de gas, así como aquellas de carácter similar sin incluirse en ningún caso cuartos traseros. Todas ellas habrán de quedar por debajo de los planos que arrancando del encuentro de las fachadas con la cara superior del último forjado, forman 45º sexagesimales con la horizontal. Quedan exceptuados de este ajuste los casetones de escalera y ascensores.

No podrá exceder la altura de ninguna construcción o instalación un límite de 3,50 metros sobre la altura reguladora.

Las instalaciones de energía solar serán en cada caso objeto de estudio especial. En el caso de la altura de los espacios para albergar maquinaria de aparatos elevadores, se estará a lo establecido por la reglamentación específica dictada al efecto.

Estas instalaciones serán directamente accesibles desde las zonas comunes del edificio, quedando prohibida su comunicación con los espacios de los niveles inferiores proyectados. Así mismo, el Proyecto de Ejecución del edificio contendrá el cálculo y dimensionamiento de las superficies e instalaciones necesarias a los efectos prevenidos por el presente artículo, con las medidas correctoras exigibles a los equipos previstos.

b) El espacio comprendido entre los planos definidos en el punto anterior para las cubiertas inclinadas y un plano horizontal situado a una altura de 3 metros sobre el nivel superior del último forjado, podrá adscribirse a las unidades residenciales previstas en el nivel inferior. En ningún caso podrá disponerse éste con carácter independiente de las mismas, debiendo tener acceso exclusivo desde la vivienda correspondiente. El espacio antes descrito computará a efectos de edificabilidad en todos los casos, entendiéndose que cuando dicho parámetro venga fijado por la ocupación y altura máxima tampoco podrá superarse la edificabilidad resultante.

9.—Fachadas de la edificación.

En la edificación ordenada según alineaciones viarias, tendrá la consideración de fachada principal aquel tramo de la edificación que limita

con la alineación de vial. Será en cambio fachada posterior aquel tramo del perímetro de la edificación que da frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela. Serán fachadas laterales las que no constituyan ni fachadas principal ni posterior.

a) En la edificación cuya línea de fachada coincide con la edificación, que da frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela. Serán fachadas laterales las que no se constituyan ni fachadas principal ni posterior.

b) Se denomina pared medianera aquélla que situada en el límite entre dos propiedades, se eleva desde los cimientos a la cubierta de acuerdo con la servidumbre de adosamiento entre edificaciones. En estas paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio cuando previamente haya sido acordada, por los dos propietarios vecinos de la correspondiente comunidad de patios, que deberán ser coincidentes. En las paredes medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.

c) Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, resulten en la construcción de un edificio paredes medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con un acabado similar al del resto de las fachadas.

10.—Terrazas.

Se denomina terraza los espacios habitables u ocupables abiertos en parte de su perímetro a partir de una altura de 1,10 metros y que no sobresalen del plano de la fachada.

La superficie en planta de las terrazas computará en un 50% a efectos del índice de edificabilidad y de la superficie de techo edificable.

11.—Cuerpos salientes.

a) Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación.

b) Son cuerpos salientes abiertos aquellos cuerpos volados tales como balcones, que tienen todo su perímetro sin cerrar a partir de una altura de 1,10 m.

c) Son miradores los cuerpos salientes acristalados en más de un 90% de su superficie.

d) Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en los apartados anteriores.

e) Cómputo de superficies.

— La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados y miradores se computará íntegramente a efectos de índice de edificabilidad y de la superficie de techo edificable.

— La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos no computará a efectos del índice de edificabilidad y de la superficie de techo edificable.

— La proyección de los cuerpos salientes se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela. Se exceptuarán del cómputo de ocupación los cuerpos salientes que superen la alineación de vial.

f) Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja.

g) Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas Específicas, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta.

h) En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,80 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3,5 metros sobre el nivel de la acera.

i) En todo caso, en los edificios alineados a vial los vuelos no podrán estar a menos de 0,60 metros del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera.

j) No se admiten cuerpos salientes más allá del fondo máximo edificable.

12.—Elementos salientes

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

a) Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

— Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cm. respecto al paramento de fachada.

— Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que den frente a calle más de 6 metros de ancho, no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial y cumplan la condición siguiente.

— Los elementos salientes se situarán de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm., ni el máximo fijado para los cuerpos salientes correspondientes a la calle.

— Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0,45 metros para las calles de menos de 20 metros de ancho, y hasta un máximo de 0,90 metros para las calles de 20 o más metros.

13.—Cerramientos de parcela.

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los espacios públicos. Cuando no se especifique lo contrario en las condiciones particulares de las subzonas, podrán ser opacos hasta una altura de un metro y calados o vegetales hasta un máximo de dos metros, medidos desde la rasante de la calle cuando delimiten el espacio público. Cuando sean divisorias de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura que no supere en ningún punto los dos metros, medidos sobre el nivel del terreno, dentro de la parcela en que se constituyan.

14.—Retranqueos de la edificación.

a) Son las distancias mínimas u obligatorias que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos y semisótanos, respecto a la calle, a los límites de la parcela (frente, fondo y laterales), o a otros bloques de edificación existentes en la misma parcela.

b) En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.

Artículo 2.—PARAMETROS RELATIVOS A LA FORMA Y OCUPACION DEL SUELO.

1.—Parcela.

Porción de terreno, unitario bajo una misma propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento.

2.—Solar.

Un terreno tendrá la consideración de solar cuando se encuentre clasificado como suelo urbano y siendo apto para la edificación según la calificación que se establece en esta Revisión de Plan General, no se encuentre incluido en ninguna unidad de ejecución o esté previsto su desarrollo mediante un Plan Especial en tanto no se haya aprobado definitivamente la correspondiente reparcelación, y teniendo definidas sus alineaciones y rasantes, cuente también con acceso rodado pavimentado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales. Igualmente deberá reunir las condiciones de forma y dimensiones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

3.—Manzana.

Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones de vial.

4.—Profundidad edificable.

Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de vial, que puede alcanzar la fachada posterior de la edificación.

5.—Espacio libre interior de manzana.

Es el espacio libre de edificación resultante de aplicar a la manzana las profundidades edificables que le correspondan.

6.—Ocupación.

Es la relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la edificación, o su proyección sobre el terreno y la superficie de parcela. Esta relación se expresa mediante porcentajes en las diferentes ordenanzas particulares para cada una de las plantas del edificio.

7.—Espacio libre de parcela.

Es el espacio libre de edificación consecuencia de aplicar las reglas correspondientes a los retranqueos mínimos y a la ocupación máxima. No tendrán otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación correspondiente, pudiendo mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.

8.—Edificabilidad: superficie y volumen aparente.

a) Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...)

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t) por metros cuadrados de suelo (m^2s), excluyéndose de esta medida los sótanos y semisótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones para instalaciones permitidas en cubiertas según Art. 1.8.a), los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

b) Se entiende por edificabilidad (volumen) la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad de ejecución, sector...)

Se expresa en metros cúbicos (m^3) por metros cuadrados de suelo (m^2s). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja y el plano superior del forjado de cubierta o planos inclinados de faldones de cubierta en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos y semisótanos, los elementos técnicos de las instalaciones según Art. 1.8.a), los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

En los patios y jardines interiores cubiertos y otros espacios representativos en instalaciones de uso público, de altura doble o mayor que la mínima o correspondiente, sólo computarán $5 m^3/m^2s$ como volumen edificable sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones paramétricas.

C) Cuando en las fichas particulares para cada subzona se especifique que la edificabilidad máxima es la resultante de aplicar los parámetros anteriores, se refiere a los siguientes:

- Alineaciones.
- Condiciones de parcela.
- Disposición de la edificación.
- Retranqueos.
- Distancia entre edificaciones.
- Altura de la edificación.

9.—Adaptación topográfica.

Como norma general y salvo determinaciones específicas en alguna subzona, se llevará a cabo tan solo donde resulte precisa la nivelación del terreno para adaptar las edificaciones al marco urbano, de modo que:

- a) Los muros en los linderos medianeros de parcela no superen los 2 metros por encima de la rasante del terreno, medidos en la parcela en que se construyen.
- b) Los muros situados en alineación de vial no superarán 1 metro de altura sobre la rasante de la calle.
- c) En una parcela no existirá ningún muro de contención con más de 3 metros de altura, ni a menos de 4 metros, medidos horizontalmente, de otro cualquiera.

Artículo 3.—PARAMETROS RELATIVOS A LA EDIFICACION.

1.—Número de plantas.

Es el número máximo de pisos horizontales que en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la altura reguladora de cada zona.

2.—Planta Baja.

Planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta sótano o semisótano, según estén o no permitidos en cada una de las condiciones particulares de las subzonas.

- a) En ningún caso la planta baja tendrá su pavimento a una cota inferior a 0,60 m. respecto a de la rasante de la vía o del terreno.
- b) En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase

de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales esté en su punto medio.

c) La altura libre de la Planta Baja no será inferior a 2,50 metros ni superior a 3 metros en uso residencial. Para cualquier otro uso, estas distancias se verán incrementadas a 3 y 4,5 metros respectivamente.

Podrán autorizarse la ejecución de Entreplantas en locales de planta baja pudiéndose reducir, en este caso, la altura libre mínima del espacio habitable hasta 2,40 metros siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

— Debe suponer una misma unidad de local, que sea espacio único y disponga de acceso también único.

— La separación a fachada será como mínimo de 1,5 metros.

— La ocupación máxima permitida será de 75% de la Planta Baja del local.

— Cuando la altura libre de la Entreplanta sea inferior a 2,40 metros no podrá utilizarse para uso público, admitiéndose solamente como almacén, cuarto de máquinas o aseo de personal, en cuyo caso la altura mínima será de 2,10 m.

— La altura libre se computará entre las caras interiores de forjados.

3.—Planta Sótano.

La Planta Sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 0,90 metros por encima del nivel de la rasante de la vía o del terreno circundante.

a) La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de 0,90 metros por encima de este nivel, siempre que no se permita semisótano, y no cumpla las condiciones necesarias para ser considerada Planta Baja, computará, no obstante, como una planta más a los efectos de calcular el número de plantas del edificio, permitiéndose solamente los usos admitidos para los sótanos.

b) En los sótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios, oficinas, servicios, industrias o usos públicos, sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, trasteros y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 metros. No obstante, cuando se trate de edificios de uso público en su totalidad, se admite en la planta de sótano cualquier uso, excepto el de vivienda, siempre y cuando se trate de usos complementarios y necesarios para el funcionamiento del resto del edificio. En este último caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad y su altura libre será al menos de 2,50 metros.

c) Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos, ocupación y profundidad edificable fijados.

4.—Planta Semisótano.

La Planta Semisótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,90 metros por encima de la vía o del terreno circundante, o en su caso, de la altura fijada en las condiciones particulares de edificación para las subzonas.

a) La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga más de 1,90 metros de este nivel o de la altura fijada en las condiciones particulares de las subzonas, y no cumpla las condiciones necesarias para ser considerada Planta Baja, computará, no obstante, como una más a los efectos de calcular el número de plantas del edificio, permitiéndose solamente los usos admitidos para los semisótanos.

b) En los semisótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios, oficinas, servicios, industrias o usos públicos, sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, trasteros y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 m. No obstante, cuando se trate de edificios de uso público en su totalidad, se admite en la planta de sótano cualquier uso, excepto el de vivienda, siempre y cuando se trate de usos complementarios y necesarios para el funcionamiento del resto del edificio. En este último caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad y su altura libre será al menos de 2,50 metros.

5.—Planta Piso.

Es toda planta situada por encima de la Planta Baja. Su altura libre será de 2,50 metros como mínimo.

En viviendas se admiten habitaciones abuhardilladas con las condiciones fijadas en el Capítulo III de estas Normas Urbanísticas.

6.—Patios.

a) Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

b) La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de la construcción en cualquiera de sus caras.

c) El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 0,60 m. por encima de cualquiera de los locales que abran o puedan abrir huecos a él.

d) Las superficies y dimensiones mínimas de los patios no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

e) Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar

esta servidumbre mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

- f) Los patios podrán ser interiores o abiertos a fachada principal.
- g) Son patios interiores aquéllos que no se abren a fachada principal. En este tipo de patio deberá poderse inscribir un círculo de diámetro $H/3$, siendo H la altura del patio, con un mínimo de 3 m. de diámetro y luces rectas; la superficie mínima del patio será de 9 m^2 .

h) Las dimensiones y superficies de los patios abiertos a fachada principal dependen de su profundidad, su altura y longitud de la fachada.

Estos patios podrán arrancar desde el nivel de la rasante de la calle y sus dimensiones deberán cumplir, salvo condiciones particulares en contra, con las siguientes condiciones:

- Ancho: $< 1/3$ longitud de fachada y ≥ 6 m.
- Relación ancho/fondo: ≥ 1 .
- Relación ancho/altura: $\geq 1/2$.

Podrán disponerse estos patios abiertos a ambos lados, comunicando la calle con el espacio libre interior de manzana, en cuyo caso, la relación ancho/fondo mínima podrá reducirse a la mitad de la especificada anteriormente.

CAPITULO II

CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 4.—USOS EXISTENTES.

En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas podrán:

1. Mantenerse los usos permitidos.
2. Mantenerse los usos existentes legalmente establecidos no estén permitidos, quedando prohibida toda ampliación, ya sea en extensión, como en volumen o potencia instalada; tampoco se permitirán obras de reforma o rehabilitación a otros usos no permitidos.

Artículo 5.—NUEVOS USOS.

Solamente podrán instalarse los usos permitidos.

Artículo 6.—USOS GENERICOS.

Los usos considerados de ocupación del suelo y edificación, dentro del término municipal, se clasifican en siete puntos.

1. Uso Residencial
2. Uso de Comercio

3. Uso de Oficinas
4. Uso de Servicios
5. Uso de Industria
6. Uso Público e Institucional
7. Uso Servicios Urbanos
8. Uso de Transporte y Almacenes
9. Espacios Libres y Zonas Verdes

Artículo 7.—USO RESIDENCIAL.

En el uso residencial deben considerarse las categorías siguientes:

Categoría 1.ª:

Vivienda unifamiliar, edificios que albergan una sola vivienda.

Categoría 2.ª:

Vivienda colectiva, edificios que albergan más de una vivienda.

Artículo 8.—USO COMERCIAL.

Definición

Establecimiento donde se realiza la venta al comprador final de los productos, mercancías, etc... el cual dispondrá de entrada y salida directa a vías públicas o espacios abiertos por la circulación rodada o peatonal.

En el supuesto de comercios que forman parte de una galería comercial o edificio comercial, este requisito lo cumplirá el conjunto comercial de que se trate.

Se establecen las siguientes categorías con objeto de regular los establecimientos comerciales:

Categoría 1.ª: COMERCIO PEQUEÑO Y ARTESANÍA.

En planta baja, sin molestias para las viviendas, y 200 m^2 de superficie útil máxima.

Categoría 2.ª: COMERCIO MEDIO.

En planta baja y hasta 1.000 m^2 de superficie útil.

Categoría 3.ª: GRAN COMERCIO.

Hasta 5.000 m^2 de superficie útil.

Categoría 4.ª: CENTRO COMERCIAL.

Con superficie útil superior a los 5.000 m^2 y únicamente cuando el edificio esté destinado a uso comercial en un 100%.

Artículo 9.—USO DE OFICINAS.

Se clasifican las oficinas en las siguientes categorías:

Categoría 1.ª:

Edificios con más del 75% de la superficie total construida dedicada a oficinas.

Categoría 2.^a:

Locales de oficinas en Planta Baja y Primera. En planta primera únicamente se permitirá cuando en planta baja no exista vivienda.

Categoría 3.^a:

Oficinas profesionales que ocupa una parte de la vivienda en un porcentaje que en ningún caso podrá ser superior al 20% de la superficie útil de la vivienda.

Artículo 10.—USO DE SERVICIOS.**Definición**

Establecimientos destinados a cuidar intereses o satisfacer necesidades del público o de alguna entidad oficial o privada (peluquerías, salones de belleza, etc...)

Se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1.^a:

Edificios con más del 75% de la superficie total construida dedicada a oficinas.

Categoría 2.^a:

Locales de servicios en Planta Baja y Primera. En Planta Primera únicamente se permitirá cuando en la Planta Baja no exista vivienda.

Artículo 11.—USO INDUSTRIAL.

Se clasifica la industria con objeto de su control y compatibilidad en las siguientes categorías:

Categoría 1.^a: INDUSTRIA PEQUEÑA Y TALLERES ARTESANALES.

Sin molestias para las viviendas y 200 m² útiles máximo, excluidos los talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes.

Categoría 2.^a: TALLERES DE REPARACION DE VEHÍCULOS.

Talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes, con superficie útil inferior a 200 m².

Categoría 3.^a: INDUSTRIA MEDIA.

Con un máximo de 1.500 m² útiles.

Categoría 4.^a: INDUSTRIA GRANDE.

Pesada, nociva o peligrosa, con más de 1.500 m² útiles.

Categoría 5.^a: INDUSTRIA ESPECIAL O JARDÍN.

Con exclusión de las nocivas o peligrosas, y edificación aislada, ocupación máxima del 30% de la parcela neta.

Los grados de compatibilidad se graduarán de acuerdo con la situación relativa de las viviendas y las instalaciones industriales en las situaciones siguientes:

Situación 1.^a:

En planta baja de edificios de viviendas colectivas.

Situación 2.^a:

En naves independientes en las parcelas.

Situación 3.^a:

En manzanas industriales.

Situación 4.^a:

En zonas industriales.

Situación 5.^a:

Aisladas, fuera de las zonas urbanizadas.

Artículo 12.—USO PUBLICO.

El uso público se clasifica en las siguientes formas:

1. RESIDENCIAL: HOTELES Y RESIDENCIAS.

a) Hoteles.—Aquellos establecimientos dedicados de modo profesional y habitual al alojamiento de personas mediante precio, incluyéndose pensiones, hostales, moteles, fondas, etc...

b) Residencias.—Aquellos establecimientos destinados al alojamiento temporal de personas y que no estén incluidos en el apartado a).

2. ESTABLECIMIENTOS PUBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

Locales destinados al público en fines de recreo y vida de relación tales como restaurantes, bares, casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, etc...

3. ESPECTACULOS PUBLICOS.

Edificios destinados al público en fines de cultura, recreo y vida de relación tales como cines, teatros, salas de conciertos, circos, etc...

4. DOCENTE.

Edificios destinados a la enseñanza o investigación, colegios, institutos, universidad, etc.

5. CULTURAL Y ASOCIACIONES.

Locales destinados al público con fines culturales, enseñanza e investigación, tales como museos, bibliotecas, asociaciones, academias, guarderías, etc.

6. SANITARIO Y ASISTENCIAL.

Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

7. RELIGIOSO.

Edificación destinada al culto público o privado, templos, conventos, capillas, oratorios, etc.

8. ADMINISTRACION.

Edificios o locales dedicados al servicio público de la administración local o central, como Ayuntamiento, Policía, Correos, Telégrafos y otras delegaciones y dependencias de la Administración que no se adapten al uso de oficinas comerciales.

9. MILITAR.

Edificios dedicados a Departamentos militares o de defensa (CIR, cuarteles).

10. DEPORTIVO.

Espacios y locales para práctica y enseñanza del deporte así como actividades complementarias.

Se clasifica el uso público de acuerdo con las categorías siguientes:

Categoría 1.^a:

Ocupando el 100% de la superficie del edificio en el que se localiza.

Categoría 2.^a:

Ocupando como máximo el 100% de la superficie del edificio.

Categoría 3.^a:

Ocupando como máximo el 30% de la superficie del edificio.

Categoría 4.^a:

En Planta Baja y Primera. En la Planta Primera únicamente en el supuesto de que en la Planta Baja no exista vivienda.

Asimismo, los grados de compatibilidad se graduarán por las siguientes situaciones:

Situación 1.^a:

En edificios dedicados a uso público en su totalidad.

Situación 2.^a:

Emplazada en los Centros Comerciales.

Situación 3.^a:

Difundida en las Areas y Polígonos Residenciales.

Artículo 13.—USO DE TRANSPORTE Y ALMACENES.

El uso de transporte y almacenes consistirá en las actividades de servicio clasificadas en las categorías siguientes:

Categoría 1.^a:

Garajes y Estacionamientos.

Categoría 2.^a:

Almacenes, entendiéndose por tal aquel local donde se guardan géneros o artículos de cualquier clase, o donde se realizan actividades de venta al por mayor.

Se clasifican en las siguientes situaciones:

Situación 1.^a:

Ocupando el 100% de la edificación.

Situación 2.^a:

En planta baja o subterránea.

Situación 3.^a:

Ocupando como máximo un 40% de la superficie total de planta baja.

Situación 4.^a:

Ocupando como mínimo el 80% del edificio siempre que el resto se dedique a uso comercial o público en su forma 2.^a.

Artículo 14.—USO SERVICIOS URBANOS

El uso de Servicios Urbanos consistirá en las actividades clasificadas en las categorías siguientes:

Categoría 1.^a:

Parque de bomberos, terminales de transporte, cementerios, recintos feriales...

Categoría 2.^a:

Estaciones de Servicios.

Categoría 3.^a:

Reserva de Infraestructuras (depuradoras, depósitos de agua, depósitos de combustible, centros de transformación, centrales telefónicas, etc...)

Los servicios urbanos tendrán una sola situación:

Situación 1.^a:

En los emplazamientos fijados en el presente Plan General y en las localizaciones que se prevean en los planes parciales.

Artículo 15.—USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1.^a:

Espacio Libre Público.

Categoría 2.^a:

Derecho de paso de vías.

Categoría 3.^a:

Zona verde, parques y jardines de uso público.

Categoría 4.^a:

Espacio libre privado.

Los espacios libres y zonas verdes se clasifican en las siguientes situaciones:

Situación 1.^a:

De uso público.

Situación 2.^a:

De uso privado.

Se establecen las siguientes compatibilidades:

Categoría 1.^a:

Es incompatible con cualquier otro uso.

Categoría 2.^a:

Es incompatible con cualquier otro uso.

Categoría 3.^a:

Es incompatible con cualquier otro uso.

Categoría 4.^a en situación 1.^a:

Es incompatible con cualquier otro uso.

Artículo 16.—USOS PORMENORIZADOS.

Como combinación de los distintos usos genéricos se establece para cada subzona y área de reparto los usos pormenorizados que se desarrollan en los artículos siguientes hasta el final del capítulo.

En el Anejo 1 de las presentes Normas Urbanísticas y en el plano n.º 8 figuran los usos pormenorizados en suelo urbano, prevaleciendo los que figuran en el primer documento en caso de discrepancia.

Artículo 17.—USO RESIDENCIAL TIPO 1.

USOS PERMITIDOS

Residencial: En categoría 2.^a

Comercial: En categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a

Oficinas: En categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a

Servicios: En categorías 1.^a y 2.^a

Industrial: Categoría 1.^a en situación 1.^a

Público: En su forma 1.^a:

– Categoría 1.^a en situación 3.^a

– Categoría 2.^a en situación 1.^a

– Categoría 3.^a en situación 2.^a

– Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 2.^a:

– Categoría 2.^a en situación 1.^a

– Categoría 3.^a en situación 2.^a

– Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 3.^a:

– Categoría 1.^a en situación 3.^a

– Categoría 2.^a en situación 1.^a

– Categoría 3.^a en situación 2.^a

– Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 4.^a:

– Categoría 1.^a en situación 3.^a

– Categoría 2.^a en situación 1.^a

En su forma 5.^a:

– Categoría 1.^a en situación 3.^a

– Categoría 2.^a en situación 1.^a

– Categoría 3.^a en situación 2.^a

– Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 6.^a:

– Categoría 1.^a en situación 3.^a

– Categoría 2.^a en situación 1.^a

– Categoría 3.^a en situación 2.^a

– Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 7.^a:

– Categoría 1.^a en situación 3.^a

– Categoría 2.^a en situación 1.^a

– Categoría 3.^a en situación 2.^a

– Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 8.^a:

– Categoría 1.^a en situación 3.^a

– Categoría 2.^a en situación 1.^a

– Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 10.^a:

- Categoría 2.^a en situación 1.^a
- Categoría 4.^a en situación 3.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 18.—USO RESIDENCIAL TIPO 2.

USOS PERMITIDOS

Residencial: En categoría 2.^a

Comercial: En categorías 1.^a y 2.^a

Oficinas: En categorías 2.^a y 3.^a

Servicios: En categoría 2.^a

Industrial: Categoría 1.^a en situación 1.^a

Público: En su forma 1.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 2.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 3.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 5.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 6.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 7.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 8.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 10.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 19.—USO RESIDENCIAL TIPO 3.

USOS PERMITIDOS

Residencial: En categoría 2.^a

Comercial: En categoría 1.^a

Oficinas: En categorías 2.^a y 3.^a

Servicios: En categoría 2.^a

Industrial: Categoría 1.^a en situación 1.^a

Categoría 2.^a en situación 1.^a

Público: En su forma 1.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 2.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 3.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 5.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 6.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 7.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 8.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 10.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Categoría 2.^a en situación 3.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 20.—USO RESIDENCIAL TIPO 4.

USOS PERMITIDOS

Residencial: En categoría 2.^a

Comercial: En categoría 1.^a

Oficinas: En categorías 2.^a y 3.^a

Servicios: En categoría 2.^a

Industrial: Categoría 1.^a en situación 1.^a

Público: En su forma 2.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 5.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 8.^a:

- Categoría 4.^a en situación 3.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:
Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 21.—USO RESIDENCIAL TIPO 5.

USOS PERMITIDOS

Residencial: En categoría 2.^a

Oficinas: En categoría 3.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:
Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 22.—USO RESIDENCIAL TIPO 6.

USOS PERMITIDOS

Residencial: En categoría 2.^a

Comercial: En categoría 1.^a

Oficinas: En categorías 2.^a y 3.^a

Público: En su forma 1.^a:

— Categoría 1.^a en situación 3.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 2.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:
Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 23.—USO RESIDENCIAL TIPO 7.

USOS PERMITIDOS

Residencial: En categorías 1.^a y 2.^a

Comercial: En categoría 1.^a

Oficinas: En categoría 3.^a

Servicios: En categoría 2.^a

Público: En su forma 1.^a:

— Categoría 1.^a en situación 3.^a

— Categoría 2.^a en situación 1.^a

En su forma 2.^a:

— Categoría 4.^a en situación 3.^a

En su forma 5.^a:

— Categoría 4.^a en situación 3.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:
Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 24.—USO RESIDENCIAL TIPO 8.

USOS PERMITIDOS

Residencial: En categoría 1.^a

Oficinas: En categoría 3.^a

Público: En su forma 1.^a:

— Categoría 1.^a en situación 3.^a

— Categoría 2.^a en situación 1.^a

En su forma 5.^a:

— Categoría 4.^a en situación 3.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:
Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 25.—USO RESIDENCIAL TIPO 9.

USOS PERMITIDOS

Residencial: En categoría 1.^a

Comercial: En categoría 1.^a

Oficinas: En categoría 3.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:
Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 26.—USO RESIDENCIAL TIPO 10.

USOS PERMITIDOS

Residencial: En categoría 1.^a

Oficinas: En categoría 3.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:
Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 27.—USO RESIDENCIAL TIPO 11.

USOS PERMITIDOS

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 4.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:
Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 28.—USO RESIDENCIAL TIPO 12.

USOS PERMITIDOS

Público: En su forma 1.ª:

— Categoría 1.ª en situación 3.ª

Transporte y Almacenes: Categoría 1.ª en situación 1.ª y 2.ª

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 4.ª en situación 1.ª y 2.ª

Artículo 29.—USO RESIDENCIAL TIPO 13.

USOS PERMITIDOS

Residencial : En categoría 1.ª

Comercial : En todas sus categorías con la condición de que toda la edificación esté dedica a este uso.

Oficina : En todas sus categorías con la condición de que toda la edificación esté dedica a este uso.

Público : En su forma 1.ª:

— Categoría 1.ª en situación 1.ª

En su forma 4.ª:

— Categoría 1.ª en situación 1.ª

En su forma 5.ª:

— Categoría 1.ª en situación 1.ª

En su forma 6.ª:

— Categoría 1.ª en situación 1.ª

En su forma 8.ª:

— Categoría 1.ª en situación 1.ª

Espacios libres y zonas verdes:

Categoría 4.ª en situación 1.ª y 2.ª.

Artículo 30.—USO INDUSTRIAL TIPO 1.

USOS PERMITIDOS

Residencial:

Se permite una vivienda de superficie útil inferior a 120 m² para vigilancia de las instalaciones mayores de 5.000 m².

Oficinas:

Categoría 2.ª con una superficie inferior al 15% del total de la edificación.

Industrial: Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª, 4.ª y 5.ª en situación 4.ª.

Transportes y Almacenes: Categoría 2.ª.

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 4.ª en situación 1.ª y 2.ª.

Artículo 31.—USO INDUSTRIAL TIPO 2.

USOS PERMITIDOS

Residencial:

Se permite una vivienda de superficie útil inferior a 120 m² para vigilancia de las instalaciones mayores de 1.000 m².

Oficinas:

Categoría 2.ª con una superficie inferior al 15% del total de la edificación.

Industrial: Categorías 1.ª, 2.ª y 3.ª en situación 4.ª.

Transportes y Almacenes: Categoría 2.ª.

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 4.ª en situación 1.ª y 2.ª.

Artículo 32.—USO INDUSTRIAL TIPO 3.

USOS PERMITIDOS

Residencial:

Se permite una vivienda de superficie útil inferior a 120 m² para vigilancia de las instalaciones mayores de 1.000 m².

Oficinas:

Categoría 2.ª con una superficie inferior al 15% del total de la edificación.

Industrial: Categoría 4.ª en situación 3.ª.

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 4.ª en situación 1.ª y 2.ª.

Artículo 33.—EQUIPAMIENTO GENERICO

USOS PERMITIDOS

Público: En su forma 1.ª:

— Categoría 1.ª en situación 1.ª

— Categoría 2.ª en situación 1.ª

En su forma 2.ª:

— Categoría 1.ª en situación 1ª

— Categoría 2.ª en situación 1.ª

En su forma 3.ª:

— Categoría 1.ª en situación 1.ª

— Categoría 2.ª en situación 1.ª

En su forma 4.^a:

- Categoría 1.^a en situación 1.^a
- Categoría 2.^a en situación 1.^a

En su forma 5.^a:

- Categoría 1.^a en situación 1.^a
- Categoría 2.^a en situación 1.^a

En su forma 6.^a:

- Categoría 1.^a en situación 1.^a
- Categoría 2.^a en situación 1.^a

En su forma 7.^a:

- Categoría 1.^a en situación 1.^a
- Categoría 2.^a en situación 1.^a

En su forma 8.^a:

- Categoría 1.^a en situación 1.^a
- Categoría 2.^a en situación 1.^a

En su forma 10.^a:

- Categoría 1.^a en situación 1.^a
- Categoría 2.^a en situación 1.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 1.^a y 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 1.^a

Categoría 3.^a

Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 34.—EQUIPAMIENTO DOCENTE.

USOS PERMITIDOS

Público: En su forma 4.^a:

- Categoría 1.^a en situación 1.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 1.^a

Categoría 3.^a

Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 35.—EQUIPAMIENTO SOCIAL.

USOS PERMITIDOS

Público: En su forma 5.^a:

- Categoría 1.^a en situación 1.^a
- Categoría 2.^a en situación 1.^a

En su forma 6.^a:

- Categoría 1.^a en situación 1.^a

- Categoría 2.^a en situación 1.^a

En su forma 7.^a:

- Categoría 1.^a en situación 1.^a
- Categoría 2.^a en situación 1.^a

En su forma 8.^a:

- Categoría 1.^a en situación 1.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 1.^a

Categoría 3.^a

Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 36.—EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS 1.

USOS PERMITIDOS

Servicios Urbanos: Categoría 1.^a en situación 1.^a

Transportes y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 1.^a

Categoría 3.^a

Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 37.—EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS 2.

USOS PERMITIDOS

Servicios Urbanos: Categoría 2.^a en situación 1.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 38.—EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS 3.

USOS PERMITIDOS

Servicios Urbanos: Categoría 3.^a en situación 1.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes: Categoría 4.^a en situación 2.^a

Artículo 39.—EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

USOS PERMITIDOS

Público: En su forma 10.^a:

- Categoría 1.^a en situación 1.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:
 Categoría 1.^a
 Categoría 3.^a
 Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 40.—EQUIPAMIENTO COMERCIAL 1.

USOS PERMITIDOS

Comercial: En categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a y 4.^a

Público: En su forma 2.^a:

— Categoría 3.^a en situación 2.^a

En su forma 3.^a:

— Categoría 3.^a en situación 2.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 1.^a

Categoría 3.^a

Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 41.—EQUIPAMIENTO COMERCIAL 2.

USOS PERMITIDOS

Comercial: En categoría 1.^a y 2.^a

Industrial: En categoría 1.^a y 2.^a

Público: En su forma 2.^a:

— Categoría 4.^a en situación 3.^a

Transporte y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 1.^a

Categoría 3.^a

Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 42.—EQUIPAMIENTO COMERCIAL 3.

USOS PERMITIDOS

Transportes y Almacenes: Categoría 1.^a en situación 2.^a

Categoría 2.^a en situación 1.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

Artículo 43.—EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES.

USOS PERMITIDOS

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 1.^a

Categoría 2.^a

Categoría 3.^a

Artículo 44.—EQUIPAMIENTO SINGULAR.

USOS PERMITIDOS

Uso público: En su forma 1.^a:

— Categoría 2.^a en situación 1.^a

En su forma 2.^a:

— Categoría 4.^a en situación 1.^a

En su forma 6.^a:

— Categoría 3.^a en situación 1.^a

Espacios Libres y Zonas Verdes:

Categoría 1.^a

Categoría 3.^a

Categoría 4.^a en situación 1.^a y 2.^a

CAPITULO III

CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

Artículo 45.—CONDICIONES GENERALES.

Los edificios de nueva planta deberán contar necesariamente con los siguientes servicios:

— Para alturas de más de 10,50 m. medidos desde el nivel de acceso al edificio, será obligatorio la instalación de ascensores.

— Para edificios de más de 17 m. de altura será necesaria la previsión de un cuarto en planta baja, sótano o semisótano que albergue un grupo hidropresor que garantice el suministro a las plantas superiores en caso de pérdida de presión en la red.

— Deberá disponerse obligatoriamente, en planta baja, sótano o semisótano, una habitación, con ventilación directa o forzada, para cuartos de basura, con capacidad suficiente para las que previsiblemente puedan acumularse durante 48 horas.

— En todos los edificios deberán instalarse los contadores de agua centralizados en un mismo cuarto localizado en planta baja, sótano o semisótano.

Artículo 46.—CONDICIONES PARTICULARES DE LAS VIVIENDAS.

1. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio principal y un cuarto de baño con lavabo, inodoro y ducha.

2. La cocina, comedor o cocina-comedor no tendrá comunicación directa con el cuarto de baño.

3. Toda pieza habitable tendrá ventilación directa del exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/8 de la superficie de la planta.

En los cuartos de baño se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplirán las siguientes condiciones:

- Saliente de 0,75 m. por encima del tejado o pavimento de la azotea.
- Sección suficiente que garantice la renovación del aire.

4. Todas las viviendas serán exteriores considerándose así aquellos que tiene al menos el estar-comedor iluminado y ventilados desde el espacio público exterior o desde un patio interior situado dentro de la propia parcela o mancomunado con otra, en el que sea posible inscribir un círculo de diámetro igual a la altura del edificio con un mínimo de 6 m de diámetro.

El resto de piezas habitables de la vivienda tendrán iluminación y ventilación directa del espacio público exterior o de un patio existente dentro de la propia parcela o mancomunado con las dimensiones y superficies mínimas fijadas en estas Normas Urbanísticas.

5. Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

- Dormitorio principal: 10 m²
- Dormitorio doble: 8 m²
- Dormitorio individual: 6 m²
- Cuarto de estar-comedor: 14 m²
- Cocina: 5 m²

Si la cocina y el cuarto de estar-comedor constituye una sola pieza, ésta tendrá una superficie mínima de 18 m².

La anchura mínima en pasillos será de 0,90 m., salvo en el vestíbulo de entrada, en que deberán poder inscribirse un círculo de 1,10 m.

La altura libre será al menos 2,50 m. pudiéndose reducir hasta 2,30 m. en cocina, cuarto de baño y pasillos y hasta un 30% de la superficie de cada una del resto de las habitaciones habitables.

En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,50 m. y la cubrición de cada una de ellas no será inferior a la resultante de aplicar las normas del primer párrafo de este apartado.

6. En cada vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa a un espacio exterior no visible desde la vía pública.

7. En los edificios de vivienda se proyectará al menos una plaza de garaje por vivienda.

Artículo 47.—CONDICIONES PARTICULARES DE LOS GARAJES.

Los garajes cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima útil será de 25 m² por vehículo, incluyendo en ella la correspondiente a plaza de vehículos, propiamente dicha, como la de pasos y tránsito, tanto de vehículos como de peatones, pero no la destinada a caja de escalera, ascensores, trasteros u otros locales.
- La dimensión mínima de cada plaza será de 2,20 por 4,50 m.
- Las vías de circulación de vehículos tendrán un ancho mínimo de 4 m.
- Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima de 16% y las curvas del 12% siendo el radio mínimo de curvatura de 6 m.
- En la entrada a garaje, cuando ésta tenga comunicación con el zaguán o vestíbulo del edificio, se dispondrá de una meseta de 5 m. de fondo y un ancho mínimo de 3 m.

Artículo 48.—CONDICIONES PARTICULARES DE LOCALES

En los edificios de nueva planta en los que se prevean locales en planta baja deberán contenerse conductos verticales de ventilación para uso exclusivo de dichos locales a razón de uno cada 100 m² o fracción y dispuestos de tal manera que asignándole a cada uno de ellos un radio de acción de 6 m., no exista ningún punto del local sin cubrir.

Todos los locales o conjunto de locales tendrán acceso directo desde la vía o espacio público.

El resto de condiciones de los locales se regularán según su normativa específica para los distintos usos y la Ordenanza Municipal que deberá redactarse al efecto.

CAPITULO IV

CONDICIONES ESTETICAS Y MEDIOAMBIENTALES

Artículo 49.—MATERIALES, TEXTURA Y COLORES.

Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los mate-

riales, texturas y colores convenientes para el mejor ornamento de la ciudad.

Artículo 50.—COMPOSICION DE LAS FACHADAS.

En general, tanto el diseño y solución de los elementos que definen las fachadas de las edificaciones (huecos macizos, soluciones de cubierta, voladizos, cornisas y aleros, zócalos recercados, etc) como el despiece, textura y color de los materiales que las integran, se adecuarán a las condiciones de composición dominantes en su entorno inmediato.

Las fachadas interiores de los edificios que, como consecuencia de la composición volumétrica actual o futura de las edificaciones colindantes, pudieren resultar vistas desde los espacios públicos, se diseñarán con materiales homogéneos a los de las fachadas de los locales de Planta Baja, cualquiera que sea su uso, se conjugará con la del edificio en que se ubican.

Artículo 51.—TRATAMIENTO DE MEDIANERAS Y ESPACIOS LIBRES.

Todos los paramentos exteriores de las medianerías de las construcciones que, como consecuencia de la libre composición de las edificaciones o de la menor altura de las colindantes, pudieren resultar vistas con carácter permanente o durante un período de tiempo prolongado, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores.

En los casos en que así lo aconsejare el ornato público, el Ayuntamiento podrá ordenar o asumir la ejecución de obras de mejora y decoración de las medianerías existentes que se encuentren en la situación anterior.

Las superficies de los espacios interiores de cada parcela que no se ocuparen por la edificación habrán de pavimentarse o ajardinarse, debiendo incluirse en el correspondiente proyecto de construcción la definición del tratamiento de tales espacios.

Artículo 52.—PORTADAS Y ESCAPARATES.

Las portadas y escaparates no podrán sobrepasar de los haces de los muros de la fachada más de 10 cm. Cuando la anchura de las calles pase de 10 m. se podrá tolerar que el saliente sea el 1% de la anchura de la calle.

En el caso de que la anchura de la acera sea inferior a 0,80 m., queda prohibida la instalación de portadas y muestrarios en las fachadas de las casas de dicha acera. Queda prohibido disminuir, con las portadas o muestrarios, parte alguna de la superficie destinada a huecos de luz o ventilación.

Artículo 53.—INSTALACIONES EN FACHADAS.

Toda la instalación de elementos para acondicionamiento de aparatos de calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma y para que no resulten visibles desde la vía pública, sus caras laterales.

Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidas al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire, evacuen a la vía pública a una altura inferior a 3 m. sobre el nivel de la acera o calzada, salvo los casos excepcionales debidamente justificados y autorizados.

En el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico se prohíbe la colocación de cables, tuberías de gas y cualquier otro elemento distorsionante de la fachada.

Artículo 54.—FAROLES.

Se permiten en las fachadas colocar faroles con un saliente máximo igual al permitido para aleros, balcones y miradores, siempre que quede a una altura mínima de 3,50 m. sobre la rasante de la calle.

Artículo 55.—MARQUESINAS.

Las instalaciones de marquesinas en las fachadas de los edificios, estarán sujetas a las siguientes normas:

— Además del fin utilitario que con su instalación se pretenda, deberán presentar aspecto decorativo y su conjunto no desarmonizará del edificio donde se proyecte ni del conjunto de la calle.

— La construcción de las marquesinas necesariamente ha de ser proyectada sin soportes verticales.

— Las marquesinas guardarán una altura mínima de 3 m. sobre la rasante de la acera y su saliente máximo será igual al ancho de la acera menos 0,20 m., recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

— No podrán tener barandillas ni ser utilizadas como balcones.

Artículo 56.—TOLDOS.

Los toldos de los balcones o tiendas no podrán sobresalir más de

los que corresponda a la anchura de la acera menos 0,20 m. y su altura en la parte más baja incluidos los colgantes de tela será como mínimo de 2 m.

A mayor altura de los 2 m. se colocarán también todos los aparatos necesarios para el funcionamiento de los toldos y las varillas de sustentación.

En los huecos de ventanas y balcones de las construcciones se permitirá también la instalación de toldos, siempre que no sean fijos y su vuelo, a contar de la fachada de la casa, no exceda del correspondiente a los balcones más de un 50%.

Artículo 57.—ANUNCIOS Y ROTULOS.

Serán de aplicación las ordenanzas reguladoras de la Publicidad Exterior aprobada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de esta ciudad.

Artículo 58.—ALTERACIONES DE LAS FACHADAS EN LOS EDIFICIOS CONSTRUIDOS.

Cualquier obra de alteración (incluso parcial) de la fachada de un edificio requerirá un estudio de la totalidad de la misma, no admitiéndose soluciones que desvirtúen el carácter unitario de la misma. En general no se admitirá cerramientos de huecos de terraza a no ser que la solución se extienda de manera homogénea al total de la fachada, con independencia del cumplimiento del resto de parámetros referentes a edificabilidad.

Artículo 59.—VALLADOS DE SOLARES.

Los solares y terrenos situados en el suelo urbano deberán vallarse inexcusablemente por la propiedad, en un plazo de 3 meses a partir del momento en que sean requeridos sus propietarios para ello, por parte de la Alcaldía-Presidencia.

Para los que en futuro adquieran citado carácter, se les dará un plazo de 1 mes a partir de la fecha en que la adquiera.

Materiales a emplear en la ejecución del vallado: Bloques de hormigón con un espesor mínimo de 20 cm. en cuyo caso estos obligatoriamente, deberán ser enfoscados y encalados en su paramento exterior y rematados con albardilla de cemento, ladrillo o teja árabe.

Artículo 60.—MOBILIARIO URBANO.

Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento. En nin-

gún caso dificultarán la circulación de los viandantes ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos en que se sitúen, antes bien contribuirán a facilitar su uso y a mejorar su imagen.

El Ayuntamiento establecerá el repertorio tipológico y morfológico al que deberán atenerse todos los elementos del mobiliario urbano de la ciudad, públicos o privados, sin dejar de considerar las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualquier otra circunstancia que a juicio de los Servicios Técnicos competentes reúna las suficientes condiciones de interés y singularidad.

Artículo 61.—CONSERVACION DE LA VEGETACION

Tanto el arbolado como las áreas ajardinadas existentes, ya sea en espacios libres públicos o privados y aún cuando no fueran calificadas de zonas verdes, deberán conservarse y mantener en buen estado sus plantaciones.

Cuando por la posición de las edificaciones o en la ejecución de obras de urbanización se necesitase eliminar parte del arbolado, se procurará afectar a los ejemplares de menor porte, siendo preceptiva su sustitución inmediata, si las circunstancias lo permitieren.

En los espacios libres privados lindantes con el exterior, en los patios de manzana y en los márgenes de las vías y espacios públicos cuyo dimensionado y uso del subsuelo lo posibiliten, será obligatorio el ajardinado o plantación de arbolado de las áreas no ocupadas por la circulación rodada o peatonal.

Artículo 62.—EVACUACION DE LAS AGUAS.

Toda edificación que se desarrolle en Suelo Urbano o Urbanizable deberá disponer de instalación de recogida y conducción de aguas pluviales y residuales, con sistema unitario o separativo indistintamente, que de forma obligada habrá de conectarse o acometer a la red general de alcantarillado público, mediante arqueta o pozo registrable.

Sólo se admitirá el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de edificaciones aisladas o exentas.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes aparcamientos colectivos o actividades similares, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Las explotaciones e instalaciones industriales deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánica, químicos o físico-químicos

necesarios para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos o insalubres que pudieren generarse.

En el Suelo No Urbanizable podrá admitirse la recogida de vertidos residuales mediante fosas sépticas, de características y dimensiones adecuadas al volumen y naturaleza de los vertidos, y suficientemente distanciadas de los puntos de captación de aguas situados en sus proximidades.

Siempre que su necesidad quedara plenamente justificada y que la normativa específica aplicable lo admitiere, podrá autorizarse el vertido a vaguadas y cauces naturales de las aguas residuales cuando se disponga el sistema de depuración necesario para garantizar la inocuidad de los vertidos.

Artículo 63.—EVACUACION DE HUMOS Y GASES

Todo edificio en cuyos locales se produzcan humos y gases de combustión deberán estar dotados de chimeneas y conductos de evacuación suficientemente aislados y revestidos, para evitar transmisión de calor u ocasionar molestias a las propiedades contiguas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán una altura no inferior a 1 m. sobre la cubierta más alta de las situadas a una distancia de hasta 10 m. del remate de la conducción.

En las salidas de humos y gases que provengan de cocinas e instalaciones de calefacción colectivas y en chimeneas industriales será preceptivo el empleo de filtros depuradores.

Artículo 64.—TENDIDOS AEREOS.

Se prohíbe la instalación, con carácter permanente, de tendidos aéreos de electricidad y telefonía, que utilicen, regular y sistemáticamente, los edificios residenciales como parte esencial del soporte físico de su red de distribución.

Excepcionalmente, cuando existan razones técnicas, debidamente justificadas por las compañías, o cuando se cuente con la conformidad fehaciente de los propietarios afectados, y cuando una u otra situación se acepten por el Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos Municipales competentes, podrán instalarse nuevos tendidos aéreos, que permanecerán en tanto no varíen las razones que así lo justificaron.

Los planes y proyectos que desarrollen temas de ordenación o edificación en los que tenga incidencia esta preceptiva transformación de los tendidos aéreos en subterráneos, incluirán entre su documentación la ejecución de estos trabajos, y el reparto de las car-

gas que, en su caso, pudiera establecerse entre compañías suministradoras, Ayuntamiento y usuarios.

Artículo 65.—EMISION DE RUIDOS

Serán de aplicación las ordenanzas sobre Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de esta ciudad.

Artículo 66.—TRATAMIENTO DE LOS SUELOS PUBLICOS

Las rasantes y configuración de los suelos de utilización pública, así como sus materiales, tratamientos y texturas, serán los que determine el Ayuntamiento en la redacción, tramitación y aprobación de los respectivos proyectos, y en aplicación de las Ordenanzas y Normas Técnicas en vigor, o que se dicten en lo sucesivo.

Las renovaciones parciales de pavimentación que fueran necesarias por razones de obras, deterioro u otras causas, garantizarán su homogeneidad de textura, ejecución y calidad con el resto del ámbito afectado. Cuando las renovaciones sean generales, se efectuarán igualmente por ámbitos mínimos homogéneos (calle, plaza, etc) y en ningún caso los nuevos materiales serán de inferior calidad que los sustituidos. En áreas protegidas o de interés, se tenderá a mantener e incluso restituir los primitivos materiales de las pavimentaciones, cuando sean de carácter pétreo natural, los cuales sólo podrán ser sustituidos por razones de deterioro por otros análogos, pero en ningún caso de hormigón o piedra artificial.

CAPITULO V

SERVIDUMBRE ARQUEOLOGICA

Artículo 67.—AMBITO DE APLICACION DE LA SERVIDUMBRE ARQUEOLOGICA

El ámbito de aplicación de la servidumbre arqueológica se extiende a los siguientes elementos incluidos en el Catálogo del presente Plan General:

- Vía de la Plata.
- Espacios arqueológicos en la ciudad y entorno:
 - 1.—Cueva de Maltravieso. Prehistoria
 - 2.—Cueva del Conejar. Prehistoria.
 - 3.—Huerta del Conde. Prehistoria.
 - 4.—Huerta del Conde. Restos Romanos.
 - 5.—Plaza de las Piñuelas. Restos Romanos.
 - 6.—Puente Concejo. Restos Romanos.

- 7.—Puerta del Río o Arco del Cristo. Restos Romanos.
 - 8.—Adarves y Torres del Nordeste. Restos Romanos.
 - 9.—Ermita de San Marcos. Restos Romanos.
 - 10.—Plaza del Socorro. Restos Romanos.
 - 11.—Casas Autoconstruidas. Restos Romanos.
 - 12.—Puerta entre las actuales Torres de la Yerba y del Horno. Restos Romanos.
 - 13.—Palacio de Moctezuma. Restos Romanos.
 - 14.—Puerta de Mérida. Restos Romanos.
 - 15.—Santo Domingo. Restos Romanos.
 - 16.—Plaza de Santa Clara. Restos Romanos.
 - 17.—Plazuela de Canterías. Restos Romanos.
 - 18.—Escuela de E.G.B. Normales. Restos Romanos.
 - 19.—Calle Margallo (antes calle Moro) Restos Romanos.
 - 20.—Calle Moret (antes calle Plata). Restos Romanos.
 - 21.—Calle Obra Pía de Roco. Restos Romanos.
 - 22.—Seminario Diocesano. Restos Romanos.
 - 23.—Traseras de la Ciudad Deportiva Sindical. Restos Romanos.
 - 24.—Facultad de Filosofía y Letras. Restos Romanos.
 - 25.—San Francisco. Restos Romanos.
 - 26.—La Mejostilla.
 - 27.—El Encinar.
 - 28.—Adarves y torres del lienzo occidental de la muralla.
- Espacios arqueológicos en Suelo No Urbanizable:
- 1.—La Aldihuela.
 - 2.—Cuarto del Roble.
 - 3.—Cáceres el viejo.
 - 4.—Tagarrera.
 - 5.—Capellanía.
 - 6.—Pie de Zarza.
 - 7.—Conjunto de Tumbas.
 - 8.—Segura y Mogollones.
 - 9.—Dolmen de la Hijadilla III.
 - 10.—Dolmen de la Hijadilla II.
 - 11.—Dolmen de la Hijadilla I.
 - 12.—Encinilla.
 - 13.—Herruza.
 - 14.—Marión.
 - 15.—Pie de Moro.
 - 16.—Pedraza.
 - 17.—Don Vidal.
 - 18.—Moheda de Quiñones.
 - 19.—El Pradillo.
 - 20.—Dolmen de Dos Piedras.
 - 21.—La Pulgosa.
 - 22.—Prado de la Pared.
 - 23.—Los Arrogatos.
 - 24.—Santa Moheda.
 - 25.—Granja.
 - 26.—Cueva de la Becerra.
 - 27.—La Lagartera.
 - 28.—Torrejón de Abajo.
 - 29.—Torrejón de Arriba.
 - 30.—Los Arenales.
 - 31.—El Clavín.
 - 32.—Dehesa de los Mogollones.
 - 33.—La Mogollona.
 - 34.—Morrón del Peral.
 - 35.—El Millar.
 - 36.—Gaitán.
 - 37.—Ermita de San Benito.
 - 38.—Ermita de Santo Toribio.
 - 39.—La Dehesilla.
 - 40.—El Aguijón.
 - 41.—Castillejo de Guadiloba.
 - 42.—Ermita Virgen del Prado.
 - 43.—Gil Tellez-1
 - 44.—El Junquillo.
 - 45.—El Atalayón.
 - 46.—Casquera.
 - 47.—Valhondillo.
 - 48.—Las Hinojosas I.
 - 49.—Las Hinojosas II.
 - 50.—Palacio de los Puentes.
 - 51.—Herguijuelas.
 - 52.—La Segura de Abajo.
 - 53.—Virgen del Almonte.
 - 54.—Santo Toribio.
 - 55.—Cerro del Consistorio.
 - 56.—Dehesa de la Dehesilla.
 - 57.—Santiago Bencaliz
 - 58.—Dehesa Garabato.
 - 59.—Dolmen del Garabato.
 - 60.—Palazuelo.
 - 61.—Corrales Menudos.
 - 62.—Las Trescientas.
 - 63.—Castillo del Puerto.
 - 64.—Matamoros.
 - 65.—Dolmen de la Redondilla.
 - 66.—Tumbas de la Segura.
 - 67.—Las Breñas.
 - 68.—Sansueña.
 - 69.—Dolmen Palomas.
 - 70.—Dolmen 1 Palomares.
 - 71.—Dolmen 2 Palomares.

- 72.—Palomares.
- 73.—Barrantes 1.
- 74.—Barrantes 2.
- 75.—El Trasquilón.
- 76.—Ruinas del Castillo.
- 77.—Villa Herradero.
- 78.—Estena.
- 79.—El Castillo.
- 80.—Pie de Villa.
- 81.—El Gatillo.
- 82.—Cerro Villarejo.
- 83.—Los Palacios 2.
- 84.—Los Palacios 1.
- 85.—Minas de San Expédito.
- 86.—La Carretona.
- 87.—Casas de Gómez Pérez
- 88.—Mayoralquillo.
- 89.—Mina de Valdeflores.
- 90.—Los Castillejos.

Artículo 68.—MEDIDAS DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.

Los elementos incluidos en el artículo anterior, además de las zonas en las que expresamente se establezca en estas Normas Urbanísticas, se consideran incluidas dentro de las denominadas Areas de Vigilancia Arqueológica, siendole de aplicación las medidas que establece el artículo III.51.c) del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Cáceres y cuyo texto se acompaña a continuación:

1. Dentro del Area de Vigilancia Arqueológica, las actuaciones municipales de entidad sustancial en materia de infraestructuras básicas que impliquen remociones de terrenos implicarán la realización de uno o más sondeos de las características que establezca el Informe Arqueológico que se solicitará al Organismo competente.
2. Debido a que el propósito de la protección que el Plan asigna al Área de Vigilancia Arqueológica es informativo, la Administración competente deberá establecer el modus operandi más eficaz que evite paralizaciones innecesarias de las actuaciones urbanísticas; y en este sentido no podrán ser paralizadas las actuaciones con fundamento legal, sin que medie informe Arqueológico emitido por la Administración competente, en un tiempo superior al mes.
3. Las actuaciones de demolición, obra nueva, o movimiento de tierras en el Area de Vigilancia Arqueológica quedarán sujetas a Informe Arqueológico de la Administración competente que será previo o simultáneo a la solicitud o concesión de licencia, Las conclusio-

nes del citado Informe serán trasladadas al administrado junto con la concesión o denegación de la licencia pudiendo establecerse las siguientes situaciones:

- a) En el supuesto de que no existan fundamentos o indicios de la presencia de restos arqueológicos el informe citado deberá ser positivo a efectos de concesión de la correspondiente licencia.
- b) En el caso de que existan indicios de la presencia de restos arqueológicos podrá concederse la licencia de obras, pero el administrado estará obligado a notificar al Ayuntamiento -que a su vez lo comunicará al organismo competente- el inicio de las mismas con el fin de que se haga un seguimiento de ellas, en las fases de movimientos de tierras y cimentación por parte del Ayuntamiento y del organismo en cuestión; pudiendo la Administración competente ordenar la excavación en capas más profundas a las previstas por la actuación objeto de licencia, si estimase que pudiesen existir restos en planos inferiores; las excavaciones ordenadas y, la eventual subsanación de sus consecuencias correrán a cargo de la Administración actuante.

c) Si en el Informe Arqueológico se estableciese la existencia con fundamentos sustanciales de restos de interés arqueológico el organismo competente realizará sondeos de prospección. La licencia de obras se podrá conceder condicionada al resultado de la prospección, pero las obras no se iniciarán hasta que no se conozcan los resultados, pudiendo, a la vista de los mismos, obligar a introducir modificaciones al proyecto. Estas posibles modificaciones se incluirán en el proyecto de ejecución y serán, en todo caso, objeto de concierto entre el administrado, el Ayuntamiento y el organismo competente.

d) Si del informe se dedujera que es necesario realizar una excavación ésta se realizará a cuenta del organismo competente, En este supuesto, y mientras no se conozcan los resultados, el trámite de concesión de licencia quedará en suspenso. Cuando del resultado de la excavación se dedujera que el valor e interés arqueológico de los restos es fundamental (a nivel cultural o urbanístico) será obligada su conservación denegándose la concesión de licencia. Al administrado se le compensará por alguno de los mecanismos previstos en el Plan General y Ley del Suelo. El Ayuntamiento -en concierto con el organismo competente- procederá a modificar puntualmente el planeamiento vigente de la zona.

A partir del resultado de la investigación, cada caso concreto estará, incluido en uno de los supuestos anteriores y, en consecuencia, queda así determinado su grado de intervención.

4. Sólo en el caso de que los objetos o restos materiales que pudiesen descubrirse dentro del Área de Vigilancia Arqueológica, po-

sean valores propios del Patrimonio Histórico Español éstos pasarán a ser bienes de dominio público en las condiciones que establece el artículo 44 de la LPHE.

CAPITULO VI

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Artículo 69.—SITUACIONES FUERA DE ORDENACION.

En el conjunto de edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la presente Revisión del Plan General que resultaren disconformes con la misma se distinguirán las siguientes situaciones de fuera de ordenación:

— Situación primera:

Edificios e instalaciones situados en suelo urbano afectados por nuevas alineaciones exteriores o en espacios calificados como libres cuya ejecución requiere la demolición parcial o total del inmueble.

Edificios e instalaciones ubicados en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Protección del Patrimonio Arquitectónico que incumplan cualquier determinación del mismo.

Edificios e instalaciones situados en suelo clasificado como Sistema General y no acordes con el destino del mismo.

Edificios e instalaciones situados en suelo urbanizable o no urbanizable que incumplan alguna de las condiciones impuestas en estas normas urbanísticas.

— Situación segunda: Se incluirá en esta categoría los edificios o instalaciones que, incumpliendo alguna de las condiciones establecidas en estas normas, no queden incluidos en la situación anterior.

Artículo 70.—OBRAS PERMITIDAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

En los edificios e instalaciones en situación primera de fuera de ordenación no se podrán realizar las obras de aumento de volumen, consolidación, modernización o incremento de su valor, siendo de aplicación el art. 137 de la vigente Ley del Suelo (Texto Refundido).

En los edificios e instalaciones en situación segunda de fuera de ordenación no se podrá realizar obras de ampliación de la superficie edificada, y/o sustitución de parte de la edificación sin adaptarse a las condiciones del Plan, pero si cualquier otra de mantenimiento, consolidación del edificio, adaptación interior de locales o redistribución interior.

CAPITULO VII

LAS ZONAS DE ORDENACION

Artículo 71.—DISPOSICIONES GENERALES DE LAS ZONAS.

Las zonas de ordenación que se contemplan en el presente Plan, corresponden a otros tantos usos globales. Se mantienen como tales en el Suelo Urbanizable Programado, asignándose intensidades de uso según los distintos sectores. En el Suelo Urbano, para su aplicación directa como usos pormenorizados, se concretan al superponerse sobre las distintas áreas de reparto de este suelo, figurando sus condiciones de edificación en Anejo 1 de estas Normas Urbanísticas.

Las zonas de ordenación son las siguientes:

CH Centro Histórico
 MC Manzana Cerrada
 VE Volumen Especial
 TCP Trama Casas Populares
 ES Edificación Semiabierta
 EA Edificación Abierta
 UI Unifamiliar Intensiva
 UE Unifamiliar Extensiva
 EM Edificación Mixta
 CJ Ciudad Jardín
 R Remodelación
 IND - MC Industria Manzana Cerrada
 IND-A Industria Edificación Abierta

Artículo 72.—CENTRO HISTORICO - CH.

La zona delimitada bajo la denominación de Centro Histórico (CH) comprende las áreas centrales en que es de aplicación el Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la Ciudad de Cáceres. Se corresponden por tanto con la zona monumental intramuros así como aquellas del entorno inmediato.

Tal y como se expresa en las Areas que incluyen esta zona, se ha mantenido la normativa del Plan Especial.

Artículo 73.—MANZANA CERRADA - MC.

Comprende aquellas áreas de la ciudad coincidentes en su mayor parte con los ensanches y extensiones hasta los años 60, así como posteriores utilizations de esta tipología. La edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas, de tipo diferente según la parcelación de origen.

La ordenación de la edificación se realiza en dos tipos de manzanas, bien densa, sin fondos que limiten la línea de edificación interior, o bien marcando las líneas correspondientes al fondo de edificación en función del propio tamaño de la manzana y de situaciones preexistentes.

Se contempla asimismo la posibilidad de introducir esta tipología en áreas de crecimiento de la ciudad, de manera que la edificación refuerce el carácter estructurante del sistema viario.

Artículo 74.—VOLUMEN ESPECIAL - VE.

Se incluyen como zona de volumen especial aquellas parcelas edificadas en un entorno del que difieren en sus parámetros y condiciones de edificación.

Este carácter de singularidad queda admitido en la ordenación, conservando sus parámetros edificatorios, en particular su volumen edificado y tipología.

Artículo 75.—TRAMA DE CASAS POPULARES - TCP.

Esta calificación comprende una serie de conjuntos de vivienda unifamiliar, que bajo cierta diversidad de formas, presenta una gran similitud en los parámetros de composición interna, que permite asimilarlos a un mismo tipo edificatorio de vivienda popular tradicional.

El tipo edificatorio es el de vivienda unifamiliar entre medianerías, con alineación a vial, con patio trasero y que en la mayor parte de los casos no levanta más de dos plantas.

Lo característico de su ordenación y los problemas para asimilar dentro del tejido alteraciones del tipo, hacen conveniente mantener estas áreas dentro de una zona específica, permitiéndose en algunos casos la vivienda colectiva.

Artículo 76.—EDIFICACION SEMIABIERTA - ES.

Comprende aquellos conjuntos de edificios residenciales cuyas características están a medio camino de la ordenación a través de la alineación al viario, característico de la manzana cerrada, y de la ordenación en función de parámetros más flexibles, propios de la edificación abierta.

Se trata en general, de conjuntos realizados en desarrollo de algún tipo de planeamiento, que marcó los parámetros aplicables o bien en actuaciones de promoción pública de vivienda realizada sin previo planeamiento.

Artículo 77.—EDIFICACION ABIERTA - EA.

Comprende aquellos sectores de Suelo Urbano procedente del desarrollo de planeamiento parcial, con edificación consolidada y agotada, en polígonos realizados en bloques aislados de vivienda colectiva con una gran incidencia de viviendas de Protección Oficial.

Estos han respondido a veces a los parámetros edificatorios contenidos en las disposiciones de los planes y en otras su respuesta ha sido menor. Por ello, aceptando la situación de hecho, el Plan deja en vigor aquellos parámetros o se refiere a la situación real edificada, según los casos.

Artículo 78.—UNIFAMILIAR INTENSIVA - UI.

Bajo esa denominación se incluyen las áreas que se desarrollan con tipologías de vivienda unifamiliar agrupada, adosada o aislada, con una densidad media derivada de parcelaciones de hasta 500 m², que denotan un carácter urbano por contraposición a las de tipo Extensiva.

Artículo 79.—UNIFAMILIAR EXTENSIVA - UE.

Comprende aquellas tipologías de asentamiento suburbano de baja densidad, de edificación unifamiliar aislada en parcela media y grande, superior a 500 m².

Artículo 80.—EDIFICACION MIXTA - EM.

Con esta zona se pretende dotar a los sectores del Suelo Urbanizable Programado de un marco flexible que posibilite tanto tipologías de edificación abierta como las de alineación al viario, que potencien el desarrollo de ejes de soporte terciario, de mayor carácter urbano.

Asimismo el carácter de mixto hace referencia a la incorporación residencial unifamiliar y otras de residencial colectivo, todo ello a desarrollar por los Planes Parciales de los correspondientes sectores.

Artículo 81.—CIUDAD JARDIN - CJ.

Se trata de ordenar aquellas zonas de los sectores de crecimiento que requieren una menor densidad que las ordenadas por la zona anterior en densidad media.

Comprende zonas de transición hacia bordes urbanos y hacia zonas verdes, con una densidad baja propia de estas situaciones.

Se permite tanto el uso unifamiliar como el plurifamiliar, siendo su característica dominante la liberación de espacios libres privados como se refleja en la denominación. Para ambos usos se prevee la ordenación abierta de la edificación, con los parámetros a desarrollar por los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 82.—REMODELACION - R.

Se refiere esta zona a las áreas a remodelar posibilitando el cambio de los usos actuales al residencial.

Artículo 83.—INDUSTRIA MANZANA CERRADA - IND.MC.

El uso industrial se contempla en dos zonas distintas, correspondiendo ésta de Manzana Cerrada a aquellas áreas del Suelo Urbano que se desarrolla con solución de edificación entre medianerías, con o sin retranqueos al viario. Proviene del desarrollo al margen del planeamiento, en el caso de la denominada «Charca Musia» como fenómeno de asentamientos «espontáneos», o bien en el denominado «Polígono de Aldea Moret», como asentamiento ordenado de algún modo.

En ambos casos se trata de ordenar situaciones de hecho.

Artículo 84.—INDUSTRIA EDIFICACION ABIERTA - IND.EA.

Comprende aquellas áreas industriales desarrolladas a través del polígono correspondiente por el entonces denominado INUR, actualmente muy consolidado y que ha modificado su planeamiento mediante recientes Planes de Reforma Interior.

CAPITULO VIII

LOS SISTEMAS

Artículo 85.—DETERMINACION DE LOS SISTEMAS.

La asignación de suelo para sistemas permite alcanzar los objetivos del Plan General garantizando el correcto funcionamiento de las actividades y mejorando la calidad de los asentamientos urbanos.

Por su incidencia en la definición de la estructura del territorio, el Plan General distingue entre sistemas generales y sistemas locales.

El Plan General determina en su totalidad los sistemas generales y asimismo los sistemas locales en el suelo urbano.

Los sistemas generales se señalan en el plano de Clasificación 1/5.000, mientras que los locales se completan en los planos de Ordenación 1/2.000.

La determinación de los suelos adscritos a sistemas locales se realizará, llegado el caso, en los Planes Parciales y en los Planes Especiales, atendiendo a las dotaciones mínimas que se fijan en el Reglamento de Planeamiento.

No obstante, cuando el propio Plan General indique expresamente la posición, tamaño o uso de los sistemas locales en los sectores sujetos a un posterior Plan Parcial, éste deberá mantener esta previsión, sin perjuicio de completar las dotaciones correspondientes según establece el Reglamento de Planeamiento.

El presente Plan General distingue los siguientes tipos de sistemas:

- Sistema Viario
- Espacios Libres y Zonas Verdes
- Equipamiento Genérico
- Equipamiento Docente
- Equipamiento Social
- Equipamiento de Servicios Urbanos
- Equipamiento Deportivo
- Equipamiento Comercial

TITULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO EN SUELO URBANO

CAPITULO I

CONDICIONES PREVIAS AL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

Artículo 86.—CONDICIONES GENERALES.

En todas las Unidades de Ejecución será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, previo al desarrollo de la misma, con objeto de fijar las rasantes del viario y reajustar, a escala mínimo 1/500, las alineaciones fijadas en los planos de ordenación (realizados a escala 1/2.000).

Artículo 87.—CONDICIONES PARTICULARES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION RIO TINTO (RT-1) Y POLIGONO GANADERO (PG-1).

Condiciones particulares de la Unidad de Ejecución RT-1

Los propietarios de la Unidad de Ejecución RT-1 cederán gratuitamente al Ayuntamiento el suelo calificado como Equipamiento genérico, Equipamiento docente, Espacios libres y Zonas Verdes y el viario; igualmente el suelo necesario para materializar el 10% del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto en que se incluye.

Además se cederán restauradas las siguientes edificaciones:

- Naves existentes.
- Torre de la Abundancia y entorno del lago carstico restaurado.
- Boca de la Mina San Eugenio.
- Torre de la antigua fábrica de sulfúrico.
- Torre de la antigua fábrica de superfosfatos.

Las obras de urbanización deberán incluir expresamente los siguientes aspectos:

- Conexión con la Avda. Constitución.
- Estación de bombeo de aguas residuales hasta la red general existente conectada con la depuradora municipal.

Condiciones particulares de la Unidad de Ejecución PG-1.

La delimitación de la Unidad de Ejecución coincide con la delimitación del Area de Reparto de la misma denominación.

Será preceptivo la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior con las siguientes condiciones:

- Ambito de aplicación: La totalidad de la Unidad de Ejecución.
- Cesión de espacios libre: 10% de la superficie total de la Unidad de Ejecución.
- Cesión de suelo para Equipamiento Deportivo: 2% de la superficie total de la Unidad de Ejecución.
- Cesión de suelo para Equipamiento Comercial: 1% de la superficie total de la Unidad de Ejecución.
- Cesión de suelo para Equipamiento Social: 1% de la superficie total de la Unidad de Ejecución.
- Zonas de Ordenación:
 - Industria Manzana Cerrada. IND-MC : 50% de la superficie resultante de descontar a la superficie total de la Unidad de Ejecución la superficies de cesión antes señaladas.
 - Industria Edificación Abierta. IND-A. 50% de la superficie resultante de descontar a la superficie total de la Unidad de Ejecución la superficies de cesión antes señaladas.
- Usos permitidos:
 - Industrial tipo 2 solamente en zona IND-MC.
 - Ganadero solamente en zona IND-A.
- Edificabilidad máxima:
 - 300.000 m2 en zona IND-MC.
 - 225.000 m2 en zona IND-A.
- Cesión del 10% del Aprovechamiento tipo del área de reparto.

CAPITULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO DE LAS SUBZONAS

Artículo 88.—CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS SUBZONAS.

Las condiciones particulares de edificación y uso para las distintas subzonas del suelo urbano, así como para aquellos equipamientos que cuentan con condiciones específicas distintas a las fijadas en el capítulo siguiente, serán las que figuran en el Anejo 1 de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPITULO III

CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO DE LOS SISTEMAS

Artículo 89.—CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION DE LOS SISTEMAS.

El suelo calificado como equipamiento en Suelo Urbano aparece grafiado en el plano n.º 6 (Alturas, Alineaciones y Rasantes) de dos maneras distintas:

- 1.—Una en la que se fijan las alineaciones y alturas máximas.
- 2.—Otra en la que se fija la altura máxima y se especifica la disposición de la edificación según las Condiciones Particulares de los Sistemas (Libro V, Título II, Capítulo III).

En el primer caso las condiciones de alineación y alturas máximas fijadas en el plano n.º 6 serán vinculantes, siendo el resto de parámetros urbanísticos aplicables los especificados para el entorno inmediato.

En el segundo caso se fijan las alturas y las condiciones particulares de edificación para alguno de ellos en fichas específicas dentro del Anejo 1 de estas Normas Urbanísticas; Para aquellas que no cuentan con esta ficha, le serán de aplicación aquellos parámetros que figuran en los artículos siguientes según el tipo de equipamiento del que se trate.

Igualmente los usos permitidos para cada uno de los equipamientos serán los especificados en las fichas del Anejo 1 de estas Normas Urbanísticas y, en caso de no existir estas condiciones particulares, los que figuran en los artículos siguientes.

Artículo 90.—CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO GENERICO.

En los Equipamientos Genéricos definidos en los planos de ordena-

ción como Sistemas Adscritos a Suelo Urbano, así como los incluidos dentro de las Áreas de Reparto en Suelo Urbano, serán de aplicación las siguientes condiciones particulares de la edificación.

El Equipamiento Genérico ubicado en la confluencia de la Avda. Ruta de la Plata y Avda. Virgen de Guadalupe, clasificado como Sistema General, se le asignan los siguientes parámetros urbanísticos:

- edificación máxima: 25.000 m.
- uso permitido: equipamiento singular (art. 44)

Al equipamiento genérico ubicado en la confluencia de la Avda. de la Hispanidad con la Ronda San Francisco, donde se instalará el Palacio de Justicia, se le asigna una edificabilidad máxima de 2 m²/m².

A los equipamientos genéricos clasificados como sistemas generales e incluidos dentro del ámbito de actuación del Plan Especial de Protección y Revitalización del Patrimonio Arquitectónico de la ciudad de Cáceres, le serán de aplicación las condiciones de edificación y uso en él contenidos.

El equipamiento genérico incluido en el Área de Reparto CAP-3 tendrá una edificabilidad máxima de 0,2 m³/m², semejante a los Equipamientos Deportivos circundantes.

Para el resto de equipamientos genéricos la edificabilidad máxima permitida será la mayor de las dos siguientes:

- la existente
- 0,6 m²/m².

La edificación deberá respetar el resto de condiciones paramétricas de las zonas circundantes (ocupación, vuelos, retranqueos, etc.). En caso de indeterminación se fijarán sus condiciones de edificación a través de un Estudio de Detalle.

Excepto para el primer equipamiento descrito en el presente artículo, en el que se permite el uso de equipamiento singular, para el resto de ellos, calificados en la presente Revisión del PGOU, se permite el uso de equipamiento genérico según el art. 33.

No obstante, con independencia de lo establecido en el art. 33, para el equipamiento genérico clasificado como sistema general y situado en la confluencia de la Avd. de San Blas con la carretera CN-521, (terrenos ocupados actualmente por la facultad de Filosofía y Letras), se fijan las siguientes incompatibilidades de uso: Uso público en su forma 2.^a, 3.^a y 9.^a.

Artículo 91.—CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO DOCENTE.

El equipamiento docente clasificado como Sistema General ad-

scrito a suelo urbano situado al norte de la carretera de Trujillo, deberá desarrollarse mediante un Plan Especial que fije las condiciones de edificabilidad y ubicación de nuevas instalaciones universitarias.

Para el resto de equipamientos docentes, las condiciones de edificación y uso serán las que se especifican a continuación:

La edificabilidad máxima permitida será la mayor de las dos siguientes:

- la existente
- 0,6 m²/m²

La edificación respetará el resto de condiciones paramétricas de las zonas circundantes (ocupación vuelos, retranqueos, etc.) en caso de indeterminación se fijarán sus condiciones de edificación a través de un Estudio de Detalle.

El uso permitido es el de equipamiento docente según el art. 34.

Artículo 92.—CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO SOCIAL

El equipamiento social incluido en el área de reparto DCN-1 tendrá una edificabilidad máxima de 1 m²/m².

Para el resto de equipamientos sociales las condiciones de edificación y uso serán las que se especifican a continuación.

La edificabilidad máxima permitida será la mayor de las siguientes:

- la existente
- 0,6 m²/m²

La edificación respetará el resto de condiciones paramétricas de las zonas circundantes (ocupación, vuelos, retranqueos, etc.) En caso de indeterminación se fijarán sus condiciones de edificación a través de un Estudio de Detalle.

El uso permitido será el de equipamiento social según el art. 35.

Artículo 93.—CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO SERVICIOS URBANOS.

La ordenación de dichos suelos y las construcciones se adaptarán a los requerimientos funcionales de las instalaciones y en su reglamentación específica.

El uso permitido será el de Servicios Urbanos 1, Servicios Urbanos 2 o Servicios Urbanos 3, según los artículos 36, 37 y 38 respectivamente dependiendo de la calificación que figure en los planes de ordenación.

Artículo 94.—CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

La edificabilidad máxima permitida será la mayor de las siguientes:

- la existente
- 0,2 m³/m²

La altura máxima permitida será la mayor de las siguientes:

- la existente
- 2 Plantas

El uso permitido será el de equipamiento deportivo según el art. 39.

Artículo 95.—CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO COMERCIAL.

La edificabilidad máxima permitida será la mayor de las siguientes:

- la existente
- 0,6 m²/m²

La edificación respetará el resto de condiciones paramétricas de las zonas circundantes (ocupación vuelos, retranqueos, etc.) en caso de indeterminación se fijarán sus condiciones de edificación a través de un Estudio de Detalle.

El uso permitido será el de Comercial 1, Comercial 2 o Comercial 3, según los artículos 40, 41 y 42 respectivamente, dependiendo de la calificación que figure en los planos de ordenación.

Artículo 96.—CONDICIONES PARTICULARES DEL EQUIPAMIENTO ESPACIOS LIBRES.

Las condiciones de las edificaciones permitidas serán las siguientes:

Los parques y jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que supongan la discriminación de posibles usuarios.

- Ocupación máxima: 2%
- Altura máxima: 1 Planta

El uso permitido será el de Espacios Libres según el artículo 43.

TITULO III

NORMAS URBANISTICAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPITULO I

CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 97.—AMBITO DE APLICACION.

Se refieren estas Normas al suelo clasificado como Urbanizable Programado y a los Sistemas Generales adscritos a él según se refleja en los planos de ordenación.

Artículo 98.—AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.

El Suelo Urbanizable Programado se divide en las áreas de reparto SUP-1 y SUP-2.

El área de reparto SUP-1 se programa para el primer cuatrienio y está constituida por los sectores de planeamiento parcial SUP 1.1, SUP 1.2, SUP 1.3 y SUP 1.4, así como por los Sistemas Generales SG 1º.

El área de reparto SUP-2 se programa para segundo cuatrienio y está constituida por los sectores de planeamiento parcial SUP 2.1, SUP 2.2, SUP 2.3, SUP 2.4 y SUP 2.5, así como por los sistemas generales SG 2º.

El aprovechamiento tipo de las dos áreas de reparto, medido en Unidades de Aprovechamiento por cada m² de suelo, y cuyo valor se justifica en la Memoria de Ordenación, es el siguiente:

Area de reparto SUP-1: AT: 0,3827 UA/m²
Area de reparto SUP-2: AT: 0,3619 UA/m²

Para la ejecución del planeamiento dentro de cada Área de Reparto se determinarán las Unidades de Ejecución necesarias según las determinaciones que para ello se fijan en la legislación urbanística y que deberán incluir un sólo sector de planeamiento y los Sistemas Generales necesarios.

Artículo 99.—CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO.

Los planes parciales respetarán las calificaciones zonales de suelo, la superficie y posición de los suelos destinados a sistemas locales de espacios libres, viarios y equipamiento que se fijan con carácter vinculante en los planos; y las determinaciones zonales respecto a usos, edificabilidad y alturas máximas.

El número de viviendas potenciales no tendrá carácter vinculante pero queda determinado como el valor máximo de viviendas en

cada sector y como el valor de referencia para el cálculo de las dotaciones necesarias, según las determinaciones del Anexo de Reglamento de Planeamiento.

En la edificabilidad máxima permitida en cada zona incluida en cada sector de planeamiento computarán la destinada a cualquier tipo de uso, incluidas las dotaciones necesarias según el Anexo del Reglamento de Planeamiento, excepto si son de titularidad pública.

De la edificabilidad máxima permitida en cada zona de edificación mixta o ciudad jardín del Suelo Urbanizable Programado, 6/7 como máximo se destinarán a uso residencial y el 1/7 restante a usos complementarios (comercial, social, oficinas...)

La edificación mínima prevista en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para equipamientos comercial y social se preverán sobre parcelas de suelo independientes y destinados exclusivamente a estos usos.

CAPITULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 100.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUP 1.1.

Condiciones del Sector

- Número de viviendas potenciales: 1.023 viv.
- Densidad potencial del sector: 44 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 148.335 m².
- Zonas de ordenación: Edificación Mixta.
- Otras condiciones:

Dada la ubicación del sector, se realizarán previamente al Plan Parcial, los estudios arqueológicos correspondientes con el fin de ubicar restos de la Vía de la Plata, que pasarían a quedar protegidos y dentro del sistema de espacios libres correctamente ordenado en el Plan Parcial.

En cualquier caso le será de aplicación las medidas de protección arqueológicas establecidas en el art. 68 de las presentes Normas Urbanísticas.

Condiciones Particulares de Edificación Mixta

- Número de viviendas potenciales: 1.023 viv.
- Densidad potencial de zona: 44 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 148.335 m².
- Coeficiente de Homogeneización: 1.
- Altura máxima permitida:
 - * 4 plantas en edificación colectiva
 - * 2 plantas en edificación unifamiliar

— Usos permitidos:

- * El tipo residencial 2 previsto en Suelo Urbano para edificación colectiva.
- * El tipo residencial 10 previsto en Suelo Urbano para edificación unifamiliar.

Artículo 101.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUP 1.2.

Condiciones del Sector

- Número de viviendas potenciales: 695 viv.
- Densidad potencial del sector: 30 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 129.955 m².
- Zonas de ordenación:
 - * Edificación Mixta
 - * Ciudad Jardín
 - * Equipamiento Genérico

— Otras condiciones:

Tendrá carácter vinculante trazado viario local recogido en los planos de ordenación completándose, en su caso, con el que determine el Plan Parcial correspondiente.

Dada la ubicación del sector, se realizarán previamente al Plan Parcial, los estudios arqueológicos correspondientes.

En cualquier caso le será de aplicación las medidas de protección arqueológicas establecidas en el art. 68 de las presentes Normas Urbanísticas.

Condiciones particulares de Edificación Mixta.

- Número de viviendas potenciales: 489 viv.
- Densidad potencial de zona: 48 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 70.905 m².
- Coeficiente de homogeneización: 1.
- Altura máxima permitida:
 - * 4 plantas en edificación colectiva.
 - * 2 plantas en edificación unifamiliar.

— Usos permitidos:

- * El tipo residencial 1 previsto en Suelo Urbano para edificación colectiva.
- * El tipo residencial 10 previsto en Suelo Urbano para edificación unifamiliar.

Condiciones particulares de Ciudad Jardín.

- Número de viviendas potenciales: 205 viv.
- Densidad potencial de zona: 26 viv/Ha.

- Edificabilidad máxima permitida: 38.950 m².
- Coeficiente de homogeneización: 1,17.
- Altura máxima permitida:
 - * 3 plantas en edificación colectiva.
 - * 2 plantas en edificación unifamiliar.
- Usos permitidos:
 - * El tipo residencial 5 previsto en Suelo Urbano para edificación colectiva.
 - * El tipo residencial 8 previsto en Suelo Urbano para edificación unifamiliar.

Condiciones particulares de Equipamiento Genérico.

- Edificabilidad máxima permitida: 20.100 m².
 - Coeficiente de homogeneización: 0,8.
 - Altura máxima permitida: 3 plantas.
 - Usos permitidos:
- El uso de equipamiento genérico según artículo 33.

Artículo 102.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUP 1.3.

Condiciones del sector.

- Número de viviendas potenciales: 748 viv.
 - Densidad potencial del sector: 38,5 viv/Ha.
 - Edificabilidad máxima permitida: 108.460 m².
 - Zonas de ordenación: Edificación Mixta.
 - Otras condiciones:
1. Dada la ubicación del sector, será necesario realizar el correspondiente Estudio Geotécnico con anterioridad a la redacción del Plan Parcial.
 2. Tendrá carácter vinculante el trazado viario local recogido en los planos de ordenación completándose, en su caso, con el que determina el Plan Parcial correspondiente.

Condiciones particulares de Edificación Mixta.

- Número de viviendas potenciales: 748 viv.
- Densidad potencial de zona: 44 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 108.460 m².
- Coeficiente de homogeneización: 1.
- Altura máxima permitida:
 - * 5 plantas en edificación colectiva.
 - * 2 plantas en edificación unifamiliar.
- Usos permitidos:
 - * El tipo residencial 3 previsto en Suelo Urbano para edificación colectiva.

* El tipo residencial 10 previsto en Suelo Urbano para edificación unifamiliar.

Artículo 103.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUP 1.4.

Condiciones del sector.

- Número de viviendas potenciales: 1.324 viv.
- Densidad potencial del sector: 44 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 191.980 m².
- Zonas de ordenación: Edificación Mixta.
- Otras condiciones:

Dada la ubicación del sector, se realizarán previamente al Plan Parcial, los estudios arqueológicos correspondientes con el fin de ubicar restos de la Vía de la Plata, que pasarían a quedar protegidos y dentro del sistema de espacios libres correctamente ordenado en el Plan Parcial.

En cualquier caso le será de aplicación las medidas de protección arqueológicas establecidas en el arte. 68 de las presentes Normas Urbanísticas.

Condiciones particulares de Edificación Mixta.

- Número de viviendas potenciales: 1.324 viv.
- Densidad potencial de zona: 44 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 191.980 m².
- Coeficiente de Homogeneización: 1.
- Altura máxima permitida:
 - * 4 plantas en edificación colectiva.
 - * 2 plantas en edificación unifamiliar.

– Usos permitidos:

- * El tipo residencial 2 previsto en Suelo Urbano para edificación colectiva.
- * El tipo residencial 10 previsto en Suelo Urbano para edificación unifamiliar.

Artículo 104.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUP 2.1

Condiciones del Sector.

- Número de viviendas potenciales: 754 viv.
- Densidad potencial del sector: 37 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 109.330 m².
- Zonas de ordenación: Edificación Mixta.

Condiciones particulares de Edificación Mixta.

- Número de viviendas potenciales: 754 viv.
- Densidad potencial de zona: 37 viv/Ha.

- Edificabilidad máxima permitida: 109.330 m².
- Coeficiente de homogeneización: 1.
- Altura máxima permitida:
 - * 3 plantas en edificación colectiva.
 - * 2 plantas en edificación unifamiliar.
- Usos permitidos:
 - * El tipo residencial 2 previstos en Suelo Urbano para edificación colectiva.
 - * El tipo residencial 10 previsto en Suelo Urbano para edificación unifamiliar.

Artículo 105.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUP 2.2.

Condiciones del sector.

- Número de viviendas potenciales: 709 viv.
- Densidad potencial del sector: 35,14 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 114.730 m².
- Zonas de ordenación:
 - * Edificación Mixta.
 - * Ciudad Jardín.

– Otras condiciones:

Tendrá carácter vinculante el trazado viario local recogido en los planos de ordenación completándose, en su caso, con el que determine el Plan Parcial correspondiente.

Dada la ubicación del sector, se realizarán previamente al Plan Parcial, los estudios arqueológicos correspondientes.

En cualquier caso le será de aplicación las medidas de protección arqueológicas establecidas en el art. 68 de las presentes Normas Urbanísticas.

Condiciones particulares de Edificación Mixta.

- Número de viviendas potenciales: 444 viv.
- Densidad potencial de zona: 48 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 64.380 m².
- Coeficiente de homogeneización: 1.
- Altura máxima permitida:
 - * 4 plantas en edificación colectiva.
 - * 2 plantas en edificación unifamiliar.

– Usos permitidos:

- * El tipo residencial 1 previsto en Suelo Urbano para edificación colectiva.
- * El tipo residencial 10 previsto en Suelo Urbano para edificación unifamiliar.

Condiciones particulares de Ciudad Jardín.

- Número de viviendas potenciales: 265 viv.
- Densidad potencial de zona: 26 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 50.350 m².
- Coeficiente de homogeneización: 1,17.
- Altura máxima permitida:
 - * 3 plantas en edificación colectiva.
 - * 2 plantas en edificación unifamiliar.

– Usos permitidos:

- * El tipo residencial 5 previsto en Suelo Urbano para edificación colectiva.
- * El tipo residencial 8 previsto en Suelo Urbano para edificación unifamiliar.

Artículo 106.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUP 2.3.

Condiciones del Sector.

- Número máximo de viviendas: 618 viv.
- Densidad media del sector: 29,83 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 101.940 m².
- Zonas de ordenación:
 - * Edificación Mixta.
 - * Ciudad Jardín.

– Otras condiciones:

Tendrá carácter vinculante el trazado viario local recogido en los planos de ordenación completándose, en su caso, con el que determine el Plan Parcial correspondiente.

Condiciones particulares de Edificación Mixta:

- Número de viviendas potenciales: 344 viv.
- Densidad potencial de zona: 48 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 49.880 m².
- Coeficiente de homogeneización: 1.
- Altura máxima permitida:
 - * 4 plantas en edificación colectiva.
 - * 2 plantas en edificación unifamiliar.

– Usos permitidos:

- * El tipo residencial 2 previsto en Suelo Urbano para edificación colectiva.
- * El tipo residencial 10 previsto en Suelo Urbano para edificación unifamiliar.

Condiciones particulares de Ciudad Jardín.

- Número de viviendas potenciales: 274 viv.

- Densidad potencial de zona: 26 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 52.060 m².
- Coeficiente de homogeneización: 1,17.
- Altura máxima permitida:
 - * 3 plantas en edificación colectiva.
 - * 2 plantas en edificación unifamiliar.
- Usos permitidos:
 - * El tipo residencial 5 previsto en Suelo Urbano para edificación colectiva.
 - * El tipo residencial 8 previsto en Suelo Urbano para edificación unifamiliar.

Artículo 107.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR 2.4.

Condiciones del sector.

- Número de viviendas potenciales: 785 viv.
- Densidad potencial del sector: 26,37 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 137.754 m².
- Zonas de ordenación:
 - * Edificación Mixta.
 - * Equipamiento Genérico.
- Otras condiciones:
 1. Dada la ubicación del sector, será necesario realizar el correspondiente Estudio Geotécnico con anterioridad a la redacción del Plan Parcial.
 2. Tendrá carácter vinculante el trazado viario local recogido en los planos de ordenación completándose, en su caso, con el que determine el Plan Parcial correspondiente.
 3. En la zona de Edificación Mixta se preverán los espacios libres y dotaciones necesarias según el Anexo del Reglamento de Planeamiento, no computando para ello la superficie, que con carácter vinculante se fija en los planos de ordenación para espacios libres y equipamiento genérico.

Condiciones particulares de Edificación Mixta.

- Número de viviendas potenciales: 785 viv.
- Densidad potencial de zona: 44 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 113.825 m².
- Coeficiente de homogeneización: 1.
- Altura máxima permitida:
 - * 5 plantas en edificación colectiva.
 - * 2 plantas en edificación unifamiliar.

- Usos permitidos:
 - * El tipo residencial 1 previsto en Suelo Urbano para edificación colectiva.
 - * El tipo residencial 10 previsto en Suelo Urbano para edificación unifamiliar.

Condiciones particulares de Equipamiento Genérico.

- Edificabilidad máxima permitida: 23.929 m².
- Coeficiente de homogeneización: 0,8.
- Altura máxima permitida: 3 plantas.
- Usos permitidos:
 - * El uso de equipamiento genérico según artículo 33.

Artículo 108.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SUP 2.5.

Condiciones del sector.

- Número de viviendas potenciales: 1.071 viv.
- Densidad potencial del sector: 32,48 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 170.821 m².
- Zonas de ordenación:
 - * Edificación Mixta.
 - * Equipamiento Genérico.
- Otras condiciones:
 1. Dada la ubicación del sector, será necesario realizar el correspondiente Estudio Geotécnico con anterioridad a la redacción del Plan Parcial.
 2. Tendrá carácter vinculante el trazado viario local recogido en los planos de ordenación completándose, en su caso, con el que determine el Plan Parcial correspondiente.
 3. En la zona de Edificación Mixta se preverán los espacios libres y dotaciones necesarias según el Anexo del Reglamento de Planeamiento, no computando para ello la superficie, que con carácter vinculante se fija en los planos de ordenación para espacios libres y equipamiento genérico.

Condiciones particulares de Edificación Mixta.

- Número de viviendas potenciales: 1.071 viv.
- Densidad potencial de zona: 44 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima permitida: 155.295 m².
- Coeficiente de homogeneización: 1.
- Altura máxima permitida:
 - * 5 plantas en edificación colectiva.
 - * 2 plantas en edificación unifamiliar.

– Usos permitidos:

* El tipo residencial 1 previsto en Suelo Urbano para edificación colectiva.

* El tipo residencial 10 previsto en Suelo Urbano para edificación unifamiliar.

Condiciones particulares de Equipamiento Genérico.

– Edificabilidad máxima permitida: 15.526 m².

– Coeficiente de homogeneización: 0,8.

– Altura máxima permitida: 3 plantas.

– Usos permitidos:

El uso equipamiento genérico según artículo 33.

TITULO IV

NORMATIVA DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPITULO I

CONDICIONES GENERALES DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 109.—AMBITO DE APLICACION.

Constituyen el Suelo No Programado los terrenos aptos, en principio, para ser urbanizados, de acuerdo con el modelo territorial de utilización del suelo y objetivos adoptados por el Plan, y que no forman parte de la programación de éste por no ser necesaria su incorporación al desarrollo urbano dentro del período del programa y que así se clasifican en los planos de ordenación.

Artículo 110.—DISPOSICIONES GENERALES.

Hasta que no se desarrollen los Programas de Actuación Urbanística, el Suelo Urbanizable No Programado se regirá por las condiciones de edificación del SNU-0 (Suelo No Urbanizable Genérico) con la excepción señalada en la condición complementaria para la red ferroviaria en artículo 113.

Se prohíbe expresamente en esta clase de suelo las extracciones de roca, áridos o cualquier otro movimiento de tierra que puedan conllevar peligro o erosión del suelo.

El suelo de esta clase queda reflejado en los Planos de Clasificación y numeradas las Áreas correspondientes en el Plano de Gestión.

Estas áreas serán objeto para su desarrollo, cada una de ellas de un Programa de Actuación Urbanística que cubrirá todo su ámbito,

pudiéndose desarrollar en uno o varios Planes Parciales y desarrollando forzosamente los Sistemas Generales adscritos al área.

Cada una de las áreas desarrolladas por los Programas de Actuación Urbanística constituirán un Área de Reparto a los efectos de aplicación de los aprovechamientos tipo correspondientes.

Las condiciones específicas señaladas a continuación para cada área como cesiones, tendrán la consideración de Sistema General aún cuando no figure su ubicación concreta.

CAPITULO II

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Artículo 111.—CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA SUNP-1

Definición.

Su finalidad es posibilitar el desarrollo industrial en conexión con las instalaciones existentes en el Polígono de las Capellanías.

Usos incompatibles.

Todos los que no sean el Industrial o compatibles con él.

Condiciones Específicas.

– Cesión para Equipamiento comunitario: 10%.

– Tipo de Edificación: Edificación Abierta o Semiabierta.

– Parcela mínima: 750 m².

– Edificabilidad Bruta Máxima: 0,4 m²/m².

Artículo 112.—CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS SUNP-2 Y SUNP-3.

Definición.

Se trata de Areas situadas al margen noroeste de la carretera N-630, en las estribaciones de la Sierrilla.

Su finalidad es posibilitar asentamientos de equipamiento alternativo o a otros de carácter más urbano reconociendo la vocación territorial manifestada.

Usos incompatibles.

Todos los que no se correspondan con el de Equipamiento Genérico.

Condiciones específicas.

– Cesión de Espacios Libres: 10%.

- Cesión de Equipamiento Público: 10%.
- Tipo de Edificación: Edificación Abierta.
- Altura máxima: 2 Plantas.
- Edificabilidad Bruta: $0,7 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Artículo 113.—CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA SUNP-4.

Definición.

Comprende los terrenos situados en el margen sur-oeste de la carretera N-630, a partir de la ronda interior hasta el polígono de las Capellanías.

Se plantea un tipo de edificación unifamiliar aislada de baja densidad, con la cesión de una importante reserva de zona verde pública que se proteja del polígono industrial.

Usos incompatibles.

Todos los que no sean vivienda unifamiliar aislada o equipamiento genérico.

Condiciones Específicas.

- Cesión parque suburbano: El Sistema General que queda señalado en plano de clasificación de suelo n.º 2.
- Tipo de Edificación: Unifamiliar Extensiva.
- Parcela mínima: 1.000 m^2 .
- Densidad Bruta Máxima: 6 viv/Ha.

Artículo 114.—CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA SUNP-5.

Definición.

Comprende el área situada al oeste de la estación de ferrocarril, incluyendo a ésta, de manera que se posibilita la transformación de un área con fuertes condiciones de centralidad en la ciudad, actualmente degradada por su situación marginal e in-comunicada.

La realización del Programa irá unida a la reubicación de la estación según el modelo propuesto, sin perder funcionalidad ni accesibilidad, y con un recorrido de mayor racionalidad y vocación de futuro.

Usos incompatibles.

Teniendo en cuenta la magnitud de la propuesta cabe únicamente excluir los usos industriales, contemplándose la posibilidad de incluir todos los residenciales y de cualquier tipo de equipamiento, si bien, el dominante sería el residencial colectivo.

Condiciones Específicas.

– Cesiones Obligatorias: Espacios libres, ubicados entorno al cerro de los pinos y la cantera que figura como sistema general en el correspondiente plano n.º 2.

– Tipos Edificatorios: Al igual que en el punto anterior se posibilitarán todos si bien se plantea como dominante el de edificación abierta de densidad media.

– Densidad Bruta: 26 viv/Ha

– Condición complementaria. En los terrenos ocupados en la actualidad por la red ferroviaria el régimen y las condiciones son las mismas que las existentes en el Plan anterior dado el régimen de tolerancia necesaria al tratarse de una actuación no contemplada en el Programa del Plan y que se realizaría a muy largo plazo:

–Tipo de edificación: El propio de las instalaciones.

–Edificabilidad máxima permitida:

0,50 m^3/m^2

0,60 m^2/m^2

–Uso generalizado:

–Dominante: Transporte y almacenes.

– Compatible: Equipo público de la estación.

– Incompatible: Otros.

Artículo 115.—CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA SUNP-6.

Definición.

Comprende los terrenos en el borde suroeste de Aldea Moret, con la finalidad de producir el necesario borde de transición hacia el Suelo No Urbanizable.

Usos incompatibles.

Es incompatible el uso industrial.

Condiciones Específicas.

– Cesiones obligatorias para espacios libres: 20%.

– Cesiones obligatorias para equipamiento urbano: 10%.

– Tipos Edificatorios: Edificación abierta, unifamiliar y plurifamiliar, configurando zonas similares a la de Ciudad Jardín en Suelo Urbanizable.

– Densidad bruta: 10 viv/ Ha.

Artículo 116.—CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA SUNP-7.

Definición.

Comprende los terrenos al oeste de Mejostilla. Se pretende comple-

tar los desarrollos urbanos en el interior de las rondas, rematando dicho desarrollo con zonas de vivienda unifamiliar de densidad media-baja, por considerarlo idóneo para la configuración del borde urbano.

Usos incompatibles.

Todos los que no sean los de vivienda unifamiliar o equipamiento de interés público y social.

Condiciones Específicas.

- Cesiones obligatorias de espacios libres: 20%.
- Cesión obligatoria de equipamiento urbano: 10%.
- Tipo de edificación:
 - Unifamiliar intensiva: 50% de la superficie resultante.
 - Unifamiliar extensiva: 50% de la superficie resultante Ciudad
- Densidad bruta: 8 viv/ Ha.

Dada la ubicación del área, se realizarán previamente a su desarrollo mediante planes parciales, los estudios arqueológicos correspondientes con el fin de ubicar restos de la Vía de la Plata, que pasarían a quedar protegidos y dentro del sistema de espacios libres correctamente ordenado de los planes parciales.

En cualquier caso le será de aplicación las medidas de protección arqueológicas establecidas en el art. 68 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 117.—CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA SUNP-8.

Definición.

Se trata del área comprendida entre la ronda este y el transcurso inicial del arroyo del Marco al que incluye.

Usos incompatibles.

Todos los que no sean los residencial unifamiliar y equipamiento de interés público y social.

Condiciones Específicas.

Como se señala en la definición del Área, se realizarán estudios geotécnicos e hidrológicos previamente a la redacción del Programa, para incluir entre las condiciones de éste las que resulten necesarias para la edificabilidad y la no alteración del acuífero.

- Cesión espacios libres: Espacios señalados como Sistema Ge-

neral en el plano n.º 2 en el entorno del arroyo y charca del Marco.

- Cesión de edificio industrial como equipamiento genérico.
- Tipo de edificación: Unifamiliar intensiva.
- Densidad bruta: 20 viv/Ha.

Dadas las características de los terrenos sobre el área del calorizo en la parte más próxima a las de extracción del agua, deben realizarse los estudios geotécnico e hidrológico que indiquen las medidas correctoras a incluir en las correspondientes condiciones del Programa de Actuación que asegure la edificabilidad de las zonas así como la no alteración del acuífero. Todo ello previamente a la redacción del Programa de Actuación. Por tanto las condiciones específicas señaladas anteriormente hay que entenderlas como modificables por el resultado de tales estudios, que podrán modificarlas en el sentido de dar condiciones más restrictivas que posibiliten la edificabilidad y la mencionada no alteración del acuífero.

En cualquier caso deberán adoptarse además las siguientes medidas correctoras del impacto ambiental:

- * Tratamiento de aguas residuales.
- * Tratamiento de aguas de escorrentías.
- * Tratamiento de jardín periurbano en verde público.

Artículo 118.—CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA SUNP-9.1 Y 9.2.

Definición.

Comprende la parte de extensión del Campus hacia la Ronda Exterior Norte, que se entiende conveniente desarrollar mediante un Programa de Actuación que globalice la ordenación siguiendo la estructura dada mediante el sistema viario.

Usos incompatibles.

Todos los que no sean de Equipamiento Docente o Deportivo.

Condiciones Específicas del área SUNP-9.1.

- Cesión espacios libres especificados como sistema general en el plano de ordenación n.º 2.
- Tipo de edificación: Edificación abierta.
- Edificabilidad bruta: 0,28 m²/m².

Condiciones Específicas del área SUNP-9.2.

- Cesión espacios libres: 20%.
- Tipo de edificación: edificación abierta.
- Edificabilidad bruta: 0,20 m²/m²

Artículo 119.—CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA SUNP-10 Y SUNP-11.

Definición.

Comprende áreas segregadas del Suelo No Urbanizable de las zonas de Protección de las estribaciones de la Montaña, por acuerdo de la Comisión de Urbanismo con motivo de sugerencias al Avance de la Revisión.

Aprobadas como primer grado de protección del área, se presentan como edificación unifamiliar extensiva de baja densidad.

Usos incompatibles.

Todos los que no sean de vivienda unifamiliar aislada, equipamiento de interés público y social o deportivo.

Condiciones Específicas.

- Cesión para reserva de espacios libres: 30%.
- Tipo de edificación: Vivienda unifamiliar aislada.
- Parcela mínima: 2.500 m².
- Ocupación sobre parcela neta: 5%.
- Altura máxima: Una planta. Dos plantas en un máximo del 20% de la superficie ocupada.
- Densidad bruta máxima: 1,5 viv/Ha.

En el caso del área SUNP-11 se requiere la redacción previa del correspondiente estudio geotécnico, así como adoptar las siguientes medidas correctoras del impacto ambiental:

- * Conservación de elementos arbóreos actuales.
- * Utilización de especies autóctonas en jardines.
- * Tratamiento de aguas residuales.
- * Tendidos eléctricos subterráneos.

Artículo 120.—CONDICIONES PARTICULARES DEL AREA SUNP-12.

Definición

Comprende terrenos del paraje denominado «El Majón», situado en la margen norte de la carretera de Valencia de Alcántara. Situado en un enclave de zona protegida como humedales, se reclasifica siguiendo el criterio de la Comisión de Urbanismo como consecuencia de sugerencia presentada al Avance.

La delimitación de este área y las condiciones de desarrollo del Programa de Actuación Urbanística dan cumplimiento al criterio de la Comisión de Urbanismo como consecuencia de las alegaciones presentadas al documento aprobado inicialmente.

Usos incompatibles.

Todos los que no sean residencial unifamiliar extensivo, equipamiento de interés público y social y deportivo.

Condiciones Específicas.

- Cesión parque suburbano de protección de humedales: 80 Ha.
- Tipo de edificación: Unifamiliar aislada.
- Parcela mínima: 2.500 m².
- Densidad bruta máxima: 2 viv/Ha.
- Superficie Unidad de Actuación: 170,83 Ha. ocupada.
- Número máximo de viviendas: 341.
- Deberán adoptarse las siguientes medidas correctoras del impacto ambiental:

* Exigencia de una Evaluación de Impacto Ambiental detallada con especial incidencia en los factores de fauna, agua y paisaje.

* Se garantizará la compatibilidad del uso residencial con la presencia de anátidas y otras aves allí existentes. Para ello se establecerán medidas compensatorias concretas, creación de nuevas charcas con implantación de vegetación adecuada para establecimiento y nidificación de anátidas y ardeidas, y otros manejos de hábitat que pudieran ser necesarios, por ejemplo isletas.

* Tendidos eléctricos subterráneos.

TITULO V

NORMATIVA URBANISTICA DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 121.—DEFINICION.

Constituyen el Suelo No Urbanizable, los terrenos del territorio municipal no incluidos en las clases de Suelo Urbano ni de Suelo Urbanizable, programado o no programado, no destinados a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano sino a utilidades concordantes con su carácter rural.

Se incluye pues, aquellos terrenos, que por sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o por su función territorial han de ser objeto de protección para impedir la degradación o la pérdida de dichos valores así como aquellos terrenos que no resultan necesarios para el crecimiento urbano previsto.

Como ya se señalaba en el Plan anterior el gran tamaño del municipio al que afecta esta normativa y la gran variedad en las

condiciones naturales, del medio físico, y su aprovechamiento las presentes Normas, aunque contemplan el Suelo No Urbanizable como una clasificación homogénea, deben tener en cuenta las diversas características clasificando el Suelo No Urbanizable en un conjunto de zonas.

Artículo 122.—DISPOSICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1.—Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en esta Norma Urbanística.

2.—Las únicas construcciones autorizables con carácter general serán aquellas destinadas a explotaciones agrícolas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural por una parte, y por otra, la de edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que éstas últimas no puedan dar lugar a la formación de núcleos de población según las definiciones dadas en la presente Norma a través de procedimiento especial.

3.—Los tipos de construcciones permitidos en Suelo No Urbanizable habrán de ser adecuadas a su condición y situación de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Las características constructivas y acabados de las edificaciones deberán integrarse al paisaje, respetando los tipos y colores de las construcciones tradicionales y no admitiéndose paredes sin revocar y pintar a no ser que presenten acabados en piedra vista, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras. La cubierta será preferentemente inclinada y con terminación en teja cerámica, este carácter general puede variar, con carácter excepcional con alguna edificación singular que deberá ser justificada.

Los muros de contención de tierras o de aterrazamiento, serán de mampostería de piedra y tendrán una altura máxima de 2m. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente.

4.—Se prohíben las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos que impliquen fraccionamiento de las fincas inscritas registralmente en el momento de la aprobación inicial de estas Normas siempre que puedan representar la formación de núcleos de población o urbanización de fincas rústicas.

5.—Se conservarán los actuales caminos rurales prohibiendo expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola, o los expresamente

contemplados como vías pecuarias en los planes de la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura. Los proyectos de nuevas pistas requerirán la declaración de utilidad pública y una memoria justificativa del trazado elegido frente a otras alternativas, que se acompañará de una evaluación del impacto ambiental y se someterá a un mes de información pública, siendo preceptivo el informe de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo (CEMAUT) u Organo Urbanístico Autónomo correspondiente.

6.—Los proyectos de captación de aguas deberán aportar una evaluación del impacto ambiental, en particular respecto a la hidrología de la propia zona donde se sitúe la captación y sobre los efectos de obras y escombros en el medio ambiente. Las canalizaciones habrán de enmascarse en el paisaje y serán preferentemente enterradas. Para la concesión administrativa será preceptivo un informe favorable de Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo (CEMAUT) u Organo Urbanístico Autónomo correspondiente. Se fomentará la reutilización de aguas depuradas para el riego.

7.—En el conjunto del Suelo No Urbanizable se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario, excepto aquellos carteles de indicación de carreteras o localidades. Los existentes deberán ser retirados por los anunciantes en el plazo máximo de un año.

8.—Las actividades extractivas solamente podrán iniciarse, previa aprobación de un proyecto de adecuación paisajística de las áreas afectadas, que contemple medidas de protección contra la erosión, eliminación de los cortes verticales y replantación con especies vegetales autóctonas, debiéndose fijar los plazos de explotación y adecuación, y depositarse la garantía económica que asegure la restitución paisajística.

Las nuevas extracciones vendrán condicionadas por el impacto paisajístico.

9.—Los vertidos se admitirán únicamente en los lugares que el Ayuntamiento señale para tal fin y nunca en zonas de especial protección o interés.

Artículo 123.—USOS ADMITIDOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se consideran usos propios del Suelo No Urbanizable todos aquellos que engloben actividades agropecuarias, al aire libre o bajo cubierto, así como los vinculados a la conservación de la naturaleza.

Se admiten además en el Suelo No Urbanizable, bajo determinadas condiciones y en zonas específicas, los siguientes usos:

1.—Los de vivienda rural aislada vinculada a los usos agropecuarios y de conservación de la naturaleza, así como viviendas familiares, siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población, así como aquellas otras actividades de interés público y social que hayan de desarrollarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.

2.—Los aprovechamientos acuíferos, vertido de residuos y actividades extractivas.

3.—La ejecución y mantenimiento de obras públicas, servicios urbanos y suministro de combustible.

Se consideran usos incompatibles los no contemplados en los apartados precedentes.

Artículo 124.—PARCELACIONES Y SEGREGACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se estará a lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable a la que deberán ajustarse las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos.

Se prohíbe realizar parcelaciones urbanísticas, divisiones o segregaciones de terrenos que puedan dar lugar a la formación de núcleo de población así como el surgimiento de procesos de desarrollo urbano al margen del planeamiento.

A los efectos de la prohibición de efectuar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable se considerará que constituyen parcelación urbanística los siguientes supuestos:

1.—El fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos que por sus características físicas, su delimitación por viales de nueva creación o la implantación de servicios comunes puede originarse núcleo de población y vulnerar las previsiones de planeamiento.

2.—Las segregaciones o divisiones de fincas, cuando éstas se inscriban en el título en los términos señalados en el apartado anterior o se aluda a servicios urbanísticos existentes o en proyecto.

3.—Cuando no dándose las circunstancias del apartado 2) se lleve a cabo la segregación simultánea o sucesiva de terrenos respecto a una finca de naturaleza rústica, en condiciones de tamaño y descripción, que racionalmente supongan la modificación del uso de la matriz de la que proceden.

4.—Cuando sin división o segregación de fincas se enajenen partes indivisibles de una finca determinada con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terreno, o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las que la cualidad de

socio, participación o acción, incorpore también tal facultad, siempre que se dé respecto a las porciones concretas, de las cuales se transmite el uso exclusivo, las condiciones referidas en los apartados 2) o 3).

Las parcelaciones, segregaciones o cualquier acto de división de finca o predios en suelo no urbanizable, requerirán licencia municipal.

Artículo 125.—NUCLEO DE POBLACION.

Las condiciones que se establecen para la no formación de núcleo de población son las siguientes:

— La parcela en que se ubique cualquier tipo de edificación tendrá una superficie y dimensiones mínimas variables según cada zona en que se divide el Suelo No Urbanizable.

— La distancia entre edificaciones será al menos de 50 m., aun cuando estén situados dentro de la misma parcela.

— No se permite que existan más de 4 edificaciones o instalaciones destinadas a viviendas familiares, o agrarias del tipo c) definidas en el artículo siguiente, (vivienda rural vinculada a la explotación), en cualquiera de los círculos de radio 250 m que se formarían haciendo centro en la que se pretende construir o en alguna de las edificaciones o instalaciones existentes mencionadas.

— La distancia mínima de cualquier edificación o instalación en Suelo No Urbanizable al límite del Suelo Urbano o Urbanizable Programado será al menos 250 m.

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población y por tanto no será válida la división de una finca rústica:

1.—Cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada por la Consejería de Agricultura.

2.—Cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la mínima permitida en cada zona en que se divide el SNU.

3.—Cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso a más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona.

Artículo 126.—EDIFICACIONES AGRICOLAS.

Únicamente se permitirán edificaciones que guarden relación funcional con la naturaleza, extensión y destino de la finca, que en ningún caso deben tener el carácter de explotaciones industriales.

Se han distinguido tres tipos de edificaciones destinadas a usos específicos en relación con la actividad agrícola:

a) Edificaciones al servicio de la actividad agrícola, tales como: almacenes, establos, depósitos..., con una altura máxima de cuatro metros, equivalentes a una planta, exceptuando aquellas instalaciones especiales, tales como los silos, que requieren obligatoriamente mayor altura. Los establos de animales deberán disponerse al doble de distancia de cualquier linde de la exigida comúnmente y al menos a 2.000 m. de cualquier núcleo urbano, suelo urbanizable o Asentamiento rural. Su proyecto deberá incluir la solución adoptada para la eliminación de los residuos orgánicos generados, no admitiéndose su vertido a ningún camino o cauce público.

b) Invernaderos, edificaciones provisionales destinadas exclusivamente a cultivos que en ningún caso supondrán edificación definitiva y se realizarán con materiales ligeros, y cubierta traslúcida, no superando la altura máxima de 5 m.

c) Vivienda rural, vinculada a la explotación, vigilancia y mantenimiento de la finca, con una altura máxima de 7 m., equivalente a planta baja y piso, y una superficie inferior a 200 m².

Artículo 127.—CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LAS OBRAS PÚBLICAS.

Se corresponde con determinadas obras públicas ya existentes o que necesariamente han de ubicarse en Suelo No Urbanizable, tales como las grandes infraestructuras de transporte, las obras hidráulicas o las líneas eléctrica en A.T. y M.T. así como las obras necesarias para el normal funcionamiento de las mismas y que en función de su propia naturaleza y finalidad deban ejecutarse en el Suelo No Urbanizable, no así el establecimiento de servicios que no tengan que ser con el carácter directo y funcional de las mismas.

Artículo 128.—EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL EN SUELO NO URBANIZABLE.

El requisito de utilidad pública o interés social deberá reunir una valoración acorde con las necesidades de estas construcciones, en coherencia con su carácter excepcional, así como la justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural o su vinculación funcional y que en ningún caso suponga procesos de transformación urbanística desarrolladas al margen del planeamiento.

Artículo 129.—EDIFICIOS AISLADOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR.

Se sujetará al mismo procedimiento especial previsto para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que por su construcción no pueda derivarse la posibilidad de formación de un núcleo de población, debiendo quedar garantizada,

en todo caso, la condición aislada de la edificación. Se seguirá el procedimiento especial marcado en la legislación urbanística regulada actualmente en el Art. 44-2 R.G.

Artículo 130.—ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Las actividades extractivas que supongan la transformación material de los terrenos, tanto en el movimiento de tierra como en la extracción de material, se verá sometida a los límites derivados de la legislación Estatal y Autonómica en la materia y a licencia municipal.

La autorización municipal será requisito esencial para la legitimación de los usos del suelo que impliquen una transformación del mismo, sin perjuicio de la consecuencia de otras autorizaciones administrativas.

La extracción de áridos y canteras son obras que requieren la necesaria Declaración de Utilidad Pública e Interés Social, de acuerdo con el procedimiento establecido al efecto en la legislación urbanística.

En orden a garantizar la necesaria seguridad en el informe que ha de emitir el Ayuntamiento sobre la petición, se constituirá una «Junta de Evaluación» asesora de carácter interadministrativo y representada por los organismos tutelares de la actividad y de aquellos otras personas relevantes o representantes de agrupaciones públicas o privadas, que se estime conveniente que deberá ser constituida en el plazo de 1 mes desde la entrada en vigor de la presente NORMA.

La actuación de actividades extractivas en espacios de Especial Protección conforme a la definición del Arte. 12 del T.R.L.S. no podrá derivar en lesión de los valores de Especial Protección establecidos en el presente planeamiento, siendo fundamental la prevalencia de los bienes medioambientales protegidos.

Las limitaciones y prohibiciones del planeamiento a tal efecto serán las siguientes:

— Prohibición absoluta de actividades extractivas y movimientos de tierras en SNU-2 (Suelo No Urbanizable Protección Especial Riberos), SNU-4 (Suelo No Urbanizable Protección Especial Sierra de San Pedro) y SNU-6 (Suelo No Urbanizable Protección Especial Regadíos y Huertas).

— Compatibilidad relativa en SNU-1 (Suelo No Urbanizable Protección Especial Dehesa), SNU-3 (Suelo No Urbanizable Protección Especial Llanos) y SNU-5 (Suelo No Urbanizable Protección Especial Montaña, Sierrilla, Cerro Romanos) y SNU-7 (Suelo No Urbanizable Protección Especial Humedales) con las siguientes limitaciones:

– La distancia de la actividad extractiva al núcleo urbano será de 2 km.

– La distancia entre actividades extractivas será de 3 km.

– La zona influencia de una actividad extractiva será de un círculo con centro en la actividad que cuenta con la autorización municipal y un radio de 3 km; no pudiendo instalarse otra en esta zona de influencia. Así mismo este precepto surtirá sus efectos en aquellas otras instalaciones que se autoricen.

– La actividad que se pretende deberá ser evaluada siguiendo todos los parámetros de la legislación vigente en la materia y muy especialmente la legislación en materia de medioambiente. Para garantizar la eficacia de los Planes de Restauración de Canteras, se exigirá el correspondiente aval en base al alcance y contenido del citado Plan.

En el resto de categoría de SNU se ajustará a las Condiciones Particulares.

Artículo 131.—DOMINIO PUBLICO HIDROLOGICO Y SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.

Deberán ser respetados los alberos y zonas de servidumbre de los cauces públicos afectados, procurando que los colectores se sitúen en sus márgenes.

Será de aplicación la vigente legislación de aguas.

Estarán sometidos a licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo que realicen los particulares en el dominio público hidráulico, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deban solicitarse de la administración hidráulica competente.

Las previsiones de los Planes Hidráulicos contemplarán las previsiones urbanísticas de contenido ambiental, contenidas en esta Norma sin perjuicio del respeto a las mismas de los instrumentos de planeamiento municipal.

El vertido de aguas residuales de cualquier índole a la red de saneamiento municipal requerirá autorización municipal precedente, en todo caso, se deberá garantizar la salubridad pública y la protección de las instalaciones de saneamiento municipal.

El tratamiento de las aguas residuales urbanas, dispondrá de instalaciones de depuración adecuadas al objeto de una correcta protección del medio ambiente y de la salubridad pública.

Artículo 132.—RESIDUOS SOLIDOS.

En las operaciones de gestión de residuos (vertederos, instalaciones

industriales de reciclaje y tratamiento, etc...) además de regirse por la legislación estatal, los depósitos y vertederos se clasifican como actividades molestas y habrán de someterse a licencia.

Se prohíbe expresamente cualquier instalación de residuos o vertederos que no sean los habilitados por el Excmo. Ayuntamiento salvo que existiera interés supra municipal u otro planeamiento superior.

Se prohíbe expresamente la quema de neumáticos y eliminación de residuos que generen agentes contaminantes del suelo o subsuelo.

Las nuevas instalaciones industriales de residuos se situarán en enclaves no declarados de Protección Especial, estando las instalaciones existentes en esta categoría de suelo en régimen de tolerancia de uso.

Artículo 133.—DIVISION EN ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Acorde con el resultado del estudio territorial realizado en la fase de información de esta Revisión, se divide el Suelo No Urbanizable en las siguientes zonas a efectos de su clasificación:

- SNU-0: Suelo No Urbanizable Genérico.
- SNU-1: Suelo No Urbanizable Protección Especial Dehesa.
- SNU-2: Suelo No Urbanizable Protección Especial Riberos.
- SNU-3: Suelo No Urbanizable Protección Especial Llanos.
- SNU-4: Suelo No Urbanizable Protección Especial Sierra de San Pedro.
- SNU-5: Suelo No Urbanizable Protección Especial Montaña, Sierrilla, Cerro Romanos.
 - 5.1 Nivel de protección 1.
 - 5.2 Nivel de protección 2.
 - 5.3 Nivel de protección 3.
 - 5.4 Nivel de protección 4.
 - 5.5 Nivel de protección 5.
- SNU-6: Suelo No Urbanizable Protección Especial Regadíos y Huertas.
- SNU-7: Suelo No Urbanizable Protección Especial Humedales.
- SNU-8: Suelo No Urbanizable, Viñas de la Mata.
- SNU-OT: Suelo No Urbanizable, Oferta Turística.
- SNU-RM: Suelo No Urbanizable, Reserva Militar.
- SNU-PI: Suelo No Urbanizable, Protección de infraestructuras viarias.
- SNU-RA: Suelo No Urbanizable, Reserva Arqueológica.

Además de esta división, en Suelo No Urbanizable se ha delimitado un área de servidumbre aeronáutica denominada SNU-SA.

CAPITULO II

CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 134.—CONDICION PRELIMINAR.

Las condiciones particulares en SNU y prohibiciones que se contemplen, serán compatibles con la construcción de las obras de la Autovía de la Plata. Pudiendo realizarse cualquier otra obra relacionada con la Autovía o con las carreteras, siempre y cuando cuenten con los Estudios de Impacto Ambiental y las autorizaciones correspondientes, según las diferentes legislaciones sectoriales.

Artículo 135.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU-0. SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.

Comprende aquellos terrenos no urbanizables que no gozan de valores agrícolas, paisajísticos o ecológicos que requieran una protección especial ni son necesarios para el crecimiento urbano del municipio.

Condiciones de edificación.

Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

— Edificaciones agrícolas:

Parcela mínima	25.000 m ²
Distancia a linderos	10 m
Edificabilidad máxima	0,05 m ³ /m ²

— Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

Parcela mínima	25.000 m ²
Altura máxima	2 plantas y 7 m
Edificabilidad máxima	0,05 m ³ /m ²
Distancia a linderos	10 m

— Edificaciones destinadas a vivienda familiar:

Parcela mínima	8 has.
Altura máxima	2 plantas y 7 m
Edificabilidad máxima	250 m ²
Distancia a linderos	10 m

Las viviendas rurales vinculadas a la explotación, vigilancia y mantenimiento de la finca, (art. 126.c), y cualquier vivienda familiar deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de Núcleo de Población.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 8 has.

Artículo 136.—ESPACIOS OBJETO DE ESPECIAL PROTECCION.

Los suelos denominados de Protección Especial en la presente Norma, se refiere a la delimitación de los espacios objeto de Especial Protección en base a los valores naturales propios del territorio en cuestión, a los efectos de conservación a fin de que no puedan ser dedicados a utilidades que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionar el valor específico que se quiere proteger, mediante los instrumentos de la presente planificación y sin menoscabo de la legislación especial sobre protección de la naturaleza u otras normativas sectoriales habilitadas para la determinación de medidas protectoras con la finalidad de protección del medio natural.

Artículo 137.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU-1. SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION ESPECIAL DEHESA.

Se ha señalado como tal aquellas zonas del término municipal que en base al estudio territorial, se entienden comprendidas en este singular ecosistema artificial de formas onduladas y presencia de arbolado formado por encinas y alcornoques de densidad variable.

Condiciones de Edificación

Se permiten exclusivamente las edificaciones agrícolas con las limitaciones que a continuación se dictan.

Parcela mínima	50 Has.
Distancia a linderos	30 m
Edificabilidad máxima	0,01 m ³ /m ²

Las viviendas rurales vinculadas a la explotación, vigilancia y mantenimiento de la finca, (arte. 126.c), deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de Núcleo de Población.

Se prohíben las actividades y edificaciones que pudieran implicar la transformación de la zona y muy especialmente:

— El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.

— Los tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones, a menos que se demuestre la imposibilidad de paso o ubicación alternativa. En este caso se cuidará que el impacto paisajístico sea el mínimo y el proyecto será informado por la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo (CEMAUT) u Órgano Urbanístico Autónomo correspondiente.

— Cualquier tipo de edificación no permitida expresamente en este artículo.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 50 has.

Artículo 138.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU-2. SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION ESPECIAL RIBEROS.

Con esta denominación se han incluido aquellas zonas próximas a los cursos de agua que se caracterizan por sus fuertes pendientes conformando un rico carácter agreste soporte de variada forma y específica flora que le proporciona interés ecológico y paisajístico.

En esta zona solamente se admiten aquellas obras o instalaciones de utilidad pública que por sus especiales características deben ubicarse en este suelo y que además cuentan con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cualquier actividad susceptible de provocar contaminación al Dominio Público requerirá la pertinente autorización del vertido, según lo establecido en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe cualquier tipo de parcelación o reparcelación.

Artículo 139.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU-3. SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION ESPECIAL LLANOS.

Se trata de aquellas áreas de espacios abiertos destinados a cultivos de secano que por su importancia como soporte fundamental de fauna, (incluye la Zona de Especial Protección para las Aves, ZE-PA), no han sido clasificados como SNU-0, Suelo No Urbanizable Genérico.

Condiciones de Edificación.

Dada la importancia ecológica de la zona, se limita la utilización y edificación a los usos tradicionales que han posibilitado esta situación, quedando prohibido cualquier obra que apartara al suelo de su destino agrario y ganadero.

Se permiten exclusivamente las edificaciones agrícolas del tipo a) y c) del art. 126 con las limitaciones que a continuación se dictan:

Parcela mínima	100 Has.
Distancia a linderos	30 m
Edificabilidad máxima	0,01 m ³ /m ²

Las viviendas rurales vinculadas a la explotación, vigilancia y mantenimiento de la finca, (art. 126.c), deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de Núcleo de Población.

No se podrá construir instalaciones agrícolas del tipo c) definidas en el art. 126 si existieran más de 2 edificaciones de este mismo tipo, o viviendas familiares, o edificaciones de utilidad pública o interés social en cualquiera de los círculos de radio 250 m que se formarían haciendo centro en la que se pretende construir o en alguna de las edificaciones existentes mencionadas.

Se prohíben las actividades y edificaciones que pudieran implicar la transformación de la zona y muy especialmente:

— El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.

— Los tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones, a menos que se demuestre la imposibilidad de peso o ubicación alternativa. En este caso se cuidará que el impacto paisajístico sea el mínimo y el proyecto será informado por la Dirección General de Medio Ambiente.

— Cualquier tipo de edificación no permitida expresamente en este artículo.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 100 has.

Artículo 140.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU-4. SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION ESPECIFICA S.S. PEDRO.

Comprende el conjunto de sierras existentes en la comarca de la Sierra de San Pedro: Sierra de la Lombriz, Sierra Garbanzo, Sierra del Vidrio, Sierra Gorda, Sierra de la Estena, Sierra de la Estenilla, Sierra del Parral, Sierra del Horno, Sierra Brava, Sierra Peñaquemada, Sierra Bajera, Sierra de la Umbría, Sierra del Aljibe y Sierra de San Pedro propiamente dicha.

Se trata de un paisaje en el que destacan los fuertes rasgos de naturalidad que incluye parte de la Zona de Especial Protección para las Aves, ZEPA.

Condiciones de Edificación.

Dada la importancia ecológica y paisajística de la zona, se limita la utilización y edificación a los usos tradicionales que han posibilitado esta situación, quedando prohibido cualquier obra que apartara al suelo de su destino agrario y ganadero.

Se permiten exclusivamente las edificaciones agrícolas del tipo a) y c) del art. 126 con las limitaciones que a continuación se dictan:

Parcela mínima	100 Has.
Distancia a linderos	30 m
Edificabilidad máxima	0,01 m ³ /m ²

Las viviendas rurales vinculadas a la explotación, vigilancia y mantenimiento de la finca, (art. 126.c), deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de Núcleo de Población.

No se podrá construir instalaciones agrícolas del tipo c) definidas en el art. 126 si existieran más de 2 edificaciones de este mismo tipo, o viviendas familiares, o edificaciones de utilidad pública o interés social en cualquiera de los círculos de radio 250 m que se formarían haciendo centro en la que se pretende construir o en alguna de las edificaciones existentes mencionadas.

Se prohíben las actividades y edificaciones que pudieran implicar la transformación de la zona y muy especialmente:

– El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.

– Los tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones, a menos que se demuestre la imposibilidad de peso o ubicación alternativa. En este caso se cuidará que el impacto paisajístico sea el mínimo y el proyecto será informado por la Dirección General de Medio Ambiente.

– Cualquier tipo de edificación no permitida expresamente en este artículo.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 100 has.

Artículo 141.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU-5. SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION ESPECIFICA MONTAÑA, SIERRILLA, CERRO ROMANOS

Comprende la Sierra de la Mosca, la Sierrilla, una serie de cerros y lomas que rodean a la ciudad.

El motivo de incluir estos enclaves en una unidad paisajística es debido a dos circunstancias: por un lado, por sus características, este conjunto no podía formar parte de ninguna de las anteriores unidades, y por otro, lado, de alguna forma existe una estrecha relación de reciprocidad entre cada una de ellas y la urbe.

La especificidad de las tensiones de edificación existentes, la fragilidad y visibilidad diversa de los distintos paisajes, han llevado a subdividir la zona en cinco niveles de protección:

SNU-5 SUELO NO URBANIZABLE MONTAÑA, SIERRILLA, C. ROMANOS.

- 5.1 Nivel de Protección 1.
- 5.2 Nivel de Protección 2.
- 5.3 Nivel de Protección 3.
- 5.4 Nivel de Protección 4.
- 5.5 Nivel de Protección 5.

5.1 Nivel de Protección 1.

Condiciones de edificación

Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

– Edificaciones agrícolas:

Parcela mínima.	8 has.
Distancia a linderos	10 m.
Edificabilidad máxima	0,02 m ³ /m ²

– Edificaciones destinadas a vivienda familiar y edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

Parcela mínima 8	has.
Altura máxima	1 plantas y 4 m
Edificación máxima	250 m ²
Distancia a linderos	5 m
Distancia entre edificaciones	50 m

Las viviendas rurales vinculadas a la explotación, vigilancia y mantenimiento de la finca, (art. 126.c), y cualquier vivienda familiar deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de Núcleo de Población.

Cerramientos: tradicionales en tapia.

Una fosa séptica podrá servir a 4 viviendas como máximo.

Se prohíben especialmente las siguientes actividades y edificaciones:

- Apertura de nuevos caminos.
- El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.
- Cualquier tipo de edificación no permitida expresamente en este artículo.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 8 has.

- Medidas correctoras del impacto ambiental:

- * Tipología rústica de vivienda.
- * Conservación de elementos arbóreos actuales.
- * Utilización de especies autóctonas en jardines.
- * Tratamiento de aguas residuales.
- * Tendidos eléctricos subterráneos.
- * Paso para fauna en cerramientos.
- * Exigencia de una Evaluación del Impacto Ambiental con especial incidencia en los factores de flora, agua y paisaje en Montaña.

5.2 Nivel de Protección 2.

Condiciones de Edificación.

Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

- Edificaciones agrícolas:

Parcela mínima	8 has.
Distancia a linderos	10 m
Edificabilidad máxima	0,02 m ³ /m ²

- Edificaciones destinadas a vivienda familiar y edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

Parcela mínima	8 has.
Altura máxima	1 plantas y 4 m
Edificación máxima	250 m ²
Distancia a linderos	5 m
Distancia entre edificaciones	50 m

Las viviendas rurales vinculadas a la explotación, vigilancia y mantenimiento de la finca, (art. 126.c), y cualquier vivienda familiar

deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de Núcleo de Población.

- No se podrá construir viviendas familiares o edificaciones de utilidad pública o interés social o instalaciones agrícolas del tipo c) definidas en el art. 126 si existieran más de 2 edificaciones de este mismo tipo, o instalaciones agrícolas del tipo c) definidas en el art. 126 en cualquiera de los círculos de radio 250 m que se formarían haciendo centro en la que se pretende construir o en alguna de las edificaciones existentes mencionadas.

- Cerramientos: tradicionales en tapia.

- Una fosa séptica podrá servir a 4 viviendas como máximo.

Se prohíben especialmente las siguientes actividades y edificaciones:

- Apertura de nuevos caminos.
- El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.
- Cualquier tipo de edificación no permitida expresamente en este artículo.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 8 has.

- Medidas correctoras del impacto ambiental:

- * Tipología rústica de vivienda.
- * Conservación de elementos arbóreos actuales.
- * Utilización de especies autóctonas en jardines.
- * Tratamiento de aguas residuales.
- * Tendidos eléctricos subterráneos.
- * Paso para fauna en cerramientos.

5.3 Nivel de protección 3.

Condiciones de Edificación.

A fin de evitar que progrese cualquier tipo de edificación, no se permite ninguna nueva construcción, admitiéndose solamente las edificaciones existentes siempre que cumplan las condiciones que se exponen a continuación:

- Edificaciones agrícolas:

Parcela mínima	20 Has.
Distancia a linderos	15 m
Edificabilidad máxima	0,01 m ³ /m ²

– Edificaciones destinadas a vivienda familiar y edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

Parcela mínima	20 Has.
Altura máxima	1 plantas y 4 m
Edificación máxima	250 m ²
Distancia a linderos	15 m
Distancia entre edificaciones	50 m

– Las viviendas rurales vinculadas a la explotación, vigilancia y mantenimiento de la finca, (art. 126.c), y cualquier vivienda familiar deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de Núcleo de Población.

– Cerramientos: tradicionales en tapia.

– Una fosa séptica podrá servir a 4 viviendas como máximo.

– Las viviendas familiares o edificaciones de utilidad pública o interés social o instalaciones agrícolas del tipo c) definidas en el art. 126, estarán ubicadas de tal manera que no existan más de 2 edificaciones de este mismo tipo, o instalaciones agrícolas del tipo c) definidas en el art. 126 en cualquiera de los círculos de radio 250 m que se formarían haciendo centro en en alguna de las edificaciones existentes mencionadas.

Se prohíben especialmente las siguientes actividades y edificaciones:

– Apertura de nuevos caminos.

El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.

– Cualquier tipo de nueva edificación y de aquellas existentes que no cumplan lo preceptuado anteriormente.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 20 has.

– Medidas correctoras del impacto ambiental:

* Adaptación a la tipología rústica de las viviendas existentes que cumplan las condiciones del presente artículo.

* Reposición del estado natural de la zona eliminando aquellas actividades y edificaciones expresamente prohibidos en esta zona.

* Conservación de elementos arbóreos actuales.

* Utilización de especies autóctonas en jardines.

* Tratamiento de aguas residuales.

* Tendidos eléctricos subterráneos.

* Paso para fauna en cerramientos.

5.4 Nivel de Protección 4.

Corresponde al área señalada como de protección de vistas de casco antiguo de Cáceres, del que forma, al otro lado de la Ribera del Marco y junto con ella, el complemento paisajístico necesario para realizar el singular Conjunto Histórico protegido por la Declaración de la UNESCO.

Condiciones de Edificación.

A fin de evitar que progrese cualquier tipo de edificación, no se permite ninguna nueva construcción, admitiéndose solamente las edificaciones agrícolas del tipo a) existentes siempre que cumplan las condiciones que se exponen a continuación:

Parcela mínima	20 Has.
Distancia a linderos	15 m
Edificabilidad máxima	0,01 m ³ /m ²

Se prohíben especialmente las siguientes actividades y edificaciones:

– Apertura de nuevos caminos.

– El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.

– Cualquier tipo de nueva edificación y aquellas existentes que no cumplan lo preceptuado anteriormente.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 20 has.

– Medidas correctoras del impacto ambiental:

* Adaptación a la tipología rústica de las edificaciones agrícolas del tipo a) existentes que cumplan las condiciones del presente artículo.

* Reposición del estado natural de la zona eliminando aquellas actividades y edificaciones expresamente prohibidos en esta zona.

* Conservación de elementos arbóreos actuales.

* Tratamiento de aguas residuales.

* Tendidos eléctricos subterráneos.

* Paso para fauna en cerramientos.

5.5 Nivel de Protección 5.

Se trata de suelo de protección de los valores paisajísticos con régimen especial de edificación que no tiene características estrictamente urbanas, ni se entiende conveniente que los tengan por su impacto en el entorno, pero que deben distinguirse de las condiciones generales de edificación en Suelo No Urbanizable.

Condiciones de Edificación.

A fin de evitar que progrese cualquier tipo de edificación, no se permite ninguna nueva construcción y solo se admiten las edificaciones existentes destinadas a viviendas familiares que cumplan las siguientes condiciones:

Parcela mínima	la existente que cuenta con más de 1.000 m ² de superficie
Distancia a linderos	5 m
Altura máxima	2 Plantas y 7 m.
Edificación máxima	250 m ²

Dadas sus especiales características, no le es de aplicación las limitaciones del art. 125 de estas Normas.

Se prohíbe expresamente cualquier tipo de nueva edificación y aquellas existentes que no cumplan lo preceptuado anteriormente.

Se prohíbe cualquier tipo de parcelación o reparcelación.

Artículo 142.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU-6. SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION ESPECIAL. REGADIOS Y HUERTAS.

Corresponde a las áreas señaladas que bien por su uso tradicional como huertas o bien por la puesta en funcionamiento de planes de regadío más recientes responden a este tipo de actividad con parcelación diferencial respecto del entorno.

Esta peculiar parcelación hay que entenderla ajena a la ubicación de residencia familiar, que expresamente se prohíbe en cualquier caso.

Condiciones de Edificación.

Se permiten todo tipo de edificaciones agrícolas (a), b) y c) con las limitaciones que a continuación se dictan :

Parcela mínima	2,5 Has.
Distancia a linderos	5 m
Edificabilidad máxima	0,02 m ³ /m ²

Las viviendas rurales vinculadas a la explotación, vigilancia y mantenimiento de la finca, (art. 126.c), deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de Núcleo de Población.

Se prohíben las actividades y edificaciones que pudieran implicar la transformación de esta zona entendiéndose por éstas, cualquiera no permitida expresamente en este artículo.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 8 has.

Artículo 143.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU-7. SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION ESPECIAL HUMEDALES.

Dentro de los terrenos calificados como SNU-3 Llanos, se encuentran enclavadas áreas de mayor presencia del agua, de manera natural o por procesos artificiales.

Este hecho hace especialmente importante estos enclaves para la conservación de determinadas especies, justificando su tratamiento diferencial.

Condiciones de Edificación.

Se permiten las edificaciones agrícolas del tipo a) y b), definidas en el art. 126, con las limitaciones que a continuación se dictan:

Parcela mínima	2,5 Has.
Distancia a linderos	5 m
Edificabilidad máxima	0,01 m ³ /m ²

Se prohíben las actividades y edificaciones que pudieran implicar la transformación de esta zona entendiéndose por éstas cualquiera no permitida expresamente en este artículo.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 8 has.

Artículo 144.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU-8. SUELO NO URBANIZABLE VIÑAS DE LA MATA.

Corresponde al área que recibe comúnmente esta denominación, tradicionalmente utilizada complementando los usos de explotación agraria con los de segunda residencia.

Las particulares condiciones de parcelación, uso y tratamiento del territorio, sin llegar a formar núcleos de edificación, hacen conveniente su delimitación específica.

Condiciones de Edificación.

Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

— Edificaciones agrícolas.

Parcela mínima existente	15.000 m ²
Parcela mínima nueva	80.000 m ²
Distancia a linderos	10 m
Edificabilidad máxima	0,05 m ³ /m ²

— Edificaciones destinadas a vivienda familiar.

Parcela mínima existente	15.000 m ²
Parcela mínima nueva	80.000 m ²
Distancia a linderos	10 m
Altura máxima	2 plantas, 7 m
Edificación máxima	250 m ²

Las viviendas rurales vinculadas a la explotación, vigilancia y mantenimiento de la finca, (art. 126.c), y cualquier vivienda familiar deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de Núcleo de Población.

Se prohíben las actividades y edificaciones que pudieran implicar la transformación de esta zona entendiéndose por éstas cualquiera no permitidas expresamente en este artículo.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 8 has.

Artículo 145.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU-OT. SUELO NO URBANIZABLE OFERTA TURISTICA

Comprende el área correspondiente a la actuación amparada en la Ley de Oferta Turística de la Junta de Extremadura. Las condiciones de edificación son las derivadas de dicha Ley, que comprende actividades de fomento de la oferta turística en torno al Campo de Golf.

Deberán adoptarse las siguientes medidas correctoras del impacto ambiental:

- * Conservación de elementos arbóreos actuales.
- * Utilización de especies autóctonas en jardines.
- * Tratamiento de aguas residuales.

Artículo 146.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU-RM. SUELO NO URBANIZABLE RESERVA MILITAR.

Es el Suelo No Urbanizable sometido a medidas de protección en razón a su dedicación actualmente a fines propios de la Defensa Nacional.

Sus posibilidades de uso son las derivadas de carácter de utilidad pública, inherente a la Defensa Nacional, según la legislación propia de la misma.

Por orden del Ministerio de Defensa 342/38097/1990, de 9 de enero, se establece la delimitación de las Zonas de Seguridad del Centro de Instrucción de Reclutas CENTRO, (hoy Centro de Instrucción y Movilización n.º 1- CIMOV n.º 1), en la finca Alcor de Santa Ana, conforme a lo previsto en el Reglamento de Zonas e Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.

Los usos del suelo que se proyecte realizar, por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, están sometidos al régimen de autorizaciones previas previsto en la legislación sectorial, y son competencia exclusiva de la Administración Militar.

Artículo 147.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU-PI. SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

1.—Protección de carreteras

Se incluyen en esta clasificación ciertas franjas de terreno al objeto de proteger las carreteras del término municipal. Estarán constituidos por las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección fijados en la legislación sobre carreteras estatal y que a continuación se detallan:

— Zona de Dominio Público: Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma desde la arista exterior de la explanación (Artículos 21 de la Ley 25/1988 y 74 del Reglamento).

— Zona de Servidumbre: Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las carreteras, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 m. En autopistas, autovías y vías rápidas y de 8 m. En el resto de carreteras, medidas desde las citadas aristas. (Artículos 22 de la Ley y 77 del Reglamento).

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del MOPTMA, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley y concordantes del Reglamento.

— Zona de Afección: Consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m. En autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 m. En el resto de carreteras, medidas desde las citadas aristas. (Artículos 23 de la Ley y 82 del Reglamento).

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del MOPTMA, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 38 de la Ley y concordantes del Reglamento.

— Por otra parte, se definirá la Línea Límite de Edificación como la Línea, situada a ambos lados de la carretera, desde la cual y hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Esta línea se sitúa a 50 m. en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 m. en el resto de carreteras, medidas a partir de la arista exterior de la calzada más próxima horizontal y perpendicularmente al eje de la vía. (Artículos 25 de la Ley y 84 del Reglamento General).

Las determinaciones anteriores se extienden a las carreteras del Estado. Las carreteras dependientes de la Comunidad Autónoma y de la Diputación Provincial se registrarán por la legislación que le sea de aplicación.

Condiciones de Edificación

En esta zona se permiten edificaciones e instalaciones correspondientes a las redes de infraestructuras de servicio público y sus dependencias y servicios complementarios, así como las estaciones de servicios, áreas de servicio y otros elementos funcionales de la carretera (según la definición que de ellos contiene la legislación de carreteras estatal), una vez sean debidamente autorizados de acuerdo con las limitaciones de la legislación de carreteras y que además cumplan las siguientes condiciones:

— Estaciones de Servicio fuera de un área de servicio

Parcela mínima	5.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,10 m ² /m ²
Altura máxima	1 planta, 4,5 m.
Retranqueo mínimo a linderos	10 m.

— Áreas de servicio.

Parcela mínima	15.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,10 m ² /m ²
Altura máxima	2 planta, 9 m.
Retranqueo mínimo a linderos	10 m.

— Otros elementos funcionales de la carretera.

Las edificaciones e instalaciones que puedan incluirse dentro de este concepto deberán reunir las siguientes condiciones:

Parcela mínima	5.000 m ²
Edificabilidad máxima	0,10 m ² /m ²
Altura máxima	1 planta, 4,5 m.
Retranqueo mínimo a linderos	10 m.

2.—Protección de vías férreas

Según el Real Decreto 1211/1990 sobre Policía de Ferrocarriles, se distinguen las zonas de protección siguientes: Dominio Público, Servidumbre y Afección.

Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril es la que figura en el siguiente esquema:

DOMINIO PUBLICO	SERVIDUMBRE	AFECCION
8 m.	entre 8 y 20 m.	entre 20 y 50 m.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

La zona de Dominio Público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferro-

viario, y aquellas que la prestación de un servicio de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de Servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

La zona de Afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3.—Protección de Vías Pecuarias.

* Están expresamente prohibido cerrar el tránsito con cualquier tipo de cerramiento o cancela.

Se establece una franja de protección de 25 m. a cada lado de cada una de las vías, contada a partir del borde exterior, en las cuales no podrá construirse ningún tipo de edificación o instalación.

Los cerramientos de las fincas, en el frente con las vías pecuarias, estarán contruidos de piedra al modo tradicional.

Artículo 148.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU-RA. SUELO NO URBANIZABLE RESERVA ARQUEOLOGICA.

Se trata de suelo de especial protección por su contenido arqueológico cuyo objetivo es preservar de actividades no deseadas.

Cualquier modificación de uso o intervención en este suelo requerirá autorización previa, no permitiéndose ningún tipo de edificación.

Las condiciones de protección serán las establecidas en el art. 68 de estas Normas Urbanísticas.

Constituyen esta categoría de suelo la Vía de la Plata y los espacios arqueológicos en Suelo No Urbanizable incluidos en el art. 67 de estas normas y grafiados en el plano nº 1 de Clasificación del Suelo y Calificación del Suelo No Urbanizable, Término Municipal:

- 1.—La Aldihuela.
- 2.—Cuarto del Roble.
- 3.—Cáceres el Viejo.
- 4.—Tagarrera.
- 5.—Capellanía.

- 6.—Pie de Zarza.
- 7.—Conjunto de Tumbas.
- 8.—Segura y Mogollones.
- 9.—Dolmen de la Hijadilla III.
- 10.—Dolmen de la Hijadilla II.
- 11.—Dolmen de la Hijadilla I.
- 12.—Encinilla.
- 13.—Herruza.
- 14.—Marión.
- 15.—Pie de Moro.
- 16.—Pedraza.
- 17.—Don Vidal.
- 18.—Moheda de Quiñones.
- 19.—El Pradillo.
- 20.—Dolmen de Dos Piedras.
- 21.—La Pulgosa.
- 22.—Prado de la Pared.
- 23.—Los Arroquatos.
- 24.—Santa Moheda.
- 25.—Granja.
- 26.—Cueva de la Becerra.
- 27.—La Lagartera.
- 28.—Torrejón de Abajo.
- 29.—Torrejón de Arriba.
- 30.—Los Arenales.
- 31.—El Clavín.
- 32.—Dehesa de los Mogollones.
- 33.—La Mogollona.
- 34.—Morrón del Peral.
- 35.—El Millar.
- 36.—Gaitán.
- 37.—Ermita de San Benito.
- 38.—Ermita de Santo Toribio.
- 39.—La Dehesilla.
- 40.—El Agujón.
- 41.—Castillejo de Guadiloba.
- 42.—Ermita Virgen del Prado.
- 43.—Gil Tellez-1
- 44.—El Junquillo.
- 45.—El Atalayón.
- 46.—Casquera.
- 47.—Valhondillo.
- 48.—Las Hinojosas I.
- 49.—Las Hinojosas II.
- 50.—Palacio de los Puentes.
- 51.—Herguijuelas.
- 52.—La Segura de Abajo.
- 53.—Virgen del Almonte.

- 54.—Santo Toribio.
- 55.—Cerro del Consistorio.
- 56.—Dehesa de la Dehesilla.
- 57.—Santiago Bencaliz
- 58.—Dehesa Garabato.
- 59.—Dolmen del Garabato.
- 60.—Palazuelo.
- 61.—Corrales Menudos.
- 62.—Las Trescientas.
- 63.—Castillo del Puerto.
- 64.—Matamoros.
- 65.—Dolmen de la Redondilla.
- 66.—Tumbas de la Segura.
- 67.—Las Breñas.
- 68.—Sansueña.
- 69.—Dolmen Palomas.
- 70.—Dolmen 1 Palomares.
- 71.—Dolmen 2 Palomares.
- 72.—Palomares.
- 73.—Barrantes 1.
- 74.—Barrantes 2.
- 75.—El Trasquilón.
- 76.—Ruinas del Castillo.
- 77.—Villa Herradero.
- 78.—Estena.
- 79.—El Castillo.
- 80.—Pie de Villa.

- 81.—El Gatillo.
- 82.—Cerro Villarejo.
- 83.—Los Palacios 2.
- 84.—Los Palacios 1.
- 85.—Minas de San Expédito.
- 86.—La Carretona.
- 87.—Casas de Gómez Pérez
- 88.—Mayoralgullo.
- 89.—Mina de Valdeflores.
- 90.—Los Castillejos.

Artículo 149.—CONDICIONES PARTICULARES DEL SNU-SA. SUELO NO URBANIZABLE SERVIDUMBRE AERONAUTICA.

Se ha considerado oportuno no eliminar el área de Servidumbre Aeronáutica que establecía el anterior Plan, que se corresponde con un círculo de 6 km., proyección de la superficie cónica de maniobra, que ha de estar libre de obstáculos.

Condiciones de Edificación

El uso será el adecuado al medio rústico con limitación de uso de superficie y volumen conforme a las disposiciones vigentes. En cualquier caso, todo proyecto que implique cambio de uso respecto a implantación de masas arbóreas o edificación de cualquier altura, estará sometido a previa autorización de acuerdo con la legislación vigente.