



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO
Y TURISMO

*RESOLUCION de 31 de julio de 1998,
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura, por la que se
aprueba definitivamente la Revisión de las
Normas Subsidiarias de Planeamiento
Municipal de Valencia de Alcántara.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO
DE VALENCIA DE ALCANTARA

DOCUMENTO N.º 4.—NORMAS URBANISTICAS

I.—NORMATIVA GENERAL

TITULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

CAPITULO I

NATURALEZA JURIDICA, AMBITO DE APLICACION Y VIGENCIA

Artículo 1.—Documentación.

Las presentes Normas Subsidiarias contienen los siguientes documentos:

- N.º 1.—Memoria Informativa.
- N.º 2.—Memoria Justificativa.
- N.º 3.—Catálogo.
- N.º 4.—Normas Urbanísticas.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.

Artículo 2.—Naturaleza jurídica.

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

Artículo 3.—Marco legal.

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

Los preceptos establecidos, en detalle, que deben cumplir estos instrumentos, se encuentran en el Título II del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en su Artículo 91.

Artículo 4.—Ambito territorial.

Las presentes Normas abarcan todo el territorio comprendido en el término municipal de Valencia de Alcántara, siendo este, por tanto, su ámbito de aplicación.

Artículo 5.—Vigencia.

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

Las alteraciones de su contenido deberán ser objeto de redacción de un documento que, a su vez, tramitado conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente y aprobado de acuerdo con el Decreto 187/1995 de la Junta de Extremadura, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio (Art. 6.2a) o el Consejo de Gobierno, en su caso, pasará a modificar, completar o sustituir a este documento.

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

Artículo 6.—Obligatoriedad e interpretación.

1. Obligatoriedad:

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

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

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

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

2. Interpretación:

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

Artículo 7.—Revisión.

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

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

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

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

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

Serán causa de Revisión anticipada:

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

Artículo 8.—Modificación.

Constituye la alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias no encuadrables en la Revisión, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos de las Normas Subsidiarias.

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

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

Artículo 9.—Sustitución por un Plan General.

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

Asimismo, el Ayuntamiento decidirá sobre la conveniencia de la formación de un Plan General de Ordenación Urbana, cuando se produzca la aprobación de un planeamiento supramunicipal, de rango superior o de ámbito territorial.

Artículo 10.—Prelación Normativa.

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

* La Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto, actúa de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Ordenación, opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones, en caso de que éstas sean insuficientes.

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

En caso de discordancia entre los planos de distinta escala, la escala más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1/1.000 sobre la 1/2.000, y ésta sobre la 1/20.000.

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

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

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

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

Artículo 11.—Competencia.

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

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

CAPITULO II
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

SECCION 1.—CLASIFICACION DEL SUELO.

Artículo 12.—Tipos y categorías de suelo.

El territorio del término municipal de Valencia de Alcántara, se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos de Ordenación, n.º 1 «Estructura General y Orgánica del Territorio», escala 1/20.000; y n.º 4 «Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo», escala 1/2.000.

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

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

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

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

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

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

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

SECCION 2.—ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO.

Artículo 14.—Elementos fundamentales.

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

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

Artículo 15.—Los usos del suelo.

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

Artículo 16.—Los Sistemas: definición y clasificación.

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

Artículo 17.—Obtención de suelo para Sistemas.

1. El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales, se obtendrá por el sistema de Expropiación.

2. El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Locales, será objeto de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y gravámenes a favor del Ayuntamiento, cuando se encuentre incluido en el ámbito de alguna de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano n.º 3 de Ordenación o esté comprendido en alguna de las zonas de Suelo Urbanizable, aun cuando no se haya grafiado su ubicación en los correspondientes Planos de Ordenación.

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

Artículo 18.—Ejecución de los Sistemas.

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

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

A. Sistemas locales de infraestructuras de enlace exterior:

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

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

3. La ejecución se realizará por todos los propietarios de las Unidades de Ejecución afectadas, de acuerdo con las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

Se podrán fijar compromisos de gestión para la realización de las infraestructuras, entre los propietarios afectados y la Administración.

4. En caso de actuación independiente por parte de una Unidad de Ejecución de los afectados, la ejecución se realizará por el propietario de la Unidad actuante, quedando de su propiedad, tanto el suelo, como la infraestructura. Ambos se entregarán de manera gratuita al Ayuntamiento, cuando éste reciba la urbanización de la Unidad, de acuerdo con el artículo 17.2 anterior.

En este caso el Ayuntamiento podrá:

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

b) Repercutir el valor de la obra realizada a los propietarios de las Unidades de Ejecución beneficiadas, cuando éstos pretendan desarrollarlas y hacer uso de la infraestructura de enlace exterior construida por el otro propietario en el interior o exterior de sus Unidades de Ejecución.

B. Calles que delimitan Unidades de Ejecución:

Cuando la delimitación de dos Unidades de Ejecución coincida con el eje de una calle, el propietario actuante ejecutará la mitad de

la calle, con un ancho mínimo de 5 metros, incluido las infraestructuras y la pavimentación.

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

a) Sistema General de Comunicaciones:

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

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

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

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

— Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.

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

b) Sistema General de Infraestructuras:

1. Este Sistema General lo constituyen los siguientes elementos:

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

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

— Colectores generales de saneamiento y depuradoras de aguas residuales.

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

2. Sistema General de Infraestructuras en Suelo Urbanizable: Dentro del Sistema se prevé entre otras infraestructuras, la construcción de un colector que conduzca las aguas residuales derivadas de las nuevas viviendas a construir en el Sector Residencial SR-5 del Suelo Urbanizable, que por sus dificultades para la conexión con la red principal del núcleo, por la topografía de los terrenos, pasamos a analizar pormenorizadamente:

Denominación: Nuevo Colector en Sector Residencial SR-5.

* Definición: Sistema General de Infraestructuras, nuevo colector paralelo al regato «Pejes».

* Ubicación: La evacuación de las aguas residuales discurrirá por el nuevo colector, paralelo al regato Pejes. El colector deberá superar todas las zonas de regadío a ambos márgenes de dicho regato y, finalmente, se procederá al tratamiento de las aguas mediante una Estación Depuradora, previo al vertido en dicho regato.

* Afectados: El conjunto de propietarios incluidos en el Sector Residencial SR-5 del Suelo Urbanizable.

* Ejecución: El colector será ejecutado por los propietarios afectados, dentro del proceso de urbanización, que junto a la cesión y la equidistribución, constituyen el conjunto de los deberes cuyo cumplimiento en los plazos fijados por el planeamiento otorga a los propietarios el derecho al aprovechamiento urbanístico. Igualmente, la Estación Depuradora correrá a cargo de los propietarios, que estarán obligados al mantenimiento de la misma, una vez ejecutada la urbanización.

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

1. Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario:

Se reservan como Sistema General de Equipamiento Comunitario todos y cada uno de los equipamientos existentes, señalados en los Planos de Ordenación n.º 3 y 6.

El resto de los equipamientos previstos, como Sistemas Locales de Nueva Creación (Plano n.º 3 de Ordenación) quedarán, asimismo, incluidos en el Sistema General de Equipamientos Comunitarios, una vez ejecutados y consolidados su edificación y uso.

2. Usos admitidos:

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

b) Deportivo: Instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, hockey y otras especiales, polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios.

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

d) Cultural: Biblioteca y centros culturales.

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

3. Asignación de usos:

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

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

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

4. Sistema General de Equipamientos en Suelo No Urbanizable:

En el municipio de Valencia de Alcántara, no se prevé ninguna instalación de estas características.

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

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

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

Cuando por su extensión, tuvieran la consideración de Parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, etc. Las áreas destinadas a Parque de Feria, por su uso específico, permitirán las instalaciones provisionales, que para esta actividad festiva y lúdica se consideran necesarias tradicionalmente.

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

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

4. Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano:

En el Suelo Urbano de Valencia de Alcántara, se reservan los siguientes Espacios Libres, como Sistema General de Espacios Libres, con las características que se detallan:

A) Denominación: Parque de San Pedro de Alcántara.

— Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo Urbano.

– Situación: Centro del núcleo de Valencia de Alcántara, entre calles Matadero y Esteban López.

– Superficie estimada: 1.720 m².

– Condiciones de uso:

I.—Usos permitidos:

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

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

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

II.—Usos prohibidos:

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

– Condiciones de edificación:

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

II.—Altura máxima de los edificios, 2 plantas.

B) Denominación: Parque de España.

– Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo Urbano.

– Situación: Centro del núcleo de Valencia de Alcántara, calle Hernán Cortés.

– Superficie estimada: 7.640 m².

– Condiciones de uso:

I.—Usos permitidos:

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

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

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

II.—Usos prohibidos:

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

– Condiciones de edificación:

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

II.—Altura máxima de los edificios, 2 plantas.

C) Denominación: Paseo de San Francisco.

– Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo Urbano.

– Situación: Centro del núcleo de Valencia de Alcántara, calle Hernán Cortés.

– Superficie estimada: 2.140 m².

– Condiciones de uso:

I.—Usos permitidos:

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

* Usos complementarios: No se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones socio-recreativas privadas, que ocupen una superficie en planta menor al 10% de la superficie total del Espacio Libre de que se trate.

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

II.—Usos prohibidos:

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

– Condiciones de edificación:

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

II.—Altura máxima de los edificios, 2 plantas.

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

En el término municipal de Valencia de Alcántara no se prevé ningún Espacio Libre de Sistema General.

6. Sistemas locales de Nueva Creación en Suelo Urbano y Urbanizable:

En el Plano de Ordenación n.º 3 «Estructura General del núcleo urbano» se señalan los Sistemas Locales de Nueva Creación, inclui-

dos en los Sectores del Suelo Urbanizable, y Unidades de Ejecución del Suelo Urbano, que se prevén. Una vez ejecutados y consolidados, y por su superficie y localización estratégica en el núcleo urbano quedarán, asimismo, incluidos en el Sistema general de Espacios Libres.

Estos Sistemas Locales son los siguientes:

- * Nuevo Parque del Convento en PERI-1.
- * Nuevo Espacio Libre en Sectores Residenciales SR-2 y SR-3.
- * Nuevo Espacio Libre en Unidad de Ejecución UE-10 (Fuente Monroy).
- * Nuevo Espacio Libre en Unidad de Ejecución UE-17.

Las condiciones de uso y de edificación serán las que se aplican a los Sistemas Generales antes descritos.

SECCION 3.—ZONIFICACION Y CALIFICACION.

Artículo 23.—Disposiciones generales.

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

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

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

Artículo 24.—Zonificación y Calificación.

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

1. Suelo Urbano:

- Zona I.—Barrio Gótico Judío.
- Zona II.—Castillo.
- Zona III.—Residencial Comercial.
- Zona IV.—Residencial Unif. en Línea.
- Zona V.—Residencial Unif. en Línea de 1 planta.
- Zona VI.—Residencial Unif. en Línea Unitaria.

- Zona VII.—Residencial Plurif. Exclusiva.
- Zona VIII.—Residencial Unif. Exclusiva.
- Zona IX.—Residencial Unif. Aislada Intensiva.
- Zona X.—Residencial Unif. Aislada de Casco.
- Zona XI.—Residencial Unif. Aislada de Urbanización.
- Zona XII.—Residencial Unif. en Hilera exclusiva.
- Zona XIII.—Resid. Unif. en Hilera Excl. de 3 plantas.
- Zona XIV.—Residencial con Tolerancia Industrial.
- Zona XV.—Industrial.
- Zona XVI.—Terciaria.
- Zona XVII.—Equipamiento Comunitario.
- Zona XVIII.—Espacios Libres.
- Zona XIX.—San Pedro.
- Zona XX.—La Fontañera.
- Zona XXI.—Las Huertas de Cansa.
- Zona XXII.—Estación Ferrocarril.
- Zona XXIII.—Alcorneo.
- Zona XXIV.—La Aceña.
- Zona XXV.—Jola.
- Zona XXVI.—El Pino.
- Zona XXVII.—Las Casañas.

La delimitación espacial de cada una de las Zonas será la reflejada en los Planos de Ordenación n.º 5 y 10 a 18.

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

2. Suelo Apto para Urbanizar:

- Zona VI.—Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria (Sectores Residenciales SR-1, SR-2, y SR-3).
- Zona XI.—Residencial Unifamiliar Aislada de Urbanización (Sectores Residenciales SR-4 y SR-5).
- Zona XV.—Industrial (Sector Industrial Transitorio SIT-6).
- Zona XXII.—Estación Ferrocarril (Sector Residencial SR-7).

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

3. Suelo No Urbanizable:

— De Especial Protección:

- * Forestal.
- * Paisajística: Tramo urbano de la Rivera Avid y sus márgenes.

* Arqueológica: Círculo de protección mínimo en torno a los yacimientos de 150 metros de radio

* De Agrupaciones de Población: Urbanización junto a Carretera Nacional y Urbanización Las Casiñas Sur.

* De Asentamientos diseminados: Las Lanchuelas y La Miera.

— Genérico.

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

CAPITULO III

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

SECCION 1.—DESARROLLO.

Artículo 25.—Disposiciones de carácter general.

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

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

a) Estudios de Detalle:

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

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

b) Planes Especiales de reforma Interior:

En el caso de que, además de lo anterior, la adaptación y comple-

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

Artículo 27.—Desarrollo obligatorio.

1. Se desarrollarán obligatoriamente, mediante Planes Parciales, las zonas comprendidas dentro del Suelo Urbanizable; y mediante Estudios de detalle, las Unidades de Ejecución que se delimiten por las presentes Normas en Suelo Urbano. En caso de respeto estricto de las determinaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias, no es preciso el desarrollo mediante Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución correspondiente de las definidas en estas Normas Subsidiarias.

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

3. Los Proyectos de Reparcelación o de Compensación podrán referirse a Unidades de Suelo Urbano, exteriores a Unidades de Ejecución, que requieran dicho desarrollo. En todo caso será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación o de Compensación para la ejecución de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano o de un Sector en Suelo Apto para Urbanizar.

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

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

Los Planes Parciales y Especiales y los Estudios de Detalle se ejecutarán, en cuanto a contenido, documentación, directrices, determinaciones y ejecución, según lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, así como a las determinaciones específicas de estas Normas, que les sean aplicables.

Artículo 29.—Determinaciones de los Planes Parciales.

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

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

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

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

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

Artículo 30.—Planes Especiales.

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

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

SECCION 2.—GESTION Y EJECUCION.

Artículo 31.—Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en Suelo Urbano, como Suelo Urbanizable y, en especial las edificaciones nuevas, exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación

del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

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

Artículo 32.—Instrumentos de gestión.

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

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

Artículo 33.—Sistema de actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por el Sistema de Actuación de Compensación, salvo que se establezca explícitamente otro sistema de los previstos en la Legislación Urbanística vigente, en estas Normas Urbanísticas o que se acuerde con posterioridad por la Administración.

El Ayuntamiento podrá garantizar la ejecución del planeamiento, mediante aval y/o nota marginal en la inscripción registral de las fincas integradas en la Unidad de Ejecución correspondiente.

Artículo 34.—Proyectos de Reparcelación.

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

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

SECCION 3.—EJECUCION MATERIAL.

Artículo 35.—Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidi-

diarias y de sus instrumentos de desarrollo, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

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

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

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

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

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

Artículo 37.—Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos, que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas. En todo caso, incluirán, además, los documentos siguientes:

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

b) Plan de obras detallado, en el que se fije, tanto el plazo final, como los parciales de las distintas fases, si las hubiera.

Artículo 38.—Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura.

I.—Disposiciones generales:

1. Definición.

1.1. Se regulan en este artículo las condiciones técnicas para la

ejecución de la urbanización e infraestructura del suelo en sus diversas clases y categorías.

1.2. Estas condiciones técnicas se considerarán como requisitos mínimos de las obras, debiendo respetarse en la formulación de los Proyectos de Urbanización y en los Proyectos de Obras de Urbanización.

2. Normas generales sobre diseño y dimensionado.

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

— En cuanto a la Red Vial:

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

— En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento:

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

— En cuanto a suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado:

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

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

- Aparcamientos.
- Tratamiento de residuos sólidos.
- Jardinería y mobiliario urbano.
- Justificación y aprobación, por parte de los organismos competentes, de los enlaces de la red viaria local con la red general señalada en los planos n.º 1 y 3 de Ordenación.
- Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada, documentalmente, de la existencia de los caudales de suministro.

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

2.3. Los proyectos recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas de su entorno, existentes o calificadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva puesta en servicio de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

II.—Viario:

1. Condiciones generales.

1.1. El viario se diseñará y calculará para soportar la carga y el tráfico previsto en cada caso.

1.2. La pavimentación del viario tendrá que cumplir las siguientes características mínimas, según el tipo de pavimentación:

a) Pavimento flexible de aglomerado:

- Sub-base: 25 cms. de zahorra de espesor.
- Base: 20 cms. de macadam.
- Pavimento: Aglomerado en caliente, con 5 cms. de espesor.

b) Pavimento flexible de tratamiento superficial:

- Sub-base: 20 cms. de zahorra de espesor.
- Base: 15 cms. de macadam asfáltico.
- Pavimento: Doble tratamiento superficial.

c) Pavimento rígido:

- Base: 30 cms. de zahorra de espesor.
- Pavimento: 20 cms. de hormigón.

d) Pavimento mixto:

- Base: 20 cms. de hormigón.
- Pavimento: Aglomerado en caliente de 5 cms.

1.3. En las calles del casco antiguo se recomiendan los pavimentos rígidos.

2. Aceras y calles peatonales. En aceras se empleará una capa de hormigón de 15 cms. de espesor sobre la explanada compactada al 100% Proctor modificado, como solera de la pavimentación. El pavimento deberá ser definido en el Pliego de Condiciones municipal. Debiendo emplearse calidades superiores (adoquín, enlosados o

similar) en plazas y calles peatonales del casco antiguo y sus ensanches.

3. Aparcamientos en vías públicas. Se emplearán pavimentaciones con las características establecidas para las calles.

4. Anchura mínima. Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7,50 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas. El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

III.—Abastecimiento de agua:

1. Redes y dotaciones.

1.1. Se incluyen en esta sección la red de abastecimiento de agua potable, la red para riego y limpieza de calles y la red de hidrantes contra incendios.

1.2. Toda actuación urbanística sobre cualquier clase o categoría de suelo requerirá para su viabilidad, la disposición de un caudal suficiente para atender las necesidades de abastecimiento que la actuación demande, que, como dotación mínima, será la siguiente:

- a) 250 litros por habitante y día en las zonas de uso residencial.
- b) Un litro por segundo y hectárea bruta en los suelos de uso industrial y terciario.

1.3. La disposición del caudal para abastecimiento deberá acreditarse documentalmente, provenga éste de captación propia, o de una red establecida con anterioridad.

1.4. El agua de abastecimiento en cualquier tipo de actuación deberá cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

1.5. En las zonas exteriores al casco, mientras que no se ejecute la Red Municipal de Abastecimiento de Agua, se admite la alternativa de abastecerse mediante captación propia, conectada a depósito regulador. Debiendo quedar la instalación preparada para su conexión a la Red Municipal.

2. Características de las redes de distribución.

2.1. La red de distribución se dimensionará considerando las características de la actuación, recomendándose las redes malladas. Igualmente se recomiendan diámetros mínimos de 80 mm., en lo que se refiere a tuberías de fibrocemento; en otro tipo de material, los diámetros mínimos serán los hidráulicamente equivalentes.

2.2. La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No deberán superarse presiones de 60 m.c.a.

2.3. La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 80 cms.; si esto no es posible se adoptará la protección necesaria.

En Urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliaria por cada dos parcelas como máximo.

2.4. Las bocas de riego se colocarán distanciadas como máximo 50 m.

2.5. Los hidrantes contra incendios se conectarán a la red de abastecimiento de agua. Se situarán en lugares fácilmente accesibles para los equipos del Servicio de Extinción de Incendios, debiendo estar señalizados en el caso de ser enterrados, y distribuidos de manera que la distancia entre ellos, medida por espacios públicos, no sea en ningún caso superior a 200 m.

IV.—Alcantarillado y vertido:

1. Características generales.

1.1. El Sistema a utilizar será el unitario, permitiéndose la instalación de aliviaderos de aguas pluviales convenientemente diseñados.

1.2. El dimensionado de la red de saneamiento se realizará considerando las dos hipótesis siguientes, adoptándose como solución la más desfavorable:

a) El dimensionado para la recogida de aguas residuales se determinará en función del caudal de abastecimiento, deducido el correspondiente al riego de las zonas verdes, repartiendo el consumo en diez horas.

b) El dimensionado para la recogida de aguas pluviales se determinará considerando períodos de retorno mínimo de 10 años, que deberá aumentar a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.

1.3. Las redes se diseñarán procurando que las aguas residuales viertan en un solo punto.

2. Características de las redes.

2.1. Pendientes. La pendiente mínima de las conducciones será del dos por mil y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m²/seg. y 3 m/seg.

2.2. Diámetros. El diámetro mínimo de la red será de 30 cm. En las acometidas domiciliarias el diámetro mínimo será de 15 cms.

2.3. Diseño. Se establecerán pozos de registro en los cambios de alineación y de rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima de separación entre pozos será de 50 m. El recubrimiento mínimo de las con-

ducciones será de 1,20 m. Si esto es posible, el proyectista determinará la protección adecuada. Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, esta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cm. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias. A ser posible el trazado discurrirá bajo acerado o zonas verdes. En caso de calles de ancho superior a 20 m. (calzada más aceras y aparcamientos) se dispondrá una conducción por cada margen. Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas. Los imbornales o sumideros de calles estarán dotados de sifón en su conexión a la red de residuales.

3. Vertido de aguas residuales.

3.1. El vertido de aguas residuales deberá ser único para cada actuación de planeamiento, salvo que existiendo redes de saneamiento capaces para admitir nuevos caudales, pueda efectuarse el vertido mediante conexión a dichas redes en más de un punto. En los casos en que se demuestre que por causa de la topografía u otros condicionantes es imposible resolver la red de alcantarillado (residuales) en un único punto de vertido, se dará una solución alternativa debidamente justificada.

3.2. En ningún caso, salvo regulación expresa de estas Normas o en viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable y previo informe municipal favorable, se permitirán las fosas sépticas individuales o colectivas. Se prohíben absolutamente los pozos negros y los vertidos directos.

3.3. Con respecto a las fosas sépticas, en los casos que se permitan, podrán utilizarse siempre que no exista riesgo de contaminación de acuíferos, lo que se justificará con el informe técnico pertinente.

3.4. Condiciones de las fosas sépticas. En aquellos casos en que sean autorizadas fosas sépticas, las distancias de protección a ellas y a su sistema de drenaje, serán las siguientes:

Edificios: 1,50 m (3 m al sistema de drenaje).

Límites de propiedades: 3 m.

Caminos: 3 m.

Arboles: 3 m.

Conducciones de agua a presión: 40 m.

Conducciones de agua por gravedad: 60 m.

Cursos de agua y lagunas: 60 m.

V.—Otras redes:

1. Red de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1.1. En los núcleos urbanos y en el suelo edificable en general, las

líneas de Alta tensión, de Baja y Media Tensión, así como las de Alumbrado Público, serán subterráneas.

1.2. Los centros de transformación podrán ser subterráneos, semi-enterrados, edificados sobre rasante, o incluidos en la edificación. En cualquier caso cumplirán las normas estéticas y de composición generales, y deberán adecuarse a su entorno.

2. Alumbrado público

2.1. Las instalaciones de alumbrado público deberán garantizar el nivel lumínico adecuado a los espacios públicos del viario, calles y plazas.

2.2. La instalación o tendido de líneas eléctricas para alumbrado será subterránea.

2.3. En el Suelo Urbano y particularmente en las Zonas I, II, y III, se implantarán modelos de báculos fustes y farolas acordes con el carácter urbano e histórico tradicional de dichas áreas. Se recomienda el uso del hierro fundido.

3. Red de Telefonía y Otras Redes.

3.1. Deberán cumplir la normativa específica que les sea de aplicación.

3.2. La instalación o tendido de líneas será subterránea.

VI.—Áreas Libres y Zonas Verdes.

1. General.

1.1. Se regulan de forma general las condiciones de diseño de los espacios destinados a áreas libres y zonas verdes, así como sus condiciones de urbanización.

1.2. La localización de los terrenos de cesión obligatoria con destino a áreas libres y zonas verdes se determinará con arreglo a las siguientes directrices:

a) Su situación tenderá a ser agrupada y localizada en el área central de la actuación.

b) La forma y dimensiones de las parcelas donde se ubiquen responderá a las de la trama urbana dispuesta para el conjunto de la actuación, cumpliendo en la misma el papel de agentes estructurantes de organización funcional y ambiental.

c) Los terrenos destinados a estas áreas, jardines y áreas de juego para niños, se organizarán de forma que las calles perimetrales de ellos constituyan su acceso principal.

1.3. Los terrenos destinados a áreas libres presentarán una pendiente media máxima inferior al 15% siendo, al menos, la mitad

de la superficie total de los mismos de pendiente absoluta inferior al 8%. En particular, para los destinados a parques infantiles, la pendiente absoluta máxima será inferior al 3%.

2. Condiciones generales de urbanización.

2.1. Estos terrenos habrán de ser dotados de todos los servicios urbanísticos necesarios.

2.2. Los planes y proyectos reflejarán el arbolado preexistente en estas áreas libres, estableciendo sus condiciones de utilización y de conservación.

3. Jardines y Parques.

1. Los terrenos destinados a jardines y parques presentarán, como mínimo, los siguientes requisitos:

— Calidad mínima apropiada para la plantación de las especies vegetales.

— Soleamiento adecuado en relación con la edificación circundante.

2. El ajardinado de los terrenos, su definición y características, habrán de ser reflejadas en el correspondiente capítulo presupuestario del proyecto.

4. Áreas de Juego para niños.

Los terrenos con destino a áreas de juego para niños (parques infantiles) habrán de ser dotados según las condiciones siguientes, que deberán ser reflejadas, igualmente, en el correspondiente capítulo presupuestario:

— Drenaje, sub-base, material de acabado, compactación.

— Vallado con material de características diáfnas y consistencia rígida.

— Mobiliario, con la instalación de elementos de juego.

VII.—Mobiliario urbano y elementos singulares:

1. General.

El Proyecto de Urbanización deberá prever la ubicación en los espacios libres y la red viaria del mobiliario urbano, tales como buzones de correos, cabinas telefónicas, cerramientos, papeleras, bancos, etc. y de los elementos singulares que se propongan, tales como monumentos, esculturas, fuentes, etc., así como definir la pavimentación, pintura, textura y color de paseos, escalinatas, muros, etc.

Dicho mobiliario y los elementos singulares de nueva implantación,

deberán respetar las características y criterios de diseño de los existentes, repetando, asimismo, el ambiente de los espacios y del entorno en los que se ubiquen.

Se recomienda el uso de materiales, colores, texturas y volúmenes tradicionales.

VIII.—Supresión de barreras arquitectónicas.

1. General.

1.1. Los proyectos de urbanización y de las obras ordinarias se redactarán ajustándose a lo establecido en el Decreto 153/1997 de 22 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

SECCION 4.—LIMITACIONES.

Artículo 39.—Ejercicio de la facultad de edificar.

1. En Suelo Urbano:

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

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

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

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

2. En Suelo Apto para Urbanizar:

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

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

2. Se garantice el justo reparto de los beneficios y cargas del Plan. En el caso de ser necesario Proyecto de Reparcelación o Compen-

sación, deberá haber ganado firmeza en vía administrativa, el acto de aprobación de los proyectos.

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

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

c) Podrá, asimismo, autorizarse, la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares a que se hace mención en el artículo 44.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, por el procedimiento desarrollado en el artículo 44.2 siguiente.

3. En Suelo No Urbanizable:

Sólo se permitirán las siguientes actuaciones:

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

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

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

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

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

CAPITULO IV

REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

Artículo 40.—Derechos y deberes básicos de los propietarios de Suelo Urbano y Apto para Urbanizar. Plazos de ejecución.

La aprobación del planeamiento preciso, según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados, de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio en las condicio-

nes y plazos previstos en este planeamiento y en la legislación urbanística.

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

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

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

— Cesión de terrenos y ejecución de la urbanización, en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y Urbanizable, seis (6) años desde la Aprobación Definitiva del planeamiento preciso (de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente).

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

- a) En Suelo Urbano: Normas Subsidiarias o, en su caso, Plan Especial.
- b) En Suelo Apto para Urbanizar: Plan Parcial.

Los plazos previos máximos para presentación y aprobación de los Planes Especiales y Planes Parciales, figuran en el artículo 312 de estas Normas Urbanísticas.

— Solicitud de licencia de edificación: dos (2) años, desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, en solares incluidos en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y Urbanizable, y cuatro (4) años desde la aprobación del planeamiento preciso (de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente), en solares no incluidos en Unidades de Ejecución.

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

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

Artículo 41.—Facultades urbanísticas y su adquisición gradual.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 43.—Cesiones en Suelo Urbano.

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

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

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

Artículo 44.—Cesiones en Suelo Apto para Urbanizar.

Los propietarios de Suelo Apto para Urbanizar, deberán:

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

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

CAPITULO V

INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

SECCION 1.—LICENCIAS.

Artículo 45.—Actos sujetos a licencia.

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

a) Licencia de Nueva Planta:

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

b) Licencias de Ampliación, Modificación o Reforma:

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

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

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

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

c) Licencias de Uso o Cambio de Uso:

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

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

d) Licencias de Demolición:

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

e) Licencias de Urbanización:

9. Las segregaciones de parcelas.

10. Las agregaciones de parcelas.

11. Las parcelaciones.

12. Las obras de instalaciones de servicios públicos.

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

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

f) Otros:

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

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

17. Extracción de áridos.

18. Instalación de grúas torre en las edificaciones.

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

1.—Competencias para otorgar las licencias:

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

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

a) Solicitud de licencia:

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial

correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente lo represente.

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

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

1. Obras menores:

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

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

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

2. Obras de edificación:

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

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

3. Para los movimientos de tierras:

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

Indicando las medidas de protección de colindantes, etc.

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

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

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

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

a) Para construcciones destinadas a fines industriales, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 39.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) En los terrenos que tengan la condición de solar y no se incluyan en Unidades de Ejecución, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

c) En terrenos incluidos en alguna de las Unidades de Ejecución previstas en estas Normas, con las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

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

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

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

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

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

2. Si se tratase del otorgamiento, por el Ayuntamiento, de licencias en Suelo No Urbanizable a edificaciones e instalaciones de utilidad

pública o interés social, así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar, que no formen núcleo de población, previamente a la concesión de la licencia, deberá obtenerse la aprobación definitiva otorgada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, mediante el procedimiento que recoge el Art. 6.2d del Decreto 187/1995 de 14 de noviembre y el Art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Procedimiento:

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

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

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

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

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

Posteriormente, elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, que informará según proceda, sometiendo el expediente a información pública durante 20 días.

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

SECCION 2.—NORMAS GENERALES.

Artículo 50.—Protección de la legalidad urbanística.

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

Las infracciones urbanísticas, se corregirán mediante la incoación de expediente sancionador, conforme establece el Art. 65 del Reglamento de Disciplina Urbanística. Al expediente se dará el trámite

previsto en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

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

Artículo 51.—Inspección urbanística.

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

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

Artículo 52.—Infracciones urbanísticas.

Se consideran infracciones urbanísticas:

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

Artículo 53.—Estado ruinoso de la edificación.

La declaración del estado ruinoso procederá en los siguientes supuestos:

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

Artículo 54.—Daños.

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

Artículo 55.—Obras de reparación.

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

Artículo 56.—Resolución del expediente de ruina.

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

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

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

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

Artículo 57.—Deficiencias higiénicas.

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

Artículo 58.—Competencias en la declaración de ruina.

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

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

El Alcalde Presidente podrá disponer la incoación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los servicios correspondientes en que se justifique la conveniencia de su iniciación.

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

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

Artículo 59.—Conservación de inmuebles.

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

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

Artículo 60.—Fomento de la edificación.

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

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

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

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

TITULO II

CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAPITULO I

CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES

Artículo 61.—Definiciones.

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

Artículo 62.—Parcela mínima edificable.

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

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

Se define como superficie edificable de la parcela:

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

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

— Para edificación destinada a otros usos no residenciales o no de equipamientos, la superficie y la profundidad edificable será definida en el Epígrafe II, Normativa Específica Aplicable a las diferentes clases de suelo.

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

La edificación, en el Suelo Urbano del municipio de Valencia de Al-

cántara, deberá desarrollarse, de acuerdo a la tipología que a continuación se define:

a) Edificación en Línea:

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

b) Edificación Aislada:

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

c) Edificación en Hilera:

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

Artículo 65.—Regulación de las tipologías.

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

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

Artículo 66.—Viviendas interiores.

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

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

Las condiciones de edificación, en el caso excepcional del párrafo anterior, se establecerán de acuerdo con la zona en que se ubique

la edificación y considerando a este solo efecto, el patio o viario privado, como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación indicados en este párrafo, tendrán como mínimo una superficie de 70 m² y se podrá inscribir en ellos una circunferencia de radio 7 metros.

CAPITULO II

CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD

Artículo 67.—Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura de la edificación se medirá en el centro de la fachada de la parcela: a) en caso de ser superior, esta última, a 15 metros y no escalonarse la fachada, se realizará la medición en el centro de los tramos iguales y menores de 15 metros, en que puede ser subdividida la longitud total de la fachada; b) en caso de que la longitud de fachada sea excesiva y se escale su construcción, las alturas se tomarán en el punto medio de cada tramo escalonado.

Artículo 68.—Altura de pisos.

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

Artículo 69.—Altura libre de pisos.

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

Artículo 70.—Planta baja.

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 metros.
2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.
3. En las plantas bajas, que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 10 metros.
4. La altura libre, por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada, se subdividiera en diferentes locales, se

cumplirá, en cada uno de ellos, lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

5. La altura de la planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada, será como máximo de 4 metros.

Artículo 71.—Sótanos y semisótanos.

1. Se podrá edificar una planta de sótano o una planta de semisótano, no pudiéndose hacer un sótano y un semisótano a la vez.
2. En los sótanos, no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.
3. La altura libre mínima de la planta de sótano, será de 2,20 metros, para aparcamientos; y 2,50 metros, para otros usos.
4. La altura libre mínima de la planta de semisótano será de 2,80 metros y la máxima de 4 metros.
5. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada, y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.
6. En los semisótanos la cara inferior de su forjado superior estará siempre como máximo un metro por encima de la rasante en el punto medio de la fachada y podrán practicarse huecos de luz y ventilación a fachada, nunca de acceso.
7. La planta de semisótano computará como una planta cuando la cara inferior de su forjado superior se encuentre a una altura mayor o igual a 1,70 metros en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
8. En cualquier caso, la existencia de sótano o semisótano no justificará la alteración en la relación de altura máxima según número de plantas permitidas.

Artículo 72.—Planta de piso.

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

Artículo 73.—Altura máxima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.

1. Condiciones Generales:

La altura máxima de la edificación, será la permitida en cada calle

o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

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

2. Edificios en general:

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

En cualquier caso, la edificación que presente fachada a una calle inferior a 6 metros tendrá una altura máxima de dos plantas y 7,20 metros.

3. Naves:

a) La altura máxima medida a la arista inferior del faldón de la cubierta será la siguiente:

* Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizables: 5,00 metros.

* Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 9,00 metros.

b) La altura máxima de la cumbre será la siguiente:

* Zonas Residenciales Urbanas o Urbanizables: 7,20 metros.

* Zona Industrial Urbana o Urbanizable: 12 metros.

4. Parcelas con pendiente acusada:

a) Condiciones generales:

En parcelas que den a calles distintas por fachadas opuestas, (caso I), en parcelas adosadas en su linde trasera (caso II) y en parcelas con un solo frente de fachada y linde trasera a un terreno no parcelado (caso III), afectadas por una pendiente de la «Línea teórica del terreno», superior al 15%, la altura permitida en ambas fachadas (caso I y II) y en la fachada (caso III) podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 metros. A partir de la misma deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la «Línea teórica del terreno».

La «Línea teórica del terreno» se define en cada caso de la siguiente manera:

* Casos I y II.—Línea de unión de las dos rasantes exteriores.

* Caso III.—Línea de Unión de la rasante exterior y la cota del terreno natural en la linde trasera.

b) Condiciones particulares:

En caso de parcelas con rasantes no constantes en las fachadas opuestas tomadas como referencia, se tomará en cada punto de la rasante de la fachada como «Línea teórica del terreno» la de la máxima pendiente de las posibles a trazar entre dicho punto y cualquier otro punto (rasante) de la fachada o terreno opuesto.

Cuando en los casos I y II, la distancia entre fachadas opuestas, sea inferior a 18 metros, se podrá mantener la altura permitida en cada fachada, hasta la mediatriz de dicha distancia. En el caso III, se aplicarán siempre las reglas expresadas en los tres párrafos anteriores.

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

1. Construcciones permitidas.

Sólo se permitirá edificar, por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas, antenas colectivas de T.V. y F.M., pararrayos, lavaderos, tendederos y trasteros.

2. Condiciones.

a) Las construcciones permitidas del apartado anterior quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de la fachada.

b) Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica u otro elemento y se situarán dentro del plano de 30º trazado desde la altura máxima, medida según el artículo 67.

c) Sólo se permite la colocación de una antena por edificio.

d) Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total, quedando, por tanto, prohibidos los áticos y habitaciones vivideras, a excepción de lo indicado en el párrafo primero.

Artículo 75.—Estructuración de cubiertas y de azoteas.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas, con las siguientes condiciones:

— La altura máxima sobre forjado, de la cumbre, será de 2,75 metros, con objeto de evitar estancias vivideras bajo cubiertas.

— Los faldones inclinados de la cubierta nunca superarán los 30º de pendiente, es decir, un 55%.

— El arranque del faldón de la cubierta en fachada se realizará a partir de la línea que marca la intersección de la cara superior del último forjado con el plano vertical de la fachada. Se prohíbe, pues, el inicio del faldón desde la coronación de un pretil y, por tanto, desde la altura superior a la definida en el artículo 67 de estas Normas.

— La superficie máxima bajo cubierta inclinada no se limita.

— La superficie del castillete con azotea plana que se autoriza en el artículo 74 anterior, será como máximo de 18 m², incluido el hueco de escaleras.

Artículo 76.—Vuelos y pretilos.

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

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

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

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

5. Quedan prohibidos los vuelos en patios.

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

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

Artículo 77.—Patios cerrados.

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

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

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

4. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada.

Artículo 78.—Cubiertas en patios cerrados.

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

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

Artículo 79. Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

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

1.º) Plataformas de nivelación del terreno:

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

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

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

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

2. La plataforma de nivelación del terreno en interior de parcela (excepto sótano) deberá disponerse de modo que no rebase los dos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde

las cotas, de 0,50 metros por encima de la rasante de la fachada o terreno inferior y de 1,20 metros por debajo de la rasante de la fachada o terreno superior. En caso de parcelas con pendiente, de la «Línea teórica del terreno» según se define en el Artículo 71, superior a 1:3, la de los taludes ideales quedará definida por la pendiente de la «Línea teórica del terreno».

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

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

Artículo 80.—Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

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

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

3. Cómputo de la superficie edificada.— No se computa como superficie edificada, los soportales, sótanos, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (Art. 74) y las cornisas y bordes de cubiertas (Art. 76).

Se computarán íntegramente los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas (Art. 76), así como los patios cerrados en planta baja.

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

CAPITULO III

OBRAS EN EDIFICIOS

Artículo 81.—Obras en edificios fuera de ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan, que resulta-

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

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

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

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

4. Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, incluidas en la clasificación del Artículo 87, situadas en Suelo No Urbanizable, que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente.

La ampliación de la edificación no superará, en ningún caso, el 30% de la superficie construida existente.

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

CAPITULO IV

ORDENANZAS GENERALES DE USO

Artículo 82.—Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.

- Equipamiento Comunitario.
- Agrícola.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.

Artículo 83.—Simultaneidad de usos.

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

Artículo 84.—Usos principales, complementarios y prohibidos.

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

Artículo 85.—Residencial. Categorías de viviendas.

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

1. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.
2. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
3. Vivienda plurifamiliar: edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

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

Artículo 86.—Terciario.

1. Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes:
2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías: a) Co-

mercio: compra-venta al por menor o permuta de mercancías; b) Hostelería y turismo: alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías; c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: cines, locales de asociaciones políticas o culturales; d) Oficinas: despachos privados, bancos.

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

Artículo 87.—Uso Industrial.

1. Definición:

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

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

2. Clasificación: Se establecen cinco categorías:

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

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

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

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

4.^a.—Garajes-aparcamientos, servicios del automóvil y estaciones de servicio, edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

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

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

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

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

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

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

3. Localización:

Situación A.—En edificios de viviendas.

Situación B.—En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación C.—En zonas completas edificadas como industriales.

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

4. Condiciones:

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

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

CUADRO N.º 1.- INDUSTRIAS.
Características que deberán cumplir según su categoría.

Categoría	1 ^a		2 ^a			3 ^a		4 ^a		5 ^a	6 ^a
	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D (1)
Superficie máxima m ²	150	250	150	300	S.L.	1.000	S.L.	300	S.L.	S.L.	S.L.
Potencia máxima C.V.	3	10	3	10	S.L.	10	S.L.	3	S.L.	S.L.	S.L.

- S.L.: Sin Limitación

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

- 1 C.V. = 0,736 Kw

5. Tolerancia industrial:

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

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

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

Artículo 88.—Equipamiento Comunitario.

1. Definición:

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

2. Clasificación:

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

A.—Equipamiento Comunitario.

A.1.—Dotacional

1.—Docente

2.—Deportivo

3.—Social

3.1.—Sanitario

3.2.—Cultural

3.3.—Asistencial

4.—Espacios Libres

4.1.—Menores

4.2.—Áreas de juego

4.3.—Jardines

4.4.—De Sistema General

A.2.—Institucional

A.3.—Servicios técnicos

A.4.—Diversos

1.—Religioso.

Artículo 89.—Uso Agrícola.

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

Artículo 90.—Servicios de Infraestructuras y Transportes.

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

Artículo 91.—Usos no conformes.

Los edificios o instalaciones, con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas, que resultasen disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras, que las indicadas en el Artículo 81 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 92.—Usos.

Limitaciones generales de usos:

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

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

3. Se prohíben los edificios de aparcamientos.

Artículo 93.—Transformación de usos.

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

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

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario, entendiéndose por tal, los definidos en el Art. 21 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

a) Que la actividad se incluya, de acuerdo con el R.A.M.I.N.P. entre las actividades Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del Artículo 87 y este defecto no sea técnicamente solventable.

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

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

CAPITULO V

CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 94.—Condiciones mínimas.

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

Artículo 95.—Chimeneas de ventilación.

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

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

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

CAPITULO VI
CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

Artículo 96.—Estética y composición de las edificaciones.

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

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

Artículo 97.—Materiales de cubierta.

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

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

Queda expresamente prohibido el uso de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas, debiendo utilizarse en estos edificios, en caso de construirse cubierta inclinada, tejas de color rojizo similar al tradicional. En las Zonas de Ordenación I, II y III, se empleará en todas las edificaciones exclusivamente material cerámico del tipo teja curva árabe.

Podrán usarse en cubiertas de almacenes e industrias que no estén incluidos en el área delimitada por el recinto amurallado, Zonas de Ordenación I, II y III, siempre y cuando no presenten vistas a la vía pública, chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas.

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

Artículo 98.—Materiales de fachada.

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

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

En las Zonas de Ordenación I, II, III, IV y V, no se autoriza el uso del ladrillo visto en fachadas. En el resto del término municipal, se autoriza su uso.

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

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

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

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

Artículo 99.—Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

1. Huecos:

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

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

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

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

2. Carpintería exterior:

— Zonas de Ordenación I, II y III:

En puertas, balcones, ventanas, miradores, etc, será exclusivamente de madera barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, o de hierro pintado con tonos tradicionales.

— Zonas de Ordenación IV y V:

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

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

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

3. Cerrajería:

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

4. Apertura de puertas y cocheras:

Las puertas y cocheras de planta baja ubicadas en el cerramiento de fachada no podrán abrir hacia el exterior. En caso de que la normativa específica sectorial, y por medidas de seguridad, obligue a ello, se deberán situar en la fachada remetedos de la alineación de vial, de forma que al abrirse hacia fuera no sobresalgan del plano exterior de la fachada.

Artículo 100.—Retranqueos.

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

Artículo 101.—Elementos de decoración y publicidad comercial en fachada.

La colocación de cualquiera de estos elementos en fachadas de inmuebles incluidos en la declaración Conjunto Histórico, quedarán sujetos a la resolución de la Comisión Provincial de Cáceres de Bienes Inmuebles de Patrimonio Histórico.

1.—Portadas, escaparates y vitrinas:

1.1.—Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes.

En los edificios que no sean de edificación comercial sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachadas correspondiente a la planta baja del establecimiento sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

1.2.—Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

2.—Toldos:

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 m., pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m. respetando, en todo caso, el arbolado.

3.—Muestras:

3.1.—Se entiende por tales los anuncios, incluidos los rótulos luminosos, paralelos al plano de fachada.

3.2.—Su saliente máximo será de 20 cm., debiendo cumplir, además, las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 m. del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 m. podrán situarse en las jambas.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 m. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

d) No podrán colocarse anuncios, ni siquiera en las zonas comerciales o industriales, como coronación de los edificios.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de la fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

g) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si lo estuviera enfrente.

h) En los muros linderos que quedan al descubierto y cumplan, en general, las condiciones de las normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

4. Banderines:

4.1.—Se entienden por tales los anuncios, incluidos los rótulos luminosos, normales al plano de la fachada.

4.2.—En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 m. Su saliente máximo será igual al fijado para los toldos. Podrán tener una altura máxima de 0,90 m. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos.

En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

4.3.—En los edificios de uso exclusivamente comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.

4.4.—Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

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

TITULO III

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO I

CONDICIONES GENERALES

Artículo 102.—Definición y Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbano, los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del Suelo Urbano, grafiada en el Plano de Ordenación n.º 4 «Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo» y los Planos de Ordenación n.º 10 a 18, correspondientes a las 9 Aldeas del término municipal de Valencia de Alcántara.

Artículo 103.—Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas, que se delimitan en el Plano n.º 5 de Ordenación y en los planos de Ordenación n.º 10 a 18, correspondientes a las 9 Aldeas.

Zona I.—Barrio Gótico Judío.

Zona II.—Castillo.

Zona III.—Residencial Comercial.

Zona IV.—Residencial Unif. en Línea.

Zona V.—Residencial Unif. en Línea de una planta.

Zona VI.—Residencial Unif. en Línea Unitaria.

Zona VII.—Residencial Plurif. Exclusiva.

Zona VIII.—Residencial Unif. Exclusiva.

Zona IX.—Residencial Unif. Aislada intensiva.

Zona X.—Residencial Unif. Aislada de Casco.

Zona XI.—Residencial Unif. Aislada de Urbanización.

Zona XII.—Residencial Unif. en Hilera Exclusiva.

Zona XIII.—Residencial Unif. en Hilera Exclusiva de 3 plantas.

Zona XIV.—Residencial con tolerancia industrial.

Zona XV.—Industrial.

Zona XVI.—Terciaria.

Zona XVII.—Equipamiento Comunitario.

Zona XVIII.—Espacios Libres.

Zona XIX.—San Pedro.

Zona XX.—La Fontañera.

Zona XXI.—Las Huertas de Cansa.

Zona XXII.—Estación Ferrocarril.

Zona XXIII.—Alcorneo.

Zona XXIV.—La Aceña.

Zona XXV.—Jola.

Zona XXVI.—El Pino.

Zona XXVII.—Las Casiñas.

Artículo 104.—Desarrollo de las Normas.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano, no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento, salvo para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano n.º 4 de Ordenación y los Planos de Ordenación n.º 10 a 18, a las que se le señalan las condiciones para su desarrollo.

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

Artículo 105.—Edificaciones existentes.

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

Artículo 106.—Nuevas edificaciones.

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

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

Artículo 107.—Condiciones de Equipamiento.

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

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

a) Viales:

I) Tráfico rodado:

- Ancho mínimo de calzada = 7,50 m.
- Ancho mínimo de acerado = 1,25 m.

II) Peatonales:

- Ancho mínimo = 6 m.

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

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

Para Unidades de Ejecución en Suelo Urbano a desarrollar mediante Estudio de Detalle, con una superficie total inferior a 10.000 m², la reserva mínima que se establece será del 5% de la superficie total ordenada.

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

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

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

4. La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de

Ejecución delimitadas en el Plano n.º 4 de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este Título.

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

6. Módulos mínimos:

a) Jardines:

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

b) Areas de Juego y Recreo para niños:

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

c) Centros de Enseñanza:

- Centro de Enseñanza General Básica:

La unidad mínima serán 5.000 m² de superficie en el Suelo Apto para Urbanizar. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos o más planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

- Centros de Preescolar y Guardería:

La unidad mínima serán 1.000 m² de superficie en el Suelo Apto para Urbanizar.

En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán destinarse éstas a Guarderías únicamente, en unidades mínimas de 150 m² de superficie, y en las que se puede inscribir una circunferencia de 8 m de diámetro.

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

Artículo 108.—Aparcamientos obligatorios.

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

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

CAPITULO II

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA I - BARRIO GOTICO JUDIO

Artículo 109.—Definición y delimitación.

Constituyen esta zona los espacios de Suelo Urbano incluidos en la totalidad del ámbito del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico. Su delimitación corresponde a la zona más antigua del núcleo principal con su entorno más inmediato, denominada «Barrio Gótico Judío».

Conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen medieval. Su edificación está representada por un tipo de edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En esta zona se encuentran muchas de las edificaciones que conforman el patrimonio. La ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 4 de Ordenación.

Artículo 110.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

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

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

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

* Industria Categoría 1.^a, Talleres Artesanales.

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

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

— Servicios de Infraestructuras y Transportes.

— Industria - Categoría 2.^a a 6.^a.

— Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar aislada o en hilera. (Art. 64).

Artículo 111—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada 5 m.

Fondo 8 m.

Superficie 70 m².

— Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales.

— Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el Art. 87 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

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

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar, Art. 85.

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

III.—Implantación:

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

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

* Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

* Vivienda Plurifamiliar: 20 metros.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

IV.—Volumen:

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

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

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

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

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

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

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

* Edificabilidad lucrativa - 0,95 m²/m².

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

* Edificabilidad global - 1,05 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

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

VI.—Derogaciones por el P.E.P.C.H.

Las determinaciones definidas en el presente artículo tendrán vigencia hasta el momento de la Aprobación Definitiva del P.E.P.C.H., el cual podrá modificar las condiciones de edificación definidas en este artículo, en cuyo caso éste quedaría derogado.

CAPITULO III

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II - CASTILLO

Artículo 112.—Definición y delimitación.

Constituyen esta zona, los espacios de Suelo Urbano incluidos en la totalidad del ámbito del Plan Especial de Protección del Castillo y

su entorno. Su delimitación corresponde al recinto amurallado junto con su entorno más inmediato, denominado «Barrio Gótico Judío». Conserva una estructura urbana y arquitectónica de origen medieval. La edificación está representada por un tipo de edificación en línea de una planta, alineada a vial entre medianeras. En esta zona se encuentran muchas de las edificaciones que conforman el patrimonio. La ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 113.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

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

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

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

— Servicios de Infraestructuras y Transportes.

— Industria - Categoría 1.ª a 6.ª.

— Residencial Unifamiliar aislada o en hilera. (Art. 64).

— Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

Artículo 114.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada 5 m.

Fondo 8 m.

Superficie 70 m².

— Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales.

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar, Art. 85.

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

III.—Implantación:

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

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

* Para todos los usos: Todo el fondo de parcela.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

IV.—Volumen:

— Altura máxima: La altura máxima será de una planta y 4,30 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Para todos los usos: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,80 m²/m².

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,9 m²/m².

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

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

* Edificabilidad lucrativa - 0,50 m²/m².

* Edificabilidad de los Equipamientos - 0,05 m²/m².

* Edificabilidad global - 0,55 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupa-

ción del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 26 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

VI.—Derogaciones por el P.E.P.C.E.

Las determinaciones definidas en el presente artículo tendrán vigencia hasta el momento de la Aprobación Definitiva del P.E.P.C.E., el cual podrá modificar las condiciones de edificación definidas en este artículo, en cuyo caso éste quedaría derogado.

CAPITULO IV

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA III - RESIDENCIAL COMERCIAL

Artículo 115.—Definición y delimitación.

Constituyen esta zona, los espacios de Suelo Urbano correspondientes a la expansión realizada hacia el Sur del casco tradicional. Su edificación está representada por un tipo de edificación en línea de dos y tres plantas, alineada a vial entre medianeras. Su delimitación corresponde a las Subzonas Residencial y Terciaria I.3 y II.4 de las Zonas Homogéneas I y II, y a la Subzona II.5.- Calle Canalejas de la Zona Homogénea II, definidas en el Plano de Información n.º 12. En esta zona se encuentran muchas de las edificaciones que conforman el patrimonio. La ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 116.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

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

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

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

* Industria Categoría 1.ª, Talleres Artesanales.

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

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

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

Artículo 117.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

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

— Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agregación de parcelas catastrales actuales.

— Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el Art. 87 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

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

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la plurifamiliar, Art. 85.

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

III.—Implantación:

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

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

* Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

* Vivienda Plurifamiliar: 20 metros.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

IV.—Volumen:

— Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, y tres plantas y 10 metros, medida a la cara superior del último forjado, o a la arista inferior del faldón de cubierta.

En aquellas calles con ancho igual o inferior a 6 (seis) metros, la altura máxima permitida será en todos los casos dos plantas y 7,20 metros.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,40 m²/m².

* Vivienda Plurifamiliar y otros usos: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre igual o inferior a 2,40 m²/m².

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,70 m²/m².

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

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

* Edificabilidad lucrativa - 1,40 m²/m².

* Edificabilidad de los Equipamientos - 0,15 m²/m².

* Edificabilidad global - 1,55 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

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

CAPITULO V

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA

Artículo 118.—Definición y delimitación.

Constituyen esta zona, los espacios de Suelo Urbano correspondientes a la expansión realizada hacia el Norte y el Oeste del casco tradicional, destinados prioritariamente al uso residencial, cuya alineación se efectúa según alineación de vial. Su delimitación corresponde a la Zona Homogénea II -Residencial Unifamiliar en línea, Subzona II.2 - Zona Residencial Norte y Subzona II.3 - Zona Plaza del Progreso, definidas en el Plano de Información n.º 12. Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 119.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

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

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

* Equipamiento Dotacional.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciarios.

* Industria categoría 1.ª Talleres Artesanales.

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

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

– Agrícola.

– Servicios de Infraestructuras y Transportes.

– Industria. Categoría 2.ª a 6.ª.

– Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada o en Hilera. (Art. 64).

Artículo 120.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

– Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente

que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

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

Fachada 5 m.

Fondo 8 m.

Superficie 70 m².

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

– Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el Art. 87 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

* Categoría 1.ª Talleres Artesanales - 250 m².

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la plurifamiliar, Art. 85.

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

III.—Implantación:

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

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

* Vivienda unifamiliar: todo el fondo de parcela.

* Vivienda plurifamiliar: 20 metros.

* Equipamiento Comunitario: todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

– Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

IV.—Volumen:

– Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20

metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

Las edificaciones con altura permitida superior a la correspondiente a su zona figuran en el plano de Ordenación «Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Catálogo».

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

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

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

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

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

* Edificabilidad lucrativa - 0,95 m²/m².

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

* Edificabilidad global - 1,05 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

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

CAPITULO VI

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA V - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA DE 1 PLANTA

Artículo 121.—Definición y delimitación.

Corresponde a una pequeña área con uso residencial y edificación de una planta. Se trata de un conjunto de viviendas situadas entre la manzana del Castillo y la Rivera de Avid. La ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 122.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.

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

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

— Servicios de Infraestructuras y Transportes.

— Industria. Categoría 1.ª a 6.ª.

— Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

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

Artículo 123.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m².

— Parcela máxima: No se limita.

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza exclusivamente la vivienda unifamiliar. Art. 85.

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

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63). En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el 90% de la superficie edificable de la parcela.

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

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

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos: no se permiten retranqueos ni separación a linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

IV.—Volumen:

— Altura máxima: La altura máxima será de una planta y 4,30 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

- * Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,80 m²/m².
- * En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,90 m²/m².

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

- * Edificabilidad lucrativa - 0,50 m²/m².
- * Edificabilidad de los Equipamientos - 0,05 m²/m².
- * Edificabilidad global - 0,55 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

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

CAPITULO VII

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VI - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA UNITARIA.

Artículo 124.—Definición y delimitación.

Corresponde esta zona a la expansión residencial al oeste del nú-

cleo urbano en el suelo urbanizable. Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 125.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.

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

- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Terciario.
- * Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación, y como mínimo de 10 viviendas.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 1.ª a 6.ª.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Residencial Unifamiliar Aislada. (Art. 64).

Artículo 126.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 6 m.
Fondo: 12 m.
Superficie: 100 m².

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

— Parcela máxima: No se limita.

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar. Art. 85. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

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

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

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63). En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

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

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

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

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

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

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

IV.—Volumen:

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

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,40 m²/m².

* Uso Terciario: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 1,40 m²/m².

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

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

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

- * Edificabilidad lucrativa - 0,85 m²/m².
- * Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m²/m².
- * Edificabilidad global - 0,95 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

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

CAPITULO VIII

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VII - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR EXCLUSIVA

Artículo 127.—Definición y delimitación.

Se trata de una pequeña zona de promoción pública de viviendas al oeste del núcleo urbano, incluida en la Unidad de Ejecución UE-1. Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 128.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.

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

- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

- Terciario.
- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 1.ª a 6.ª.
- Residencial Unifamiliar en Línea, Aislada y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar Aislada o en Hilera.

Artículo 129.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 19 m.
Fondo: 10 m.
Superficie: 200 m².

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

— Parcela máxima: No se limita.

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 64.

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 100% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63).

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

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

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

Uso de Equipamiento Comunitario: la edificación se retranqueará

de todas sus lindes un mínimo de 3 metros en el caso de la tipología aislada.

Para otros usos y/o tipología, no se permiten retranqueos, ni separación a linderos laterales ni a la alineación de fachada.

IV.—Volumen:

— Altura máxima: La altura máxima para todos los edificios será de 3 plantas y 10 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Plurifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 3,00 m²/m².

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

- * Edificabilidad lucrativa - 1,80 m²/m².
- * Edificabilidad de los Equipamientos - 0,20 m²/m².
- * Edificabilidad global - 2,00 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

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

CAPITULO IX

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VIII - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVA

Artículo 130.—Definición y delimitación.

Se trata de una pequeña zona de promoción pública de viviendas al oeste del núcleo urbano, incluida en la Unidad de Ejecución UE-1. Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 131.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

— Uso característico, Art. 96 Ley del Suelo: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

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

- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.
- Industria. Categoría 1.ª a 6.ª.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.
- Residencial Unifamiliar Aislada o en Hilera. (Art. 64).

Artículo 132.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 6 m.
Fondo: 12 m.
Superficie: 100 m².

— Parcela máxima: No se limita.

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o la bifamiliar. Art. 85. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

* Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación en Hilera o Aislada. Art. 64.

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63). En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edifica-

ción podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

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

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

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

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

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

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

IV.—Volumen:

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

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

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

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

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

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

- * Edificabilidad lucrativa - 0,85 m²/m².
- * Edificabilidad de los Equipamientos - 0,10 m²/m².
- * Edificabilidad global - 0,95 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del

suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los Artículos 26 y 31 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO X

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IX - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA INTENSIVA

Artículo 133.—Definición y delimitación.

Corresponde a la expansión del núcleo urbano hacia el sur, con tipología de vivienda aislada. Su situación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 134.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

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

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

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Industria, categoría 1.ª, Talleres Artesanales.

* Terciarios.

* Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

— Industria, categoría 2.ª a 6.ª.

— Residencial Unifamiliar en Línea.

— Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

— Servicios de infraestructuras y transportes.

Artículo 135.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

— Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente

que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

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

Fachada: 12 m

Fondo: 15 m

Superficie: 200 m²

Para promociones unitarias con tipología Unifamiliar en Hilera (mínimo 10 viviendas), las dimensiones serán las siguientes:

Fachada: 6 m

Fondo: 12 m

Superficie: 100 m²

— Parcela máxima: No se limita.

II.—Tipología edificatoria: Edificación aislada.

Se exceptúan de esta condición los grupos de, como mínimo, 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de edificación en hilera.

III.—Implantación:

— Ocupación:

a) La edificación podrá ocupar como máximo el 40% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63).

b) Para promociones unitarias con tipología Unifamiliar en Hilera, que conformen un conjunto de, como mínimo, 10 viviendas, la ocupación máxima será el 70% de la superficie edificable de la parcela.

c) En parcelas edificables con superficie inferior a 200 m², la edificación podrá ocupar el 50% de la superficie de la parcela.

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

* Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

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

IV.—Volumen:

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

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,80 m²/m².

* En promociones unitarias con tipología unifamiliar en hilera (mínimo 10 viviendas), la edificabilidad máxima será de 1,40 m²/m².

* En las parcelas edificables con superficie inferior a 300 m², la edificabilidad máxima será 1 m²/m².

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

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

Edificabilidad lucrativa: 0,50 m²/m².

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

Edificabilidad global: 0,55 m²/m².

En promociones unitarias con tipología unifamiliar en hilera que conformen conjuntos de, como mínimo, 10 viviendas, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las siguientes:

Edificabilidad lucrativa: 0,85 m²/m².

Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m²/m².

Edificabilidad global: 0,95 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

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

CAPITULO XI

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA X - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA DE CASCO

Artículo 136.—Definición y delimitación.

Corresponde a un conjunto de viviendas aisladas situadas en la margen derecha de la Carretera Nacional, junto a la plaza de Toros. Su situación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 137.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

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

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

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Terciario.

— Agrícola.

— Industria, en todas sus categorías.

— Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.

— Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

— Servicios de infraestructuras y transportes.

Artículo 138.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 15 m.

Fondo: 15 m.

Superficie: 400 m²

— Parcela máxima: No se limita.

II.—Tipología edificatoria: Edificación aislada.

III.—Implantación:

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

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

* Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

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

IV.—Volumen:

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

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

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

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

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

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

Edificabilidad lucrativa: 0,65 m²/m².

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

Edificabilidad global: 0,70 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

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

CAPITULO XII

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XI - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA DE URBANIZACION

Artículo 139.—Definición y delimitación.

Corresponde a las nuevas urbanizaciones de viviendas con tipología aislada de los sectores residenciales del Suelo Urbanizable SR-4 y SR-5, así como a parte de la Unidad de Ejecución UE-17. Su situación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 140.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

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

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

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

— Industria, en todas sus categorías.

— Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.

— Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

— Servicios de infraestructuras y transportes.

Artículo 141.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 15 m.

Fondo: 15 m.

Superficie: 400 m²

— Parcela máxima: No se limita.

II.—Tipología edificatoria: Edificación aislada.

III.—Implantación:

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

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

* Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

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

IV.—Volumen:

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

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Terciario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m²/m².

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

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución:

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

Edificabilidad lucrativa: 0,65 m²/m².

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

Edificabilidad global: 0,70 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

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

CAPITULO XIII

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XII - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA EXCLUSIVA

Artículo 142.—Definición y delimitación.

Area de características homogéneas con implantación de viviendas unifamiliares en hilera y que se ubica en la Urbanización Los Olivos y en las nuevas Unidades de Ejecución previstas en su entorno. Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 143.—Condiciones de uso:

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: será el Residencial en Hilera, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

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

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Terciario.

— Agrícola.

— Servicios de Infraestructuras y Transporte.

— Industria. Categoría 1.ª a 6.ª.

— Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

— Residencial Unifamiliar en línea o aislada. Art. (64).

Artículo 144.—Condiciones de edificación:

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m².

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en Hilera.

Se exceptúan de esta condición de alineación en hilera, exclusivamente, los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 64.

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar, como máximo, el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63). En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

Parcelas de Superficie: 70 m² ≤ S < 100 m² - 80%.

S < 70 m² - 90%.

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

* Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus linderos un mínimo de 3 metros.

IV.—Volumen:

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

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

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

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

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

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

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

Edificabilidad lucrativa: 0,85 m²/m².
Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m²/m².
Edificabilidad global: 0,95 m²/m².

V. Condiciones Específicas:

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

CAPITULO XIV

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XIII - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA

Artículo 145.—Definición y delimitación.

Area de características homogéneas con implantación de viviendas

unifamiliares en hilera y que se ubica en la Avenida de Portugal, frente a la Urbanización Los Olivos. Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 146.—Condiciones de uso:

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: será el Residencial en Hilera, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

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

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Terciario.

— Agrícola.

— Servicios de Infraestructuras y Transporte.

— Industria. Categoría 1.^a a 6.^a.

— Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

— Residencial Unifamiliar en línea o aislada. Art. (64).

Artículo 147.—Condiciones de edificación:

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 6 m.
Fondo: 12 m.
Superficie: 100 m².

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en Hilera.

Se exceptúan de esta condición de alineación en hilera, exclusivamente, los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 64.

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar, como máximo, el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63). En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

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

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

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

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus linderos un mínimo de 3 metros.

IV.—Volumen:

— Altura máxima: La altura máxima será de tres plantas y 10,00 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,10 m²/m².

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

$70 \text{ m}^2 \leq S < 100 \text{ m}^2$ - 2,4 m²/m².
 $S < 70 \text{ m}^2$ - 2,70 m²/m².

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

Edificabilidad lucrativa: 1,25 m²/m².
 Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m²/m².
 Edificabilidad global: 1,35 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura

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

CAPITULO XV

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XIV - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LINEA CON TOLERANCIA INDUSTRIAL

Artículo 148.—Definición y delimitación.

Area de viviendas unifamiliares en las cuales existe una relativa implantación de pequeñas industrias. Se ubica al Norte del núcleo urbano y en la Barriada de Valuengo. Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 149.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

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

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

- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Servicios de infraestructuras y transportes.
- * Terciarios.
- * Industria. Categorías 1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria, categoría 5.ª y 6.ª.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.
- Residencial Unifamiliar en Hilera o Aislada.

Artículo 150.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

— Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente

que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

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

Fachada: 6 m.
Fondo: 12 m.
Superficie: 100 m²

– Parcela máxima: Para el uso Industrial se fija la parcela máxima, de acuerdo con lo indicado en el Art. 84 de las Presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

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

* Categoría 2.^a - Pequeña industria compatible con las viviendas - 300 m².

* Categoría 3.^a - Industria incómoda para la vivienda - 1.000 m².

* Categoría 4.^a - Garaje-aparcamiento, Servicios del automóvil y Estaciones de Servicio - 300 m².

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente los edificios destinados a Equipamientos Comunitarios, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 64.

III.—Implantación:

– Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63): en las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela.

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

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

* Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

– Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus linderos un mínimo de 3 metros.

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

IV.—Volumen:

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

– Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Para todos los usos: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m²/m².

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

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

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

Edificabilidad lucrativa: 0,85 m²/m².

Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m²/m².

Edificabilidad global: 0,95 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

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

CAPITULO XVI

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XV - INDUSTRIAL

Artículo 151.—Definición y delimitación.

Se incluyen en ella dos áreas con uso específicamente Industrial en el Suelo Urbano y el Sector Industrial transitorio previsto en el

Suelo Urbanizable SIT-6. Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 152.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Industrial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

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

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

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciarios.

* Residencial Unifamiliar: En la Zona Industrial se autoriza una vivienda para el guarda, por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

* Servicios de infraestructuras y transporte.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

— Residencial.

— Industria, categoría 6.ª.

Artículo 153.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 10 m.

Fondo: 20 m.

Superficie: 200 m²

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

Superficie: 10.000 m²

II.—Tipología edificatoria: Edificación en Hilera (Art. 64). Se autoriza la edificación Aislada (Art. 64).

III.—Implantación:

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

— Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus linderos un mínimo de 3 metros.

IV.—Volumen:

— Altura máxima:

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

En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.

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

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

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

Edificabilidad lucrativa: 0,45 m²/m².

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

Edificabilidad global: 0,50 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

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

CAPITULO XVII

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XVI - TERCIARIA

Artículo 154.—Definición y delimitación.

Se trata de un área existente en el Suelo Urbano, y otra prevista en el Sector Residencial SR-2 del Suelo Urbanizable, de uso exclusivamente terciario. Su ubicación y delimitación figura en el Plano n.º 5 de Ordenación.

Artículo 155.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Terciario.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Principal: Terciario en situación primera.
- Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Servicios de infraestructuras y transporte.
- * Terciarios.
- * Industria categoría 1.^a Talleres Artesanales, 2.^a Pequeña Industria compatible con la vivienda, y 4.^a Garajes-Aparcamiento y Talleres del Automóvil.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria, categoría 3.^a, 5.^a y 6.^a.
- Industria, categoría 4.^a tipo Estación de Servicio.

Artículo 156.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.
Superficie: 100 m²

Para los edificios tipo nave industrial, la parcela mínima será la siguiente:

Fachada: 10 m.
Fondo: 20 m.
Superficie: 200 m²

— Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el Art. 87 de las presentes Normas Urbanísticas.

- * Categoría 1.^a. Talleres Artesanales - 250 m².
- * Categoría 2.^a. Pequeña Industria compatible con la vivienda - 300 m².
- * Categoría 4.^a. Garaje-Aparcamiento y Servicio del Automóvil - 300 m².

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras:

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente, los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de edificación Aislada. Artículo 64.

III.—Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63).
- Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.
- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:
 - * Tipología en Línea: no se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
 - * Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus linderos un mínimo de 3 metros.

IV.—Volumen:

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

En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.

* Edificios tipo nave comercial: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Uso Terciario y de Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m²/m².

* Uso Industrial: la edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,7 m²/m².

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

Edificabilidad lucrativa: 0,85 m²/m².

Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m²/m².

Edificabilidad global: 0,95 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

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

CAPITULO XVIII

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XVII - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 157.—Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Comunitario, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Comunitario.

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

Artículo 158.—Condiciones de uso.

Los equipamientos Comunitarios con uso concreto asignado, se de-

berán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Comunitario.

El uso del equipamiento Comunitario incluye los siguientes tipos:

1.—Dotacional.

A. Centros Docentes.

B. Deportivo.

C. Social.

C.1. Sanitario.

C.2. Asistencial.

C.3. Cultural.

2.—Institucional.

3.—Servicios técnicos, transportes y comunicaciones.

4.—Diverso

Religioso ...

.....

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

Artículo 159.—Condiciones de edificación.

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

CAPITULO XIX

ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA XIII- ESPACIOS LIBRES

Artículo 160.—Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público. En el Plano n.º 5 de ordenación se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o previstas su ocupación por Espacios Libres.

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

— Menores: Superficie menor de 200 m² o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros. Estos espacios no computarán a efectos de justificar el cumplimiento de las dotaciones mínimas necesarias en las zonas objeto de nueva ordenación o reordena-

ción, tales como Unidades de Ejecución, P.E.R.I. y ámbitos de modificaciones de las Normas Subsidiarias futuras.

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

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

Artículo 161.- Condiciones de uso.

I.—Usos permitidos:

– Uso principal: Espacios Libres y uso público.

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

II.—Usos prohibidos:

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

Artículo 162.—Condiciones de edificación.

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

CAPITULO XX

ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS XIX A XXVII RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ALDEAS

Artículo 163.—Definición y delimitación.

Esta zona corresponde a las Aldeas del término municipal de Valencia de Alcántara: San Pedro, La Fontañera, Las Huertas de Cansa, Estación Ferrocarril, Alcorneo, La Aceña, Jola, El Pino y Las Casañas.

Artículo 164.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

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

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

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Servicios de infraestructuras y transporte.

* Terciarios.

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

* Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana, en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

* Residencial Aislada, categorías Unifamiliar y Bifamiliar.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

– Agrícola.

– Industria, categoría 3.^a, 5.^a y 6.^a.

– Industria, categoría 4.^a tipo Estación de Servicio.

– Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

Artículo 165.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

– Parcela mínima: Las parcelas nuevas con edificación en línea o en hilera tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m²

– Las parcelas nuevas con edificación residencial aislada tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 15 m.

Fondo: 15 m.

Superficie: 300 m²

– Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el Art. 87 de las presentes Normas Urbanísticas.

- * Categoría 1.ª. Talleres Artesanales - 250 m².
- * Categoría 2.ª. Pequeña Industria compatible con la vivienda - 300 m².
- * Categoría 4.ª. Garaje-Aparcamiento y Servicio del Automóvil - 300 m².

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras:

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente:

- 1.º) los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de edificación Aislada. Artículo 64.
- 2.º) Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas que se podrán construir según la tipología de edificación en Hilera.
- 3.º) Los edificios que, cumpliendo el requisito de parcela mínima definido en el apartado I de este artículo, se pretendan construir como edificación residencial aislada.

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 70% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63): en las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m², la edificación podrá ocupar el siguiente porcentaje de la superficie edificable de la parcela:

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

La edificación residencial aislada podrá ocupar como máximo el 40% de la superficie edificable de la parcela.

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

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

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

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

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus linderos un mínimo de 3 metros.

IV.—Volumen:

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

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Para todos los usos: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,4 m²/m²., excepto para la vivienda unifamiliar aislada, que será de 0,8 m²/m².

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

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

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

Edificabilidad lucrativa: 0,85 m²/m².
 Edificabilidad de los equipamientos: 0,10 m²/m².
 Edificabilidad global: 0,95 m²/m².

V.—Condiciones Específicas:

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

CAPITULO XXI

RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

Artículo 166.- CUADRO N.º 2.- RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO (I).

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocupación Máxima %	Altura Máxima plantas	Edific. Máxima sobre Parcela m2/m2	Edif.Máx.Global sobre U.E. m2/m2
		Fachada m	Fondo m	Superficie m				
Zona I. Barrio Gótico Judío	En Línea	5	8	70	80	2	1,60	1,05
Zona II. Castillo	En Línea	5	8	70	80	1	0,80	0,55
Zona III. Residencial Comercial	En Línea	5	8	70	80	3	2,40	1,55
Zona IV. Residencial Unifamiliar en Línea	En Línea	5	8	70	80	2	1,60	1,05
Zona V. Residencial Unifamiliar en Línea de 1 Planta	En Línea	6	12	100	80	1	0,80	0,55
Zona VI. Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,95

Artículo 166.- CUADRO N.º 2.- RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO (II).

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocupación Máxima %	Altura Máxima plantas	Edific. Máxima sobre Parcela m2/m2	Edif.Máx.Global sobre U.E. m2/m2
		Fachada m	Fondo m	Superficie m				
Zona VII. Residencial Plurifamiliar Exclusiva	En Línea	19	10	200	100	3	3,00	2,00
Zona VIII. Residencial Unifamiliar Exclusiva	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,95
Zona IX. Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva	Aislada	12	15	200	40	2	0,80	0,55
Zona X. Residencial Unifamiliar Aislada de Casco	Aislada	15	15	400	50	2	1,00	0,70
Zona XI. Residencial Unifamiliar Aislada de Urbaniz.	Aislada	15	15	400	50	2	1,00	0,70
Zona XII. Residencial Unifamiliar en Hilera Exclusiva	En Hilera	6	12	100	70	2	1,40	0,95

Artículo 166.- CUADRO N.º 2.- RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO (III).

Denominación	Tipología	Parcela Mínima			Ocupación Máxima %	Altura Máxima plantas	Edific. Máxima sobre Parcela m2/m2	Edif.Máx.Global sobre U.E. m2/m2
		Fachada m	Fondo m	Superficie m				
Zona XIII. Residencial Unifamiliar en Hilera Exclusiva de 3 Plantas	En Hilera	6	12	100	70	3	2,10	1,35
Zona XIV. Residencial con Tolerancia Industrial	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,95
Zona XV. Industrial	En Hilera Aislada	10	20	200	70	Nave I. - 1 Otros - 2	0,70	0,50
Zona XVI. Terciaria	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,95
Zona XVII. Equip. Comunitario	Condiciones de Edificación iguales a las de la Zona de Ubicación del Equipamiento.							
Zona XVIII. Espacios Libres								
Zonas XIX a XXVII. Aldeas	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,95

CAPITULO XXII

CARACTERISTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANISTICAS EN SUELO URBANO

Artículo 167.—Definición y clasificación.

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

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

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

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano serán:

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

En el caso de que en las Unidades de Ejecución delimitadas se

pretenda crear nuevos viarios y/o aumentar la ocupación del suelo, sin aumentar el volumen edificable, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, no bastando la redacción de un Estudio de Detalle.

— Unidades de Ejecución Directa.—Se incluyen las áreas que simplemente requieren, para su desarrollo, la materialización de las cesiones, la Reparcelación o Parcelación y la Urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión será pública y su desarrollo unitario.

Se incluye una única área como Unidad de Ejecución Directa (UE-1).

— Unidades de Ejecución - Planes Especiales.—Se incluyen tres actuaciones que afectan al Conjunto Histórico Barrio Gótico, El Castillo y su entorno y el ámbito donde ha de desarrollarse el nuevo Parque Urbano de Valencia de Alcántara.

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

— Proyectos de Urbanización.—Pueden considerarse como una modalidad de Actuaciones Aisladas pero que, a diferencia de éstas, se

realizan en Suelo Público, con lo que carecen de necesidad de expropiación de éste.

Artículo 168.—Unidades de Ejecución.

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

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

— Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el Art. 107 de estas Normas Urbanísticas.

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

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

* Los terrenos destinados a Dotaciones.

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

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

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

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

3.—Los derechos y deberes de los propietarios, los plazos y las facultades urbanísticas y su adquisición gradual, se detallan en los

Artículos 40 y 41 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 169.—Aprovechamiento susceptible de apropiación y Aprovechamiento medio en las Unidades de Ejecución.

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

A) Aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios:

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

— Suelo incluido en Unidad de Ejecución Directa (UE-1) - 100% del aprovechamiento real o permitido por el planeamiento.

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

— Suelo incluido en las Unidades de Ejecución - Planes Especiales de Protección - 100% del aprovechamiento real o permitido por el planeamiento.

B) Aprovechamiento medio en las Unidades de Ejecución:

I. Unidades de Ejecución n.º 2, 20 y 23, incluidas en la Zona IV Residencial Unifamiliar en línea; n.º 6 y 18, incluidas en la Zona VI Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, n.º 15 y 16 incluidas en la Zona XII Residencial Unifamiliar en Hilera Expansiva; n.º 5 incluida en la Zona XIV Residencial con Tolerancia Industrial; Unidad de Ejecución UEA en Zona XXI, Las Huertas de Cansa.

Superficie de la Unidad: S

Coefficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,85 m²/m²

Edificabilidad total = 0,85 X 1,00 X S = 0,85 S

Aprovechamiento medio = 0,85 S/S = 0,85 m²/m²

II. Unidades de Ejecución n.º 3 y 4 incluidas en la Zona V Residencial Unifamiliar en línea de 1 planta; n.º 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 incluidas en la Zona IX Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva.

Superficie de la Unidad: S

Coefficiente de ponderación de todos los usos: 1,00

Edificabilidad máxima lucrativa: 0,50 m²/m²

Edificabilidad total = 0,50 X 1,00 X S = 0,50 S

Aprovechamiento medio = 0,50 S/S = 0,50 m²/m²

III. Unidad de Ejecución Directa n.º 1:

- Superficie de la Unidad: 28.134 m².
- Uso principal en Zona VIII: Residencial Unifamiliar Exclusiva. Coeficiente de ponderación 1,00. Uso principal.
- Uso principal en Zona VII: Residencial Plurifamiliar exclusiva. Coeficiente de ponderación 1,00. Uso complementario.
- Superficie de parcelas ocupadas por el uso Zona VIII: 5.000 m².
- Superficie de parcelas ocupadas por el uso Zona VII: 4.300 m².
- Edificabilidad uso principal: 1,4 m²/m².
- Edificabilidad uso complementario: 3,00 m²/m².
- Edificabilidad máxima lucrativa:
 $5.000 \times 1,4 + 4.300 \times 3 = 19.900 \text{ m}^2$
equivalente a $19.900/28.134 = 0,70733 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Edificabilidad total:
 $5.000 \times 1,4 \times 1,0 + 4.300 \times 3 \times 1,00 = 19.900 \text{ m}^2$
- Aprovechamiento medio:
 $19.900/28.134 = 0,70733 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

IV. Unidad de Ejecución n.º 17:

- Superficie de la Unidad: 40.060 m².
- Uso principal en Zona XII: Residencial Unifamiliar en Hilera Exclusiva. Coeficiente de ponderación 1,00. Uso principal.
- Uso principal en Zona XI: Residencial Unifamiliar Aislada de Urbanización. Coeficiente de ponderación 1,00. Uso complementario.
- Superficie de parcelas ocupadas por el uso Zona XII: 9.000 m².
- Superficie de parcelas ocupadas por el uso Zona XI: 16.500 m².
- Edificabilidad uso principal: 1,4 m²/m².
- Edificabilidad uso complementario: 1 m²/m².
- Edificabilidad máxima lucrativa:
 $9.000 \times 1,4 + 16.500 \times 1 = 29.100 \text{ m}^2$
equivalente a $29.100/40.060 = 0,72641 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Edificabilidad total:
 $9.000 \times 1,4 \times 1,00 + 16.500 \times 1 \times 1,00 = 29.100 \text{ m}^2$
- Aprovechamiento medio:
 $29.100/40.060 = 0,72641 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

V. Unidad de Ejecución n.º 19:

- Superficie de la Unidad: 15.881 m².

- Uso principal en Zona IV: Residencial Unifamiliar en Línea. Coeficiente de Homogeneización 1. Uso principal.
- Uso principal en Zona III: Residencial Comercial: Categoría Plurifamiliar. Coeficiente de ponderación 1,00. Uso complementario.
- Superficie de parcelas ocupadas por el uso Zona IV: 5.800 m².
- Superficie de parcelas ocupadas por el uso Zona III: 2.000 m².
- Edificabilidad uso principal: 1,4 m²/m².
- Edificabilidad uso complementario: 2,40 m²/m².
- Edificabilidad máxima lucrativa:
 $5.800 \times 1,4 + 2.000 \times 2,4 = 12.920 \text{ m}^2$
equivalente a $12.920/15.881 = 0,81355 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Edificabilidad total:
 $5.800 \times 1,4 \times 1,00 + 2.000 \times 2,4 \times 1,00 = 12.920 \text{ m}^2$
- Aprovechamiento medio:
 $12.920/15.881 = 0,81355 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

VI. Unidades de Ejecución n.º 21 y 22:

- Superficie de la Unidad: S
- Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.
- Edificabilidad máxima lucrativa: 1,40 m²/m².
- Edificabilidad total: $1,40 \times 1,00 \times S = 0,50 S$.
- Aprovechamiento medio:
 $1,40 S/S = 1,40 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

Artículo 170.—Unidades de Ejecución UE-2, UE-20 UE-23.

- Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidades de Ejecución en Zona IV.

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

* Superficie aproximada:

UE-2: 2.563 m²
UE-20: 16.083 m²
UE-23: 11.428 m²

- Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

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

* Densidad máxima: 40 Viv./Ha.

* Capacidad estimada:

UE-2: 10 Viv.

UE-20: 64 Viv.

UE-23: 45 Viv.

* Edificabilidad máxima lucrativa:

0,85 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos:

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

* Edificabilidad máxima global:

0,95 m2 de techo edificado en cualquier uso/m2 de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona IV - Residencial Unifamiliar en Línea a la cual pertenece.

— Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

— Condiciones de desarrollo y ejecución:

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

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

* Sistema de actuación: Será el de compensación.

— Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 107 y 168 de estas Normas Urbanísticas.

No se establecerán dotaciones de ningún tipo en la UE-2, al tratarse de una Unidad de Ejecución no presumiblemente rentable, y estar cubiertas las necesidades dotacionales de la Unidad con las dotaciones existentes en el entorno.

— Ordenación:

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

Artículo 171.—Unidades de Ejecución UE-3 y UE-4.

— Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidades de Ejecución en Zona V.

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

* Superficie aproximada:

UE-3: 5.121 m2

UE-4: 12.104 m2

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona V – Residencial Unifamiliar en Línea de 1 planta a la cual pertenecen.

* Densidad máxima: 30 Viv./Ha.

* Capacidad estimada:

UE-3: 15 Viv.

UE-4: 36 Viv.

* Edificabilidad máxima lucrativa:

0,50 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos:

0,05 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima global:

0,55 m2 de techo edificado en cualquier uso/m2 de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona V – Residencial Unifamiliar en Línea de 1 planta a la cual pertenecen.

— Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

— Condiciones de desarrollo y ejecución:

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

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

* Sistema de actuación: Será el de compensación.

— Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 107 y 168 de estas Normas Urbanísticas.

— Ordenación:

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

Artículo 172.—Unidades de Ejecución UE-6 y UE-18.

— Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidades de Ejecución en Zona VI.

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

* Superficie aproximada:

UE-6: 20.796 m²

UE-18: 23.403 m²

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona VI — Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria a la cual pertenecen.

* Densidad máxima: 40 Viv./Ha.

* Capacidad estimada:

UE-6: 83 Viv.

UE-18: 93 Viv.

* Edificabilidad máxima lucrativa:

0,85 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos:

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

* Edificabilidad máxima global:

0,95 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona VI — Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria a la cual pertenecen.

— Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

— Condiciones de desarrollo y ejecución:

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

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

* Sistema de actuación: Será el de compensación.

— Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 107 y 168 de estas Normas Urbanísticas.

— Ordenación:

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

Artículo 173.—Unidades de Ejecución UE-7, UE-8, UE-9, UE-10, UE-11, UE-12, UE-13 y UE-14.

— Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidades de Ejecución en Zona IX.

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

* Superficie aproximada:

UE-7: 14.108 m²

UE-8: 17.357 m²

UE-9: 25.884 m²

UE-10: 23.660 m²

UE-11: 16.617 m²

UE-12: 25.028 m²

UE-13: 22.270 m²

UE-14: 14.958 m²

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona IX — Residencial Unifamiliar Aislada Intensiva a la cual pertenecen.

* Densidad máxima: 30 Viv./Ha.

* Capacidad estimada:

UE-7: 42 Viv.

UE-8: 52 Viv.

UE-9: 77 Viv.

UE-10: 70 Viv.

UE-11: 49 Viv.

UE-12: 75 Viv.

UE-13: 66 Viv.

UE-14: 44 Viv.

* Edificabilidad máxima lucrativa:

0,50 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos:

0,05 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima global:

0,55 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona IX — Resi-

dencial Unifamiliar Aislada Intensiva a la cual pertenecen.

– Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

– Condiciones de desarrollo y ejecución:

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

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

* Sistema de actuación: Será el de compensación.

– Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 107 y 168 de estas Normas Urbanísticas.

– Ordenación:

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

Artículo 174.—Unidades de Ejecución UE-15 y UE-16.

– Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidades de Ejecución en Zona XII.

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

* Superficie aproximada:

UE-15: 7.668 m²

UE-16: 18.535 m²

– Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona XII — Residencial Unifamiliar en Hilera Exclusiva a la cual pertenecen.

* Densidad máxima: 40 Viv./Ha.

* Capacidad estimada:

UE-15: 30 Viv.

UE-16: 74 Viv.

* Edificabilidad máxima lucrativa:

0,85 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos:

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

* Edificabilidad máxima global:

0,95 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.

– Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona XII — Residencial Unifamiliar en Hilera Exclusiva a la cual pertenecen.

– Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

– Condiciones de desarrollo y ejecución:

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

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

* Sistema de actuación: Será el de compensación.

– Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 107 y 168 de estas Normas Urbanísticas.

– Ordenación:

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

Artículo 175.—Unidad de Ejecución UE-5

– Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidad de Ejecución en Zona XIV.

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

* Superficie aproximada:

UE-5: 23.119 m²

– Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona XIV — Residencial con Tolerancia Industrial a la cual pertenecen.

* Densidad máxima: 40 Viv./Ha.

* Capacidad estimada:

UE-5: 92 Viv.

* Edificabilidad máxima lucrativa:

0,85 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos:

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

* Edificabilidad máxima global:

0,95 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.

– Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona XIV – Residencial con Tolerancia Industrial a la cual pertenecen.

– Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

– Condiciones de desarrollo y ejecución:

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

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

* Sistema de actuación: Será el de compensación.

– Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 107 y 168 de estas Normas Urbanísticas.

– Ordenación:

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

Artículo 176.—Unidad de Ejecución UE-A, Las Huertas de Cansa (Zona XXI).

– Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidad de Ejecución en Zona XXI.

* Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano n.º 12 de Ordenación.

* Superficie aproximada:

UE-A, Las Huertas de Cansa: 24.545 m².

– Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se registrará la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona XXI, Las Huertas de Cansa, a la cual pertenece.

* Densidad máxima: 40 Viv./Ha.

* Capacidad estimada:

UE-A Las Huertas de Cansa: 98 Viv.

* Edificabilidad máxima lucrativa:

0,85 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos:

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

* Edificabilidad máxima global:

0,95 m² de techo edificado en cualquier uso/m² de la Unidad.

– Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se registrará la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona XXI, Las Huertas de Cansa, a la cual pertenece.

– Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

– Condiciones de desarrollo y ejecución:

* Figura de planeamiento: La Unidad será objeto de un único Plan Especial de Reforma Interior.

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

* Sistema de actuación: Será el de compensación.

– Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 107 y 168 de estas Normas Urbanísticas.

– Ordenación:

La ordenación definitiva se establecerá en el Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 177.—Unidades de Ejecución UE-21 y UE-22.

– Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidades de Ejecución en Zona III.

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

* Superficie aproximada:

UE-21: 5.399 m²

UE-22: 5.807 m²

– Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona III – Residencial Comercial a la cual pertenecen.

* Densidad máxima: 50 Viv./Ha.

* Capacidad estimada:

UE-21: 27 Viv.

UE-22: 29 Viv.

* Edificabilidad máxima lucrativa:

1,40 m² de techo/m² de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos:
0,15 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima global:
1,55 m2 de techo edificado en cualquier uso/m2 de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona III — Residencial Comercial a la cual pertenecen.

— Objetivos:
Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

— Condiciones de desarrollo y ejecución:

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

* Sistema de gestión: La promoción será privada.
* Sistema de actuación: Será el de compensación.

— Dotaciones mínimas y cesiones:
Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 107 y 168 de estas Normas Urbanísticas.

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

Artículo 178.—Unidad de Ejecución UE-17.

— Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidad de Ejecución en Zonas XI y XII.
* Situación: Areas ubicadas y delimitadas en los planos n.º 4 y 5 de Ordenación.
* Superficie aproximada:

UE-17 - 40.060 m2
Area en Zona XI - 22.256 m2.
Area en Zona XII - 17.804 m2.

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona XI — Residencial Unifamiliar Aislada de Urbanización y a la Zona XII en Hilera Exclusiva a las cuales pertenece.

* Densidad máxima: 25 Viv./Ha.
* Capacidad estimada:

UE-17: 100 Viv.

* Edificabilidad máxima lucrativa y Aprovechamiento medio:
0,72641 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos:
0,05 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima global:
0,77641 m2 de techo edificado en cualquier uso/m2 de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona XI — Residencial Unifamiliar Aislada de Urbanización y Zona XII Residencial en Hilera Exclusiva a las cuales pertenece.

— Objetivos:
Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

— Condiciones de desarrollo y ejecución:

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

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

* Sistema de actuación: Será el de compensación.

— Dotaciones mínimas y cesiones:
Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 107 y 168 de estas Normas Urbanísticas.

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

Artículo 179.—Unidad de Ejecución UE-19.

— Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidad de Ejecución en Zonas III y IV.
* Situación: Areas ubicadas y delimitadas en los planos n.º 4 y 5 de Ordenación.

* Superficie aproximada:

UE-19 - 15.881 m2
Area en Zona III - 3.000 m2
Area en Zona IV - 12.881 m2

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona III — Residencial

Comercial, categoría Plurifamiliar y la Zona IV — Residencial Unifamiliar en Línea a las cuales pertenece.

* Densidad máxima: 50 Viv./Ha.

* Capacidad estimada:

UE-19: 79 Viv.

* Edificabilidad máxima lucrativa y Aprovechamiento medio: 0,81355 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,10 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima global: 0,91355 m2 de techo edificado en cualquier uso/m2 de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona III — Residencial Comercial, categoría Plurifamiliar y Zona IV Unifamiliar en Línea a las cuales pertenece.

— Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

Conformación de la nueva calle Los Arcos, con edificación retransmitida de viviendas plurifamiliares de tres plantas, dejando exentos los restos del «Acueducto Los Arcos» en dicha calle.

— Condiciones de desarrollo y ejecución:

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

* Sistema de gestión: La promoción será privada.

* Sistema de actuación: Será el de cooperación.

— Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 107 y 168 de estas Normas Urbanísticas.

— Ordenación:

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

Artículo 180.—Unidad de Ejecución Directa UE-1.

— Definición, situación y superficie:

* Definición: Unidad de Ejecución en Zonas VII y VIII.

* Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en los planos n.º 4 y 5 de Ordenación.

* Superficie aproximada:

UE-1 (total) 28.134 m2.

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

* Usos permitidos y prohibidos: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona VII — Residencial Plurifamiliar Exclusiva y a la Zona VIII. — Residencial Unifamiliar Exclusiva a las cuales pertenece.

* Densidad máxima: 50 Viv./Ha.

* Capacidad estimada:

UE-1: 140 Viv.

* Edificabilidad máxima lucrativa y Aprovechamiento medio: 0,70733 m2 de techo/m2 de la superficie de la Unidad.

* Edificabilidad máxima de los equipamientos:

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

* Edificabilidad máxima global:

0,80733 m2 de techo edificado en cualquier uso/m2 de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

* Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona VII — Residencial Plurifamiliar Exclusiva y a la Zona VIII — Residencial Unifamiliar Exclusiva a las cuales pertenece.

— Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

— Condiciones de desarrollo y ejecución:

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

* Sistema de gestión: La promoción será pública.

* Sistema de actuación: Ejecución Directa.

— Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los Art. 107 y 168 de estas Normas Urbanísticas.

— Ordenación:

La ordenación establecida en estas Normas Subsidiarias se considerará vinculante y definitiva, por lo que no es necesario la redacción de un Estudio de Detalle.

Artículo 181.—Actuaciones Aisladas.

Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible la

justa distribución de cargas y beneficios. Precisan una gestión directa para propiciar el desarrollo de las Normas, realizándose aquélla a través del sistema de Expropiación. Su inclusión en el planeamiento se prevé en la Legislación Urbanística vigente. El desarrollo se realizará mediante Proyecto de Urbanización.

Se trata, en el caso de Valencia de Alcántara, de operaciones de apertura de nuevos viarios y nuevas alineaciones en Suelo Urbano.

Estas actuaciones se gestionarán, o bien 1.º) mediante la inclusión en una Unidad de Ejecución, que así convenga, la cual modificará su delimitación pasando a ser discontinua, o bien, 2.º) mediante su ejecución directa por el sistema de Expropiación Forzosa, 3.º) mediante convenio con los propietarios para que éstos asuman las cargas y beneficios.

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

AA-1.—Actuación Aislada junto a la Urbanización Los Olivos: Apertura de nuevo viario para acceso desde la Avda. de Lisboa.

AA-2.—Actuación Aislada junto a calle Isturiz: Apertura y ampliación de nuevo viario para mejora de la zona y del tráfico vehicular.

AA-3.—Actuación Aislada En Fuente de la Dehesa: Apertura y de nuevo viario para prevenir la conexión con el de los desarrollos futuros.

AA-4.—Actuación Aislada en Prolongación de calle Huertas: Apertura de nuevo viario por prevenir la conexión con el núcleo de los desarrollos futuros.

AA-5.—Actuación Aislada en calle Los Arcos: redefinición de la calle, que une la plaza de la Concordia con la calle Esteban López, estableciéndose dos viarios de sentido único y contrario, quedando los arcos despejados en el centro.

Artículo 182.—Proyectos de Urbanización.

Tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento del suelo público en ejecución de lo determinado en las presentes Normas Subsidiarias.

- Sistema de gestión: La promoción será pública.
- Sistema de Actuación: Cooperación y contribuciones especiales.
- Clases de Proyectos de Urbanización: El Ayuntamiento decidirá,

en cada caso, en función de las características de las obras, si el documento necesario para su ejecución es un Proyecto de Urbanización integrado, según se define en la Legislación Urbanística vigente, o si bien basta, como caso excepcional, con un Proyecto de Obras ordinarias, según lo previsto en el Art. 67.3 del reglamento de Planeamiento.

— Ordenación: la ordenación definitiva se establecerá en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se prevén dos Proyectos de Urbanización, que aparecen expresados gráficamente en el Plano n.º 4 de Ordenación, y que se describen a continuación:

Proyecto de Urbanización PU-1.

- Ubicación: Calle Extremadura.
- Superficie; La superficie total del área residencial afectada por el Proyecto de Urbanización es de 14.311 m2.
- Uso Principal: Espacios Libres y Viario.
- Objetivos:
 - * Ampliación de la zona peatonal.
 - * Reurbanización de la barriada.
 - * Consolidación y adcentamiento del borde urbano.
 - * Mejora de la calidad de los espacios públicos de la barriada.

Proyecto de Urbanización PU-2.

- Ubicación: Entre las traseras del Castillo y la Rivera Avid.
- Superficie; 3.695 m2.
- Uso Principal: Espacios Libres y Viario.
- Objetivos:
 - * Reurbanización del área.
 - * Consolidación y adcentamiento del borde urbano.
 - * Ampliación y mejora de los espacios públicos en la zona.

Artículo 183.—Unidades de Ejecución — Planes Especiales.

Se incluyen Unidades de Ejecución que, por sus especiales características, precisan para su desarrollo la redacción de un Plan Especial. Su gestión y desarrollo será unitaria.

Los Planes Especiales serán los siguientes:

PERI-1: Plan Especial de Reforma Interior n.º 1 El Convento.

- Situación: Manzana entre calle Hernán Cortés y Canalejas.

– Uso: Residencial, Equipamiento Comunitario, Terciario y Espacios Libres.

– Superficie: 52.268 m2.

– Densidad: 12 Viv./Ha.

– Capacidad: 62 viviendas.

– Tipología: Vivienda Unifamiliar en línea.

– Ordenanzas Particulares: Se regirá por las ordenanzas de la Zona III Residencial Comercial, a la cual pertenece.

– Promoción: Privada.

– Altura: Se limita a 3 plantas en toda el área en estudio.

– Desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior.

– Objetivos: Rehabilitación del Convento y su jardín, y su adecuación para Equipamiento Comunitario y Espacio Libre de dominio y uso público. Creación de una Zona Residencial al sur del PERI.

– Dotaciones: Se prevé una superficie total para Equipamientos Comunitarios de 2.232 m2, y de 40.222 m2 para Espacios Libres.

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

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

* Los terrenos destinados a dotaciones.

- Distribución del aprovechamiento del PERI:

De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, los propietarios tendrán derecho al 90% del aprovechamiento correspondiendo el 10% restante al Ayuntamiento.

– Ordenación: El uso y la ubicación de las dotaciones, expresados en los Planos de Ordenación se consideran sólo orientativos.

– Sistema de Actuación: Cooperación.

PEPCH: Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico. Barrio Gótico.

– Situación: Barrio Gótico. Coincide exactamente con la Zona I de Calificación e incluye el Conjunto Histórico Barrio Gótico y algunas edificaciones de su entorno.

– Uso: Residencial, Equipamiento Comunitario, Terciario, Espacios Libres e Industria Categoría 1.ª (talleres artesanales).

– Superficie: 89.462 m2.

– Tipología: Vivienda Unifamiliar o Plurifamiliar en línea.

– Ordenanzas Particulares: Se regirá por las ordenanzas de la Zona I Barrio Gótico-Judío a la cual pertenece.

– Promoción: Pública.

– Altura: Se permiten exclusivamente las alturas y número de plantas existentes en la fecha de la redacción de estas Normas.

– Desarrollo: Plan Especial de Protección y Rehabilitación del Conjunto Histórico.

– Objetivos: Catalogación, conservación, restauración y mejora de la edificación y del conjunto urbano.

– Condiciones Particulares: Las determinaciones del Plan Especial que se propone tendrán como objetivo subsidiario el rescate y la dignificación de los lienzos de muralla que se mantienen en pie, la rehabilitación de toda la edificación incluida en su ámbito, así como una regulación de usos que prohíba los incompatibles y potencie los recomendables, en especial el uso Residencial, Dotacional y Comercial.

– Sistema de Actuación: Cooperación.

PEPCE: Plan Especial de Protección del Castillo y su entorno.

– Situación: Manzana en la cual se integra el Castillo.

– Uso: Residencial, Equipamiento Comunitario, Terciario y Espacios Libres.

– Superficie: 25.691 m2.

– Tipología: Vivienda Unifamiliar en línea.

– Ordenanzas Particulares: Se regirá por las ordenanzas de la Zona II Castillo, a la cual pertenece.

– Promoción: Pública.

– Altura: Se limita a una planta en la totalidad del área en estudio.

– Desarrollo: Plan Especial de Protección y Rehabilitación.

– Objetivos: Rehabilitación del conjunto del Castillo y su adecuación para Equipamientos Comunitarios y Espacios Libres de dominio y uso público. Mantenimiento de la tipología y volumetría de la Zona Residencial, así como establecimiento de Espacios Libres privados.

– Sistema de Actuación: Cooperación.

TITULO IV

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPITULO I

DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 184.—Delimitación del Suelo Apto para Urbanizar.

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

Artículo 185.—División en Zonas y Sectores.

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

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

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

Zona VI.—Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Residencial SR-1
- Sector Residencial SR-2/3

Zona XI.—Residencial Unifamiliar Aislada de Urbanización.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Residencial SR-4
- Sector Residencial SR-5

Zona XV.—Industrial.

Dentro de ella se integra el siguiente Sector:

- Sector Industrial Transitorio SIT-6.

Zona XXII.—Estación Ferrocarril.

Dentro de ella se integra el siguiente Sector:

— Sector Residencial SR-7.

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

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

En el caso del municipio de Valencia de Alcántara, el párrafo anterior es de aplicación a los Sectores SR-1, SR-2/3, SR-4, SR-5 y SR-7. El Sector SRT-6 que tiene el Plan Parcial aprobado definitivamente se desarrollará según se especifica en el capítulo de estas Normas en que se estudia.

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

Artículo 186.—Plazos, fijación, incumplimiento.

Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Apto para Urbanizar que permiten, por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, serán los que se detallan en los Arts. 39 y 311 de estas Normas Urbanísticas.

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

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

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

Artículo 187.—Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.

En el supuesto de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o por la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través de su inclusión

en el registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en caso de existir éste, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

Artículo 188.—Costes de urbanización.

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

Artículo 189.—Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras.

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

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

Artículo 190.—Régimen jurídico transitorio.

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

Artículo 191.—Aprovechamiento de los Sectores y Cesiones.

Los Aprovechamientos de los Sectores son los siguientes:

Sectores SR-1, SR-2/3 y SR-7:
Aprovechamiento = 0,70 m²/m².

Sectores SR-4 y SR-5:
Aprovechamiento = 0,55 m²/m².

Sector SIT-6:
Aprovechamiento = 0,35 m²/m².

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Apto para Urbanizar será el que marque la Legislación Urbanística en el momento en que pue-

da materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

CAPITULO II

NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES SR-1, Y SR-2/3

Artículo 192.—Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación n.º 4, como Sectores SR-1 y SR-2/3 Zona VI Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

La superficie total estimada es:

SR-1: 23.692 m².

SR-2/3: 57.362 m².

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

Artículo 193.—Objetivos.

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo 194.—Condiciones de uso:

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

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

— Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

* Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana en el que se integre la edificación y como mínimo de 10 viviendas.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria. Categoría 1.ª a 6.ª
- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

IV.—Zonificación:

En el Plano n.º 4 figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 195.—Nivel de Intensidad.

I.—Aprovechamiento del Sector:

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

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

II.—Edificabilidad máxima lucrativa:

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

III.—Edificabilidad máxima de los equipamientos:

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

IV.—Edificabilidad máxima global:

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

V.—Densidad máxima:

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

VI.—Capacidad máxima:

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

Sector SR-1: 94 Viviendas.

Sector SR-2/3: 229 Viviendas.

Artículo 196.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

Fachada: 6 m.

Fondo: 12 m.

Superficie: 100 m².

– Parcela máxima: No se limita.

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente: 1) los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 64.

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

III.—Implantación:

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

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

* Viviendas Unifamiliares: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

– Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada

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

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus linderos un mínimo de 3 metros.

IV.—Volumen:

– Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas y 7,20

metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

– Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Uso Terciario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,40 m²/m².

Artículo 197.—Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7,50 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

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

Artículo 198.—Condiciones de desarrollo y ejecución.

– Figura de Planeamiento:

Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

– Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

– Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

– Ejecución del Planeamiento:

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

Artículo 199.—Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

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

– Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

* Centros Docentes: 10 m² por vivienda.

* Equipamiento Social: 2 m² por vivienda.

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

Artículo 200.—Cesiones obligatorias y gratuitas.

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

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

– Los terrenos destinados a dotaciones.

CAPITULO III

NORMAS ESPECIFICAS PARA LOS SECTORES SR-4 Y SR-5

Artículo 201.—Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación n.º 2 y 4, como Sectores SR-4, SR-5 Zona XI Residencial Unifamiliar Aislada de Urbanización.

La superficie total estimada es:

SR-4: 46.895 m².

SR-5: 115.750 m².

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

Artículo 202.—Objetivos.

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo 203.—Condiciones de uso:

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

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

– Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de infraestructuras y transportes.
- Industria. Categoría 1.^a a 6.^a
- Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

IV.—Zonificación:

En los Planos n.º 2 y 4 figuran ubicados los Sectores. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 204.—Nivel de Intensidad.

I.—Aprovechamiento del Sector:

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

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

II.—Edificabilidad máxima lucrativa:

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

III.—Edificabilidad máxima de los equipamientos:

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

IV.—Edificabilidad máxima global:

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

V.—Densidad máxima:

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

VI.—Capacidad máxima:

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

Sector SR-4: 60 Viviendas.

Sector SR-5: 150 Viviendas.

Artículo 205.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

Fachada: 15 m.

Fondo: 15 m.

Superficie: 400 m².

— Parcela máxima: No se limita.

II.—Tipología edificatoria: Edificación Aislada.

III.—Implantación:

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

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

* Viviendas Unifamiliares: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus linderos un mínimo de 3 metros.

IV.—Volumen:

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

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y uso Terciario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m²/m².

Artículo 206.—Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7,50 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

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

Los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector Residencial SR-5, se atenderán a lo dispuesto en el Art. 20.b de estas Normas Urbanísticas, respecto al vertido de aguas residuales, previo tratamiento en estación depuradora en el Regato «Pejes», debido a los problemas de estos terrenos para conectar con la red de saneamiento principal del núcleo.

Artículo 207.—Condiciones de desarrollo y ejecución.

— Figura de Planeamiento:

Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

— Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

— Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

— Ejecución del Planeamiento:

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

Artículo 208.—Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

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

— Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

* Centros Docentes: 10 m² por vivienda.

* Equipamiento Social: 2 m² por vivienda.

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

Artículo 209.—Cesiones obligatorias y gratuitas.

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

— Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general

de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

— Los terrenos destinados a dotaciones.

CAPITULO IV

NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR INDUSTRIAL TRANSITORIO SIT-6

Artículo 210.—Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en el Plano de Ordenación n.º 2 y n.º 4, como Sector SIT-6, Zona XV Industrial.

La superficie total estimada es:

SIT-6: 114.578 m².

El Sector tiene un Plan Parcial Aprobado Definitivamente, sin ejecutar la urbanización ni las cesiones por lo cual su clasificación es la de Suelo Apto para Urbanizar Transitorio.

Artículo 211.—Objetivos.

Cubrir parcialmente las necesidades de Suelo Industrial del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo 212.—Condiciones de uso:

I.—Uso global: Industrial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

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

— Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

* Equipamiento Comunitario.

* Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

* Terciario.

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

* Servicios de infraestructuras y transportes.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

- Industria. Categoría 6.^a
- Residencial.

IV.—Zonificación:

En los Planos n.º 2 y 4 figura ubicado el Sector. La situación del Equipamiento y de los Espacios Libres será la que se haya establecido en el Plan Parcial, aprobado definitivamente.

Artículo 213.—Nivel de Intensidad.

I.—Aprovechamiento del Sector.

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

Se permite un Aprovechamiento del Sector de 0,35 m²/m².

II.—Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie neta del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 0,35 m²/m², referida al uso característico.

III.—Edificabilidad máxima de los equipamientos:

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

IV.—Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma del Aprovechamiento del Sector y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 0,40 m² de techo/m² de la superficie del Sector.

Artículo 214.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

Fachada: 10 m.

Fondo: 20 m.

Superficie: 200 m².

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

Superficie: 10.000 m².

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en Hilera, adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada a la alineación a vial y del testero del fondo.

Se autoriza la edificación Aislada. (Art. 64).

III.—Implantación:

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

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

– Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus linderos un mínimo de 3 metros.

IV.—Volumen:

– Altura máxima:

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

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

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

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

Artículo 215.—Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7,50 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

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

No se autorizará ningún acceso directo a la Carretera N-521 desde las propiedades ubicadas en este sector. Dichos accesos se realizarán únicamente a través de los establecidos en el Plan Parcial aprobado definitivamente, cuyos viarios quedan reflejados en los planos de ordenación de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 216.—Condiciones de desarrollo y ejecución.

— Figura de Planeamiento:

El Sector dispone de un Plan Parcial aprobado definitivamente. Será necesaria la redacción del Proyecto de Compensación y la cesión de las dotaciones y de los viales urbanizados.

— Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

— Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

— Ejecución del Planeamiento:

a) Los propietarios de los terrenos afectados incluidos en el sector se constituirán en Junta de Compensación. Una vez aprobados por la Administración actuante, los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, se redactarán los siguientes documentos:

* Estudio de Detalle, si procede.

* Proyecto de Compensación.

* Proyecto de Parcelación.

b) El Plan Parcial habrá de adaptarse a los parámetros dimensionales básicos de las presentes Normas Subsidiarias. La cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento será del 10%, según se establece en la Ley del Suelo 1/1992 y en el Real Decreto 5/1996.

Artículo 217.—Dotaciones mínimas y cesiones obligatorias y gratuitas.

I.—Dotaciones mínimas:

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

— Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10,06% de la superficie del Sector, según Plan Parcial aprobado definitivamente: 11.523 m².

— Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

* Parque Deportivo: 2% de la superficie del Sector.

* Equipamiento Social: 2% de la superficie del Sector.

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

II.—Cesiones obligatorias y gratuitas.

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

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

— Los terrenos destinados a dotaciones.

Artículo 218.—Condiciones estéticas y de composición.

La composición arquitectónica será libre, recomendándose la aplicación de lo especificado en los artículos 94 a 101, en cuanto a las condiciones higiénico sanitarias y las condiciones estéticas y de composición, fundamentales para todo tipo de edificaciones.

CAPITULO V

NORMAS ESPECIFICAS PARA EL SECTOR SR-7

Artículo 219.—Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación n.º 2 y n.º 13, como Sector SR-7, Zona XXII Estación Ferrocarril, uso Residencial.

La superficie total estimada es:

SR-7: 13.169 m².

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

Artículo 220.—Objetivos.

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo 221.—Condiciones de uso:

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

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

— Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

- * Equipamiento Comunitario.
- * Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- * Servicios de infraestructuras y transportes.
- * Terciario.
- * Industria categoría 1.^a Talleres Artesanales, 2.^a Pequeña Industria compatible con la vivienda, y 4.^a Garajes-Aparcamiento y Talleres del Automóvil.
- * Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera, que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana, en el que se integre la edificación y, como mínimo, de 10 viviendas.

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Industria. Categoría 3.^a, 5.^a y 6.^a.
- Industria. Categoría 4.^a tipo Estación de Servicio.
- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

IV.—Zonificación:

En los Planos n.º 2 y n.º 13 figura ubicado el Sector. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

Artículo 222.—Nivel de Intensidad.

I.—Aprovechamiento del Sector.

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

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

II.—Edificabilidad máxima lucrativa:

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

III.—Edificabilidad máxima de los equipamientos:

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

IV.—Edificabilidad máxima global:

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

V.—Densidad máxima:

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

VI.—Capacidad máxima:

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

— Sector SR-7: 52 Viviendas.

Artículo 223.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

Fachada: 6 m.
Fondo: 12 m.
Superficie: 100 m².

— Parcela máxima: Para Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el Art. 87 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

* Categoría 2.^a. Pequeña Industria compatible con la vivienda - 300 m².

* Categoría 4.^a. Garajes-Aparcamiento y Servicios del Automóvil - 300 m².

II.—Tipología edificatoria:

Edificación en Línea a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación en hilera, exclusivamente: 1.º) los edificios destinados a Equipamiento Dotacional, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 64.

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

III.—Implantación:

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

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

* Viviendas Unifamiliares: Todo el fondo de parcela.

* Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

* Otros usos: 20 metros.

– Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

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

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

* Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus linderos un mínimo de 3 metros.

IV.—Volumen:

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

– Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Para todos los usos: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,40 m²/m².

Artículo 224.—Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 7,50 metros y de 10 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,25 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 6 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las

necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

Artículo 225.—Condiciones de desarrollo y ejecución.

– Figura de Planeamiento:

El Sector será objeto de un único Plan Parcial.

– Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

– Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

– Ejecución del Planeamiento:

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

Artículo 226.—Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

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

– Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

* Centros Docentes: 10 m² por vivienda.

* Equipamiento Social: 2 m² por vivienda.

Aparcamiento: una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 227.—Cesiones obligatorias y gratuitas.

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

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

– Los terrenos destinados a dotaciones.

CAPITULO VI

RESUMEN DE NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 228.- CUADRO N.º 3.- Resumen de Normas Especificas en Suelo Apto para Urbanizar.

Denominación	Zona de Ordenanzas	Tipología	Parcela Mínima			Ocupac. Máxima %	Altura Máxima plantas	Edif. Máx. sobre Parcela m ² /m ²	Edif. Máx. sobre U.E. m ² /m ²
			Fach. m	Fondo m	Superf. m				
SR - 1 SR - 2/3	Zona VI Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,80
SR - 4 SR - 5	Zona XI Residencial Unifamiliar Aislada de Urbaniz.	Aislada	15	15	400	50	2	1,00	0,60
SIT - 6	Zona XV Industrial	En Hilera o Aislada	10	20	200	70	Nave I. - 1 Otros - 2	0,70	0,40
SR - 7	Zona XXII Estación Ferrocarril	En Línea	6	12	100	70	2	1,40	0,80

TITULO V

CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I

NORMAS GENERALES

Artículo 229.—Definición y ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable, todos los terrenos del término municipal de Valencia de Alcántara no incluidos dentro de las categorías anteriores de Suelo Urbano y de Suelo Apto para Urbanizar, en el Plano n.º 1 de Ordenación «Estructura General y Orgánica del Territorio».

El ámbito de aplicación de este Capítulo y siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables.

Artículo 230.—Categorías.

En el Suelo No Urbanizable se establece una división en áreas, según el tipo de protección u ordenación que se delimita en el Plano n.º 1 de Ordenación, y se describe a continuación:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

- 1.1. Forestal.
- 1.2. Paisajística.
- 1.3. Arqueológica.

2. Suelo No Urbanizable Genérico.

Artículo 231.—Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo No Urbanizable.

1. Las facultades de utilización de uso urbanístico en el Suelo No Urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada categoría puede ser autorizado.

2. La aplicación de las Normas sobre esta clase de suelo no conferirá derecho a los propietarios de los terrenos a exigir indemnización.

Artículo 232.—Régimen del Suelo No Urbanizable.

Los terrenos así clasificados por el presente planeamiento, al no estar incluidos en los tipos de Suelo Urbano delimitados en los documentos gráficos correspondientes, estarán sujetos a las siguientes restricciones sin perjuicio de las que además se le señalen a cada una de las distintas zonas en que se subdivide:

a) De acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión, en el Suelo No Urbanizable no se podrá realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras

públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Se deberá tener en cuenta la valoración del carácter de utilidad pública o interés social en el sentido que correspondan a escuelas, vertederos controlados de basuras, depuradoras, instalaciones deportivas y aquellos equipamientos públicos aptos para su ubicación en ese medio.

Para la justificación del interés social será necesario transcribir en el expediente la cantidad y calidad de puestos de trabajo, así como la naturaleza en relación con el medio, que generará y tendrá la actividad que se pretende implantar. En este sentido se justificará también la necesidad del emplazamiento en medio rural, debido a las características de peligrosidad, estrecha vinculación al medio, o insalubridad, así como aquellas circunstancias que bajo interpretación del órgano urbanístico competente, hagan admisible su emplazamiento, debido a falta de suelo u otra característica.

b) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que este planeamiento establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en estas Normas.

Artículo 233.—Parcelación urbanística.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sea de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

2. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

Artículo 234.—Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

— Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de

la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. De acuerdo con la reglamentación agraria vigente, las unidades de cultivo en el término municipal de Valencia de Alcántara son: En Secano, 80.000 m² y en Regadío, 15.000 m².

Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

— Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias siempre que, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimentase la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

— Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiéndose únicamente comunicar al Ayuntamiento la operación realizada, pudiendo el Alcalde o la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevé la Ley del Suelo.

3. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitarán licencia municipal.

4. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

5. Los Notarios y Registradores de la propiedad, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Artículo 235.—Concepto de núcleo de población.

Constituirá un núcleo de población: todo asentamiento de población o conjunto de actividades que generan relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.

Artículo 236.—Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en las presentes Normas Subsidiarias, se puede producir

cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

- a) Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad en baja tensión, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.
- b) La situación de edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, a una distancia inferior a cien metros entre ellas.
- c) La situación de edificaciones destinadas a Viviendas familiares, a Industrias o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título, a una distancia inferior a QUINIENTOS metros de un núcleo de población existente.
- d) La existencia de más de una vivienda en una hectárea.
- e) La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable: como apertura de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.
- f) El incumplimiento de las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO II

CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERISTICAS GENERALES

Artículo 237.—Norma de carácter general. Evitación de formación de núcleo de población.

Con carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el Art. 236, para evitar la formación de núcleos de población.

Artículo 238.—Condiciones de la edificación.

1. Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura.
2. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, pudiendo ser ésta mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran.

3. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo 239.—Condición aislada de las edificaciones.

Con objeto de garantizar la condición de aisladas de las edificaciones destinadas a Viviendas familiares, Industrias, o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo No Urbanizable, se fija con carácter obligatorio para estas edificaciones una distancia mínima de QUINIENTOS metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la edificación que se solicita.

Artículo 240.—Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.
2. Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos, mampostería o bloques, pudiendo también combinarse estos medios.

La parte de fábrica maciza no superará los 80 cm. de altura, medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con «cerramiento transparente» (reja malla o vegetal, setos, arbolado, etc.).

Artículo 241.—Condiciones higiénicas.

Abastecimiento de aguas:

En aplicación a lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

- 1.º) No se podrá autorizar viviendas o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose, en el último supuesto, la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.
- 2.º) Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano, en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o

cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las autoridades sanitarias.

Evacuación de residuales:

1.º) Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

2.º) En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

3.º) En el caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente, por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras, ambas se situarán hacia el interior, a más de 15 m. de los linderos de la parcela y a más de 150 m. de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa. Se dispondrán las medidas oportunas en orden al control y mantenimiento en condiciones óptimas de uso de los elementos depurativos antes citados.

Estas medidas serán especialmente aplicables a la zona de Asentamientos Diseminados y de Agrupaciones de Población, en virtud de sus especiales características urbanísticas.

4.º) En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

5.º) Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química o biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

Artículo 242.—Condiciones estéticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.ª) Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

2.ª) No tener características urbanas.

3.ª) Ser de materiales, tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, excepto las instalaciones que, por su función, hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

Respecto a las condiciones estéticas, será de obligado cumplimiento el Art. 98 del Reglamento de Planeamiento en relación con el correspondiente de la ley del Suelo.

CAPITULO III

EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA E INTERES SOCIAL

Artículo 243.—Condiciones generales.

1. Podrán construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplearse en medio rural.

2. En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.

3. Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas Normas.

4. Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, y en el Reglamento de Gestión Urbanística; siendo necesario justificar, tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.

5. Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:

a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes.

La condición de edificación aislada obliga a cumplir las siguientes limitaciones:

— La distancia a cualquier edificación ubicada en propiedad diferente será, como mínimo, 100 metros.

— La distancia a cualquier núcleo urbano será igual o superior a 500 metros.

— Se cumplirán las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcciones, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.

c) La altura máxima será de dos (2) plantas (8 metros) medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

- d) La edificación deberá quedar a una distancia de 25 metros, como mínimo, de todos los linderos.
- f) La parcela mínima será de 5.000 metros cuadrados.

CAPITULO IV

REGULACION DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES

Artículo 244.—Tipos de usos, actividades y construcciones.

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir la normativa específica según los tipos siguientes:

- a) Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- b) Actividades de carácter infraestructural.
- c) Construcciones e instalaciones vinculadas a ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- d) Viviendas familiares aisladas.
- e) Industrias.
- f) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

Artículo 245.—Tramitación de autorizaciones. Regímenes Normal y Excepcional.

A efectos de la tramitación de su autorización, podemos clasificar los usos, actividades y construcciones en tres grupos:

1.º) Régimen Normal:

Aquellos que únicamente necesitan licencia municipal. Pertenecen a este grupo los siguientes:

- a) Actividades agrícolas y agropecuarias.
- b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- d) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2.º) Régimen Excepcional. Usos, actividades y construcciones de utilidad pública e interés social:

Aquellos que necesitan ser considerados de utilidad pública e interés social y deberán seguir el trámite indicado en la Ley del Suelo y ser autorizados por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y posteriormente por el Ayuntamiento. Sus condiciones generales se detallan en el Capítulo III de este Título V. Se trata, pues, de los siguientes:

30

- c) Actividades de carácter infraestructural.
- f) Industrias.
- g) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

3.º) Régimen Excepcional. Viviendas.

Aquellos que exclusivamente deben seguir el trámite indicado en el punto 2.º anterior. Se trata de los siguientes:

- e) Viviendas familiares aisladas.

Artículo 246.—Clases de usos.

A efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

- a) Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida.

Artículo 247.—Usos en edificaciones situadas a menos de 500 metros del núcleo de Valencia de Alcántara.

De acuerdo con lo indicado en los artículos 236 y 239 se autoriza la implantación en edificaciones nuevas o existentes, en la franja de 500 metros del entorno del núcleo de Valencia de Alcántara y de las Aldeas Urbanas, de los siguientes usos, como además se indica para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación:

— Actividades agrícolas o agropecuarias, y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, a excepción de cuadras, establos o porquerizas. (Sección 1, artículo 248).

— Actividades de carácter infraestructural. (Sección 2).

— Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas. (Sección 3).

— Equipamientos Dotacionales y Servicios Terciarios, a excepción de los Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos. (Sección 6, artículo 272).

El resto de los usos se situarán a una distancia superior a los 500 metros del núcleo de Valencia de Alcántara y de las Aldeas Urbanas, de acuerdo con lo indicado para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación.

SECCION 1.—ACTIVIDADES AGRICOLAS O AGROPECUARIAS Y CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRICOLAS.

Artículo 248.—Concepto y categorías de actividades agrícolas o agropecuarias.

Son actividades agrícolas o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Se diferencian las siguientes categorías:

1.^a.—Agricultoras: Se incluyen dentro de esta categoría, las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, incluso olivares.

2.^a.—Forestales: Se incluyen dentro de esta categoría el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.

3.^a.—Ganaderas, agropecuarias y cinegéticas: Se incluyen en esta categoría ganadera, todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

Dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías:

- Ganadería extensiva.
- Ganadería intensiva.

Asimismo, se incluye la actividad económica cinegética.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Extremadura y a su legislación específica. No se incluyen en estas actividades, las instalaciones de cría de ganado que representan la principal actividad de la finca, es decir, las vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc., organizados en edificios y con carácter de explotación industrial. Su regulación se fija en el Art. 267 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 249.—Concepto y categorías de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

1. A los efectos de lo contenido en las presentes Normas, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten.

2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:

— Infraestructura:

- * Transformadores.
- * Casas de bomba.
- * Retención de agua.
- * Canales de riego.
- * Tendidos eléctricos.

— Edificaciones:

- * Silos.
- * Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.
- * Almacenes de productos agrícolas o ganaderos o de maquinaria, que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.
- * Invernaderos.
- * Cuadras, establos, porquerizas, etc., no incluidos en la Sección 5 «Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias».

Artículo 250.—Condiciones particulares de implantación para las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

— Distancia mínima a núcleo urbano:

- * Infraestructuras: Libre.
- * Edificaciones: silos, casetas para almacenamiento de aperos de labranza, almacenes de productos agrícolas o ganaderos, o de maquinaria e invernaderos: Libre.
- * Edificaciones: cuadras, establos, porquerizas: 1.000 metro.

— Distancia mínima a otra edificación de otra parcela:

- * Infraestructuras y edificaciones: Libre.

— Distancia mínima a un eje de carretera:

- * Infraestructuras: Libre.
- * Edificaciones: 50 metros.

— Parcela mínima a efectos de la posibilidad de edificar: 0,5 Has.

— Distancia mínima a linderos:

- * Infraestructuras: Libre.
- * Edificaciones: 25 metros.

SECCION 2.—ACTIVIDADES DE CARACTER INFRAESTRUCTURAL.

Artículo 251.—Concepto.

Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e instala-

laciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio.

Artículo 252.—Categoría.

Sin carácter excluyente no totalizador, consideramos Obras Públicas e Infraestructuras, las siguientes:

- Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, como son los repetidores de televisión, líneas telefónicas, etc.
- Infraestructura energética: líneas de transporte de energía, subestaciones de transformación, etc.
- Instalaciones de abastecimiento y saneamiento de agua.
- Red viaria.
- Obras de protección hidrológica.
- Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

SECCION 3.—CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCION, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PUBLICAS.

Artículo 253.—Concepto y categoría.

1. Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.
2. Entretimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.
3. Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.
4. Las normas de construcción e implantación serán además de las establecidas con carácter general, las que figuran en el artículo siguiente. Respecto a las condiciones estéticas es de obligado cumplimiento lo previsto en el Art. 98 del Reglamento de Planeamiento.
5. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales de edificación del Título II y estar contempladas en el proyecto de obra pública de referencia.

Artículo 254.—Implantación y usos.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones

particulares de implantación. Solamente se cumplirán las Normas y Características Generales definidas en los Capítulos I y II de este Título.

No obstante, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

Cuando la edificación pueda indistintamente, situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de Industrias, categoría Servicio de Carreteras. Artículo 265 de estas Normas.

Sin carácter excluyente ni totalizador, consideramos las siguientes:

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.
- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.
- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustible, y refinerías de petróleo.
- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Edificaciones vinculadas al sistema general de comunicaciones, radio y T.V.
- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

La superficie mínima de parcela a efectos de las posibilidades de edificar será de 500 m².

SECCION 4.—VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS.

Artículo 255.—Vivienda familiar. Concepto y categoría.

1. Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. A los efectos de estas Normas, se distinguen las siguientes categorías de viviendas:

1.ª) Vivienda agraria: aquella ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levanta la construcción y de fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación. Se incluyen en esta categoría, además las viviendas de guardería de complejos naturales (parques, etc.), así como las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas situadas en el medio rural.

2.ª) Vivienda no agraria: se entiende por aquella que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia el Artículo 138 de la ley del Suelo.

Artículo 256.—La condición de aislada.

1. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo detallado en el Art. 235.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de Suelo No Urbanizable se fijan.

3. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

4. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

Artículo 257.—Condiciones generales.

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., además de las recogidas en el Título II de estas Normas.

Artículo 258.—Condiciones de emplazamiento.

1. Cumplirán las condiciones de parcela mínima, superficie edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Las condiciones específicas de separación, reguladas en otros usos, en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerio, etc. serán, asimismo, exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente, que así lo determine.

Artículo 259.—Condiciones de acceso.

Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso a vehículos automóviles.

Artículo 260.—Edificaciones auxiliares.

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

Artículo 261.—Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas de las viviendas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

No obstante, y en desarrollo de lo anterior, se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en Suelo No Urbanizable:

— Materiales: se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al 40%. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámicas vidriadas en fachada, etc.

— En los revestimientos y pinturas de fachadas, el color blanco deberá ser predominante.

— Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

Artículo 262.—Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.

— Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.

— Distancia mínima a otra edificación de otra parcela: 200 metros.

— Distancia mínima a ejes de carreteras: 100 metros.

— Distancia mínima a linderos: 15 metros.

SECCION 5.—INDUSTRIAS.

Artículo 263.—Concepto y categorías.

Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Se establecen las siguientes categorías:

1.ª) Servicios de carreteras.

2.ª) Industrias extractivas. Son aquéllas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

3.ª) Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

4.ª) Gran Industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2.414/1961 de 30 de noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

Artículo 264.—Industrias. Condiciones particulares de implantación.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, tramitada conforme al procedimiento que regula la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.

Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en la Ley del Suelo y demás legislaciones concurrentes.

Condiciones de implantación:

— Servicios de carreteras:

* Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.

* Distancia mínima a otras edificaciones de otra parcela: 250 metros.

* Distancia mínima a ejes de carretera: 25 metros.

* Distancia mínima a linderos: 10 metros.

— Industrias extractivas:

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un lugar determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

— Industrias vinculadas al medio rural:

* Distancia mínima al núcleo urbano: 500 metros.

* Distancia mínima a otra edificación de otra parcela: 250 metros.

* Distancia mínima a ejes de carretera: 100 metros.

— Gran industria propiamente dicha e industrias peligrosas y nocivas:

* Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.

* Distancia mínima a otras edificaciones de otra parcela: 500 metros.

* Distancia mínima a linderos: 25 metros.

* Distancia a ejes de carretera: 200 metros.

— Depósito, apilamiento y vertederos de residuos sólidos:

* Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.

* Distancia mínima a otras edificaciones de otra parcela: 1.000 metros.

* Distancia mínima a ejes de carreteras: 500 metros.

* Distancia mínima a linderos: 25 metros.

Artículo 265.—Servicios de carretera.

Se consideran las siguientes clases:

— Gasolineras.

— Talleres de reparación de automóviles.

— Áreas de descanso.

— Puestos de socorro.

— Básculas.

La edificación de Servicios de carretera, podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

Se podrá agrupar en «Áreas de Servicios de carretera», junto con los mencionados, los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo (Artículo 272). Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones. No será de aplicación, en este caso, la distancia mínima entre edificaciones.

La parcela mínima será de 5.000 m².

Artículo 266.—Industrias extractivas.

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras y extracciones de áridos. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sea en galería o a cielo abierto.

Artículo 267.—Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias.

Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios vinculadas a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica, según sus fines sean:

- Forestales:
 - * Serrerías.
- Ganaderos y Agropecuarios:
 - * Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
 - * Almacenes de piensos.
 - * Establos, vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc.
- Agrícolas:
 - * Almacenes de cosechas y abonos, almazaras, lagares.

Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno.

La parcela mínima será de 5.000 m².

Artículo 268.—Gran Industria. Clasificación.

Se consideran las siguientes clases:

- Gran Industria propiamente dicha. Se consideran como tales las que necesitan gran superficie de implantación.
- Industrias Peligrosas o Nocivas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.
- Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones tempo-

rales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

Artículo 269.—Gran Industria propiamente dicha.

- 1.—Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.
- 2.—Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.
- 3.—La ocupación máxima será del 50%.
- 4.—La parcela mínima será de 2,5 hectáreas.
- 5.—Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con ese uso exclusivo.

Artículo 270.—Industrias Peligrosas o Nocivas.

- 1.—Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.
- 2.—Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.
- 3.—Se exigirá, además de las condiciones para la gran industria, la notificación por escrito a los colindantes.
- 4.—La ocupación máxima del terreno será del 25%.
- 5.—La parcela mínima será de 5 hectáreas.
- 6.—Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

Artículo 271.—Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos.

- 1.—Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.
- 2.—Se incluyen los siguientes usos:
 - Vertederos de residuos sólidos urbanos.
 - Vertederos de escombros y residuos industriales.
 - Apilamientos de chatarra y cementerio de coches.

- Estercoleros y basureros.
- Balsas de alpechín.

3.—En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia sobre el paisaje, tanto urbano, como rural. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodeará de pantallas protectoras de arbolado.

4.—La parcela mínima será de 5 hectáreas.

SECCION 6.—EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 272.—Concepto y categoría.

Se consideran como Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al uso residencial, de acuerdo con lo definido en el Art. 86 y 88 de estas Normas Urbanísticas.

A los efectos de estas Ordenanzas específicas para el Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1.^a—Equipamiento Comunitario: las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto Docentes, como Deportivas, Sociales o Religiosas, Art. 88.

2.^a—Servicios Técnicos: aquellos que, aunque correspondan a un uso colectivo, no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad, exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los cuarteles, mataderos, etc. Art. 88.

3.^a—Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo: actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, etc. Art. 86.

4.^a—Campamentos de Turismo: Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas, de caravanas y de bungalows desmontables.

Incluyen construcciones e instalaciones de servicios de carácter permanente: información, aseos, restaurante y venta de productos. Estas instalaciones permanentes, tendrán una planta y ocuparán un máximo de 5% de la superficie total de la actuación.

5.^a—Adecuaciones Recreativas y Naturalistas: obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

6.^a—Parque Rural: conjunto integrado de obras e instalaciones en

el medio rural, destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

Las instalaciones permanentes tendrán una planta y ocuparán como máximo el 10% de la superficie total del Parque.

7.^a—Adecuaciones para usos didácticos o científicos: edificaciones públicas no permanentes que permitan la estancia, trabajo y estudio de personal investigador y docente.

Artículo 273.—Condiciones generales.

1. Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos y servicios terciarios vinculados al medio rural, porque necesitan un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

Artículo 274.—Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

– Distancia mínima a núcleo urbano:

* Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: 500 m.

* Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Rural y Adecuaciones para usos didácticos y científicos: Libre.

– Distancia mínima a otra edificación de otra parcela: 100 m.

– Distancia mínima a eje de carretera: 50 m.

– Parcela mínima: 0,5 Has.

– Distancia mínima a linderos:

* Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: 20 m.

* Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Rural y Adecuaciones para usos didácticos y científicos: 10 m.

CAPITULO V

CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1.—SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION FORESTAL.

Artículo 275.—Caracterización.

Constituyen este suelo, espacios de caracteres diversificados, con

utilización y vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta arbórea cumple y debe cumplir una función ambiental equilibrada de destacada importancia. Comportan, en general, valores paisajísticos y, en ocasiones, faunísticos. Igualmente presentan un importante interés productivo.

Se trata de áreas fundamentalmente ocupadas por dehesas de encinas y alcornoques.

Artículo 276.—Normas de carácter general.

Los usos preferentes serán los tendentes al mantenimiento de las áreas forestales y las estructuras productivas existentes. Complementariamente, se favorecerá la aparición de instalaciones que permitan el uso y disfrute de este espacio, previa garantía de la preservación del medio.

Artículo 277.—Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso recogido en el Capítulo IV, se considera como:

1. Usos autorizables:

- Agricultura: se autorizan nuevos usos agrícolas que por sus particulares características y situación, no entren en contradicción con los valores forestales.
- Forestal: se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de dehesas y repoblación. Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.
- Ganadería extensiva e intensiva, en este último caso se deberá garantizar la inserción de la edificación en el paisaje.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Construcción e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Vivienda familiar en sus dos categorías, agraria y no agraria, con las siguientes condiciones:

* Parcela mínima: 10 Ha.

* Superficie edificable: 300 m².

* Distancia mínima a otra vivienda: 500 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de superficie de 5.000 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m. de la edificación principal.

- Industrias vinculadas al medio rural.
- Industrias: extractivas en sus dos categorías, canteras y extracciones de áridos y actividades mineras.
- Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.
- Campamentos de Turismo.
- Adecuaciones Recreativas y Naturalísticas.
- Equipamiento: Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso.
- Parques rurales.
- Adecuaciones para usos didácticos o científicos.

2. Usos prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

SECCION 2.—SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION PAISAJISTICA.

Artículo 278.—Caracterización.

Se proyecta esta zona de Suelo No Urbanizable con el objetivo de proteger el tramo de urbano de la Rivera Avid y sus márgenes, de gran valor natural, y evitar su ocupación por edificación y su degradación. Al norte del núcleo de Valencia de Alcántara se incluye una zona de mayor amplitud aún no invadida por el fenómeno urbano.

Artículo 279.—Normas de carácter general.

Se prohíbe toda actividad, uso o construcción que pueda implicar la transformación del valor natural que debe protegerse.

Artículo 280.—Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso recogido en el Capítulo IV, se considera como:

1. Usos autorizables:

- Agricultura: se autorizarán nuevos usos agrícolas que, por sus particulares características y situación, no entren en contradicción con los valores paisajísticos.
 - Forestal: se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de repoblación.
- Las nuevas repoblaciones tenderán a hacerse con especies autóctonas.

Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del uso.

- Ganadería extensiva e intensiva.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Adecuaciones Recreativas y Naturalísticas.
- Parques rurales.
- Adecuaciones para usos didácticos o científicos.

2. Usos prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

SECCION 3.—SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION ARQUEOLOGICA.

Artículo 281.—Caracterización.

Se proyecta este área de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para propiciar la salvaguarda y conservación del yacimiento arqueológico detectado en el término municipal y que está a la espera de la realización de las pertinentes excavaciones para calibrar el valor real de dicho yacimiento.

A los efectos de estas Normas, se entiende como yacimientos arqueológicos que conforman el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al Art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985, sino cuantos tengan especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona.

Artículo 282.—Normas de carácter general y Yacimientos Arqueológicos Catalogados.

1. Normas de carácter general:

En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión de Urbanismo y de Ordenación del Territorio de Extremadura, que recabará en informe preceptivo de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente, que ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura y Patrimonio para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

Será necesario contar con autorización administrativa para llevar a cabo actuaciones, que puedan incidir en la conservación de los yacimientos arqueológicos (operaciones de subsolado, cambios de cultivos, etc.) con independencia de que no requieran para su realización de licencia municipal.

2. Yacimientos Arqueológicos Catalogados:

En el Catálogo de estas Normas Subsidiarias, se incluye referencia de los Yacimientos Arqueológicos.

En el Plano n.º 19 de Ordenación, se ubican y localizan los Yacimientos Arqueológicos.

Se establece un perímetro de protección en torno a dichas coordenadas, formado por un círculo de radio 150 metros. Debe entenderse que este mismo ámbito de protección será aplicable a los nuevos yacimientos que puedan ser hallados con posterioridad a la aprobación definitiva de este planeamiento.

SECCION 4.—SUELO NO URBANIZABLE GENERICO.

Artículo 283.—Caracterización y normas generales.

Por corresponder esta categoría de Suelo No Urbanizable al de menor valor intrínseco, aun cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

Artículo 284.—Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

1. Usos autorizables:

- Agrícola: en todas sus formas.
- Forestales: se permite la explotación forestal aun como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.
- Ganadería: en todas sus formas.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Actividades de carácter infraestructural.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Vivienda familiar: en todas sus categorías, con las siguientes condiciones:

- * Parcela Mínima: 2 has.
- * Superficie edificable: 300 m².
- * Distancia mínima a otra vivienda: 300 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.000 m². Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal.

- Industrias: se permite todo tipo, incluso las nocivas y peligrosas.
- Equipamientos Dotacionales y Servicios terciarios.

2. Usos Prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como autorizables.

CAPITULO VI

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS CON USO ASIGNADO

SECCION 1.—AGRUPACIONES DE POBLACION EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 285.—Caracterización.

Se incluye en esta categoría de Suelo no Urbanizable, aquel suelo con una cierta densidad de ocupación por parte de población, de forma que actualmente conforma Núcleo de Población, pero sin las características de Suelo Urbano.

Para estas agrupaciones se fija en estas Normas Urbanísticas la regulación de usos e intensidades. El concepto básico de ordenación es mantener la estructura urbanística existente, pero detener la hipotética expansión y construcción de edificios en el exterior de la delimitación.

Se incluye en esta categoría en el municipio de Valencia de Alcántara las siguientes parcelaciones residenciales rústicas.

- Urbanización junto a Carretera Nacional.
- Urbanización Las Casiñas Sur.

A) Urbanización junto a Carretera Nacional.

Artículo 286.—Definición, ubicación y delimitación.

Se corresponde con la Parcelación Residencial Urbanización junto a Carretera Nacional. Su ubicación y delimitación figura en los planos 1 y 2 de Ordenación.

Artículo 287.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

- * Terciario.
- * Equipamiento Comunitario.
- * Actividades agrícolas o agropecuarias.
- * Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- * Residencial unifamiliar aislada, tanto la vivienda agraria como la no agraria.
- * Industria en categoría 3.^a «Industrias vinculadas al medio rural».

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

- Industrial, en todas sus categorías, a excepción de la 3.^a «Industrias vinculadas al medio rural».
- Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

Artículo 288.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Rústica vigente.
- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada: 15 m.

Fondo: 30 m.

Superficie: 800 m²

Se aceptan las parcelas inferiores, cuyos propietarios acrediten la segregación, inscrita en el Registro de la Propiedad en fecha anterior a la Aprobación Definitiva de las anteriores Normas Subsidiarias.

- Parcela máxima: No se limita.
- Segregación de parcelas: Sólo podrán segregarse parcelas de cuya partición resulten parcelas de igual o superior tamaño al de la parcela mínima.

II.—Tipología edificatoria: Edificación aislada.

III.—Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 25% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63): en las parcelas existentes edificables con superficie inferior a 800 m², se autoriza que la superficie ocupada alcance hasta 200 m², cuando de la aplicación del coeficiente 0,25 resulten valores menores.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta el fondo de la parcela.

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

IV.—Volumen:

— Altura máxima: La altura máxima será de una planta y 4,30 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y otros Usos: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,25 m²/m².

* En las parcelas edificables existentes con superficie inferior a 800 m², se autorizará que la superficie construida alcance hasta 200 m², cuando de la aplicación del coeficiente 0,25 resulten valores menores.

No se superarán en ningún caso los 300 m² construidos.

B) URBANIZACION LAS CASIÑAS SUR.

Artículo 289.—Definición, ubicación y delimitación.

Se corresponde con la parte Suroeste de la Parcelación Las Casiñas. Su ubicación y delimitación figura en los planos 1, 2 y 18 de Ordenación.

Artículo 290.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

* Terciario.

* Equipamiento Comunitario.

* Actividades agrícolas o agropecuarias.

* Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

* Residencial unifamiliar aislada, tanto la vivienda agraria como la no agraria.

* Industria en categoría 3.^a «Industrias vinculadas al medio rural».

III.—Usos pormenorizados prohibidos:

— Industrial, en todas sus categorías, a excepción de la 3.^a «Industrias vinculadas al medio rural».

— Residencial Unifamiliar en Línea y en Hilera.

— Residencial Plurifamiliar en todas sus tipologías.

Artículo 291.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 40 m.

Fondo: 50 m.

Superficie: 5000 m²

Se aceptan las parcelas inferiores, cuyos propietarios acrediten la segregación, inscrita en el Registro de la Propiedad en fecha anterior a la Aprobación Definitiva de las anteriores Normas Subsidiarias.

— Parcela máxima: No se limita.

— Segregación de parcelas: Sólo podrán segregarse parcelas de cuya partición resulten parcelas de igual o superior tamaño al de la parcela mínima.

II.—Tipología edificatoria: Edificación aislada.

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 5% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63): en las parcelas existentes edificables con superficie inferior a 5000 m², se autoriza que la superficie ocupada alcance hasta 250 m², cuando de la aplicación del coeficiente 0,05 resulten valores menores.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta el fondo de la parcela.

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

IV.—Volumen:

—Altura máxima: La altura máxima será de una planta y 4,30 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

—Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y otros Usos: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,05 m²/m².

* En las parcelas edificables existentes con superficie inferior a 5000 m², se autorizará que la superficie construida alcance hasta 250 m², cuando de la aplicación del coeficiente 0,05 resulten valores menores.

No se superarán en ningún caso los 300 m² construidos.

Artículo 292.—Condiciones de consolidación.

— Será necesario la redacción de un Plan especial de Mejora del Medio Rural para cada una de las Agrupaciones de Población.

— El Sistema de Actuación será el de Compensación.

— Infraestructuras a definir en el Plan Especial:

* Viales terrizos.

* Abastecimiento de agua colectiva Municipal.

* Red eléctrica de fuerza.

* Saneamiento colectivo y depuradora de aguas residuales de la Comunidad de Propietarios.

— El Plan Especial fijará las condiciones de adecentamiento de las edificaciones.

— El Plan especial fijará mediante levantamiento cartográfico específico, la parcelación existente que se autoriza.

SECCION 2.—ASENTAMIENTOS DISEMINADOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 293.—Caracterización.

Se incluye en esta categoría de Suelo No Urbanizable, aquel con cierta densidad de ocupación por parte de población, de forma que, actualmente, no conforma núcleos de población, ni presenta las características de Suelo Urbano. Para este suelo se fija en estas Normas Urbanísticas, la regulación de usos e intensidades.

El concepto básico de ordenación es mantener la parcelación existente, al tratarse de unas agrupaciones consolidadas, pero detener la hipotética expansión y nueva parcelación. Se incluye en esta categoría, en el municipio de Valencia de Alcántara las parcelaciones rústicas agrícolas siguientes: Las Lanchuelas y La Miera.

Artículo 294.—Condiciones de uso.

I.—Uso global: Residencial.

II.—Usos pormenorizados permitidos:

* Terciario.

* Equipamiento Comunitario.

* Actividades agrícolas o agropecuarias.

* Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

* Residencial unifamiliar aislado, tanto la vivienda agraria, como la no agraria.

* Industria en categoría 3.ª «Industrias vinculadas al medio rural».

— Usos pormenorizados prohibidos:

* Industrial, en todas sus categorías, a excepción de la 3.ª «Industria vinculada al medio rural».

* Residencial unifamiliar en Línea o en Hilera.

* Residencial Plurifamiliar

Artículo 295.—Condiciones de edificación.

I.—Parcelación:

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

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

Fachada: 50 m.

Fondo: 50 m.

Superficie: 10.000 m²

Se aceptan las parcelas inferiores, cuyos propietarios acrediten la segregación, inscrita en el Registro de la Propiedad en fecha anterior a la Aprobación Definitiva de las anteriores Normas Subsidiarias.

— Parcela máxima: No se limita.

— Segregación de parcelas: Sólo podrán segregarse parcelas de cuya partición resulten parcelas de igual o superior tamaño al de la parcela mínima.

II.—Tipología edificatoria: Edificación aislada.

III.—Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 5% de la superficie edificable de la parcela (Art. 63); en las parcelas existentes edificables con superficie inferior a 10.000 m², se autoriza que la superficie ocupada alcance hasta 250 m², cuando de la aplicación del coeficiente 0,05 resulten valores menores.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta el fondo de la parcela.

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

IV.—Volumen:

— Altura máxima: La altura máxima será de una planta y 4,30 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

* Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y otros Usos: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 0,05 m²/m².

* En las parcelas edificables existentes con superficie inferior a 10.000 m², se autorizará que la superficie construida alcance hasta 250 m², cuando de la aplicación del coeficiente 0,05 resulten valores menores.

No se superarán en ningún caso los 300 m² construidos.

Artículo 296.—Condiciones de consolidación.

— Será necesario la redacción de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural.

— El Sistema de actuación será el de Compensación.

— Infraestructuras a definir en el plan Especial:

* Viales terrizos, ancho máximo 5 m.

* Abastecimiento de Agua autónomo.

* Red eléctrica de fuerza.

* Saneamiento por fosas sépticas, previa ejecución de cámaras de depuración colectivas o individuales.

— El Plan Especial fijará las condiciones de adecentamiento de las edificaciones.

— El Plan Especial fijará mediante levantamiento cartográfico específico, la parcelación existente que se autoriza.

III.—NORMAS DE PROTECCION

TITULO VI

NORMATIVA DE PROTECCION

CAPITULO I

SUELOS AFECTADOS POR CONDICIONES DE PROTECCION SEGUN LA LEGISLACION SECTORIAL VIGENTE

Artículo 297.—Suelo afectado por la protección de Carreteras.

1. Legislación específica:

— Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de julio.

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

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

— Ley de Carreteras de Extremadura 7/1995 de 27 de abril.

2. Caracterización.

Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, coincidente con la zona de influencia de la carretera, es decir, con la Zona de Afección, y cuya anchura definimos a continuación, en base a lo establecido en la Legislación específica de Carreteras.

— Autopistas, autovías y vías rápidas, 100 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

— Otras carreteras, 50 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

El régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en los apartados 4 y 5 de este artículo.

3. Vías de comunicación. Normas de carácter general.

a) Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988 y el Reglamento de 2 de septiembre de 1994, según se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

b) Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

1.º) Carreteras Nacionales y Comarcales: No se podrá dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas fuera de los casos previstos en los artículos de las presentes Normas.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

2.º) Carreteras Locales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes. En zonas de visibilidad deficiente, no se autorizarán nuevos accesos, y los existentes deberán ser reordenados.

La nueva edificación de una finca, exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

c) Toda solicitud de licencia de obras deberá acompañar el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, cuando se afecten las zonas de dominio público, servidumbre o afección de la carretera N-521.

d) Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal a las obras pú-

blicas a realizar en la Carretera N-521, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamientos, etc., así como también a los elementos funcionales de las mismas, por estar considerados como bienes de dominio público a tenor de lo dispuesto en el Art. 55 del Reglamento General de Carreteras.

e) La publicidad que afecte a la carretera N-521 se registrará por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras.

4. Zonas afectadas:

a) Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, a cada lado, en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b) Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera, con una anchura de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas; 8 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.

c) Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en las autopistas, autovías y vías rápidas, de 50 metros en el resto de las vías del Estado, y de 35 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

d) Línea límite de edificación: Es la línea exterior de las franjas de terreno a ambos lados de la carretera, de 50 metros de ancho en las autopistas, autovías y vías rápidas; de 25 metros en el resto de las vías del Estado, y 25 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la calzada. Como casos especiales, se puede establecer una distancia menor, siempre que lo permita el planeamiento u otras razones geográficas o socio-económicas.

5. Usos:

a) Zona de dominio público: Sólo se admite la carretera y sus encuentros funcionales afectados al servicio público viario, regulados en el artículo correspondiente del Reglamento General de Carreteras.

b) Zonas de afección:

* Zona comprendida entre el límite exterior de la servidumbre y la línea límite de edificación. No se autorizan edificaciones o cons-

trucciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.

* Zona comprendida entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección.

Se autoriza toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo, siempre que se actúe en cualquiera de las zonas, es necesario solicitar el correspondiente permiso al órgano del que dependa la carretera.

Artículo 298.—Suelo afectado por la Servidumbre de líneas de energía eléctrica.

1. Legislación específica:

— Ley de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.

— Reglamento de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

— Reglamento de 28 de noviembre de 1968 sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

2. Las Redes de Energía Eléctrica estarán protegidas de acuerdo con la legislación específica vigente citada en el apartado anterior, mediante la imposición de servidumbres y limitaciones según se establece en el apartado 3 siguiente.

3. Zonas afectadas y usos:

— Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación indicada en el párrafo anterior.

— La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

— Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

Bosques, árboles y masas de arbolado:
1,5 + U/100 m, con un mínimo de 2 metros.

Edificios o construcciones.

Sobre puntos accesibles a las personas:
3,3 + U/100 m, con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a las personas:
3,3 + U/100 m, con un mínimo de 4 metros.

U = Tensión compuesta en KV.

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y las árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 299.—Industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

1. Las actividades que sean calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.º del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto de 30 de noviembre de 1961 n.º 2414/61, deberán supeditarse, en cuanto a su emplazamiento, a lo dispuesto sobre el particular en las Ordenanzas Municipales y en los Planes de Urbanización del respectivo Ayuntamiento. En todo caso, las industrias fabriles que deban ser consideradas como insalubres, nocivas o peligrosas sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros, a contar del núcleo más próximo de población agrupada. (Art. 4.º del mismo Reglamento).

2. En relación con las actividades molestas, que no habrán de cumplir la distancia de los 2.000 metros, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de licencias, y en todo caso para su funcionamiento que, las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, gases, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3. A título indicativo, teniendo en cuenta las características del municipio de Valencia de Alcántara, y sin ánimo totalizador, se presenta el siguiente listado de actividades molestas e insalubres extraído del Nomenclator Anejo a la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas:

Actividades Molestas:

- * Agricultura.
- * Elaboración de productos de molino.
- * Almazaras.
- * Elaboración de piensos compuestos para ganadería.

Actividades Insalubres y Nocivas:

- * Vaquerías.
- * Cebo de ganado de cerda.
- * Mataderos en general.
- * Conservación de aceituna por aderezo en verde.

Artículo 300.—Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos.

1. Legislación específica.

— Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Real Decreto 849/1986 de 11 de abril, que desarrolla los, títulos I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas.

2. Cauces, riberas y márgenes.

Se entiende por Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas.

Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

El Reglamento de Dominio Público Hidráulico establece una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo, las actividades que se desarrollen y la construcción de cualquier tipo de edificación. A continuación se transcriben literalmente los artículos 6, 7, 8, 9 y 78 de dicho Reglamento, en los que se define con exactitud el régimen de utilización y uso de ambas zonas:

Art. 6.—«Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

- a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.
- b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

(...) en el entorno inmediato de los embalses (...) modificarse la anchura de ambas zonas en la forma en que se determina en este reglamento (art. 6 de la LA)»

Art. 7.—«La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes: (...)

2. Los propietarios de esta zona de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, (...)»

Art. 9.—«En la zona de policía de 100 metros de anchura (...)

quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- b) Las extracciones de áridos.
- c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
- d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
(...).

Art. 78.—«Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa del organismo de cuenca (...).»

3. Embalses:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses una zona de protección en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. A continuación se transcribe literalmente el artículo 243 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

Cualquiera que sea el destino de los embalses y con independencia de las limitaciones establecidas en dicho artículo, se establece un perímetro de 500 metros alrededor de la línea de máximo embalse dentro de su cuenca vertiente, en el que se exigirá la autorización del organismo de cuenca competente previo a la concesión de licencia urbanística.

Art. 243.—«1. A fin de proteger adecuadamente la calidad del agua, el Gobierno podrá establecer alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses, definidos en el artículo 9 de la Ley de Aguas, un área en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
(...).

3. En todo caso, las márgenes de lagos, lagunas y embalses quedarán sujetas a las zonas de servidumbre y policía fijadas para las corrientes de agua (artículo 88 de la LA).»

4. Protección de aguas subterráneas:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece una zona de protección de las aguas subterráneas en su artículo n.º 244, que transcribimos literalmente a continuación.

Art. 244.—«La protección de las aguas subterráneas frente a intru-

siones de aguas salinas de origen continental o marítimo se realizará, entre otras acciones, mediante la limitación de la explotación de los acuíferos afectados (...).»

5. Vertidos líquidos:

a) Condiciones Generales:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece la necesidad de tramitación ante los organismos competentes, (en el caso del Término Municipal de Valencia de Alcántara, la Confederación Hidrográfica del Tajo y la del Guadiana) de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como a subterráneas, recordando la obligación del causante del vertido de poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación. A continuación se transcribe literalmente el artículo 245 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

Los artículos siguientes a éste, que no se transcriben, se refieren al procedimiento para obtener la preceptiva licencia administrativa.

Art. 245.—«1. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa. (...).»

b) Condiciones Particulares:

* Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

* La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

* Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas.

* En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades genera-

doras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente, para concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del Art. 95 de la ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

Artículo 301.—Suelo afectado por la Legislación sobre protección del Medio Ambiente.

Toda actuación que suponga corta, tala, desbroce, decapado o cualesquiera otras actividades en terreno forestal deberá contar con la previa autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Cualquier actividad que implique ocupación temporal o uso de vías pecuarias, dentro del término municipal, deberá ser autorizada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cáceres con anterioridad al otorgamiento de licencia municipal.

En aplicación de la Ley Estatal de Vías Pecuarias 3/1995, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las Vías Pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, siempre que para las mismas hubiese sido necesaria la obtención de licencia.

En lo referente a la autorización de actividades que así lo requieran, se estará a lo dispuesto en la legislación nacional (R.D. 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el R.D. 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento).

Artículo 302.—Suelo afectado por la Protección de Vías Pecuarias.

1. De acuerdo con el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias realizado por el I.C.O.N.A. en junio de 1975, las NN.SS. recogen las Cañadas, Cordales, Coladas y Veredas existentes en el Término Municipal de Valencia de Alcántara.

2. En aplicación de la Ley Estatal de Vías Pecuarias, 3/1995 queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las Vías Pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, siempre que para las mismas hubiere sido necesaria la obtención de licencia.

3. Las Vías Pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias. Por ello se procederá por el

I.R.Y.D.A. y/o Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo y/u otro organismo competente.

4. Una vez deslindada la Vía Pecuaria se fija una zona de protección de cinco (5) metros a ambos lados de la misma en la cual no se permite la edificación.

5. Las anchuras legales establecidas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias son las siguientes:

* Cañada Real de Gata: 75,22 m.

* Cordel de San Vicente de Alcántara: 37,61 m.

* Colada de El Carrascal: 12,00 m.

* Vereda de la Cotadilla: 20,89 m

* Vereda de los Sesmos de Cuéllar:

1er tramo: 20,89 m.

2.º tramo: 12,00 m.

Artículo 303.—Suelo afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas.

1. Las Redes de suministro de agua y de saneamiento integral se dotan de servidumbres de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ellas no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

2. Las Redes de cualquier otro tipo de infraestructuras subterráneas, sean conducciones líquidas o gaseosas, red de telefonía, etc..., se dotarán de la protección que la legislación sectorial correspondiente establezca para los terrenos afectados, que habrán de adaptarse al régimen de utilización y uso que dicha legislación disponga.

3. Las Redes de cualquier otro tipo de infraestructuras subterráneas, sean conducciones líquidas o gaseosas, red de telefonía, etc..., se dotarán de la protección que la legislación sectorial correspondiente establezca para los terrenos afectados, que habrán de adaptarse al régimen de utilización y uso que dicha legislación disponga.

Artículo 304.—Suelo afectado por la Protección de Vías Férreas.

1. Legislación específica.

— Ley de 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres:

— Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, por el que se desarrolla el reglamento de la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres.

2. Caracterización.

1.º) Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, distintas según esté este suelo incluido en el Suelo Urbano o en el Suelo No Urbano, y coincidente con la Zona de Influencia de la vía férrea, es decir, con la Zona de Afección, y cuya anchura se describe a continuación, en base a lo establecido en la Legislación específica de Vías Férreas.

2.º) Los terrenos ocupados, en Suelo Urbano o en Suelo No Urbano, por las vías férreas, estaciones de ferrocarril y otros elementos funcionales, se incluyen en el Sistema General de Comunicaciones como Sistema General Ferroviario.

3.º) Las actuaciones urbanísticas que puedan desarrollarse, y que sean colindantes con alguno de los elementos incluidos en el párrafo anterior como Sistema General Ferroviario, estarán obligados a vallar, a su cargo, las lindes con éste, o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

4.º) El Régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en el apartado 3 siguiente de este artículo, y en el resumen gráfico facilitado por la Jefatura de Patrimonio y Relaciones Externas de RENFE en Extremadura, que se adjunta como anexo a dicho apartado con el objeto de aportar claridad a lo dispuesto en el mismo.

3. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

1.º) Las ordenaciones que se prevean sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas por los arts. 280 y siguientes del Real Decreto 1.211/1990, de 28 de septiembre, sobre Policía de Ferrocarriles, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior a la explanación del ferrocarril, es la que figura en el siguiente esquema:

SUELO	ZONA DOMINIO PUBLICO	ZONA SERVIDUMBRE	ZONA AFECCION
No Urbano	8 m.	entre 8 y 20 m.	entre 20 y 50 m.
Urbano	5 m.	entre 5 y 8 m.	entre 8 y 25 m.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2.º) 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 ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del organismo 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 sí 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, quien podrá establecer las condiciones en que puedan realizarse dichas obras o actividades.

CAPITULO II

NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERES

Artículo 305.—Consideración previa.

Debido al destacado interés de los valores estéticos, de las diferentes edificaciones, conjuntos urbanos y elementos aislados que en las Memorias Informativa y Justificativa se relacionan, el Ayuntamiento velará para que su estado sea en todo momento bueno y adaptado a la misión que cumplen. A este fin, se controlarán con especial atención las posibles obras que en ellos se realicen, debiéndose consultar a las Delegaciones de la Consejería de Cultura y Patrimonio y de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo sobre la idoneidad de las obras que en cada momento pretendan realizarse, en el caso de que el Ayuntamiento no cuente con servicios técnicos competentes.

Artículo 306.—Clasificación del Patrimonio.

Desde estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y como apoyo a dicho proceso, se incluye en la Memoria Justificativa, un Inventario de aquellos edificios y espacios públicos de interés, que se ha considerado necesario proteger y conservar.

Para la inventariación y/o catalogación de los bienes inmuebles

que integran el Patrimonio Edificado y los Espacios urbanos de Interés, se distinguen tres grados de protección:

– Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I - Protección Integral.

Bienes incluidos : todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5. 15.3.1. de la Memoria Justificativa.

– Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II - Protección Estructural.

Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados con el punto B.5.- 15.3.2. de la Memoria Justificativa.

– Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado III - Protección Ambiental.

Bienes incluidos: todos y cada uno de los relacionados en el punto B.5.- 15.3.3. de la Memoria Justificativa.

La ubicación de los elementos urbanos, aparece en el Plano de Ordenación n.º 4 «Determinaciones en Suelo Urbano. Patrimonio Edificado», y la de los elementos ubicados en el territorio municipal se detalla en el Plano n.º 18 «Catálogo. Territorio».

Artículo 307.—Protección del Patrimonio y Catálogo del Patrimonio edificado.

I.—Protección del Patrimonio.

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretenda realizar obra nueva en los edificios catalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la Obra Nueva, acompañando a la solicitud y al Proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

Grado I—Protección Integral: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección en base a su preservación total.

Se establecen dos niveles:

Nivel I - Declarados

Nivel II - No Declarados

Los inmuebles Nivel I - B.I.C. son los así declarados por la Administración competente.

Los edificios de Nivel II, son aquellos edificios que por su interés pueden ser objeto de declaración, ya que son edificios de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

Se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.

Grado II - Protección Estructural: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuyas fachadas deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende, según los casos.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Excepcionalmente, se incluyen en este grado de protección aquellos inmuebles que, aun careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores de gran valor.

Este grado va dirigido a la edificación doméstica y, tiene por objeto mantener los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos. Se aplica a aquellos edificios que cuentan con elementos o partes interiores objeto de protección.

Se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.

La reestructuración de cubiertas tiene por objeto estimular la rehabilitación del edificio mediante el incremento en su aprovechamiento actual, si bien, se supedita en cada caso a las características de la edificación.

Grado III - Protección Ambiental: Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.

Comprende aquellos inmuebles de Valor Arquitectónico, que o bien por su carácter, o situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

En los edificios de Interés Ambiental, se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.
- Reestructuración interior y de fachada.

En el último de los casos, y en el límite de intervenciones, no se permitirá el vaciado interior debiendo mantenerse la fachada. No se permite obra nueva, según el concepto que se define en el Artículo 308 siguiente.

II.—Catálogo del Patrimonio Edificado.

El municipio de Valencia de Alcántara ofrece un rico y variado conjunto de elementos de interés histórico, arquitectónico y tradicional, que se ha analizado de forma pormenorizada con vistas a su catalogación.

El conjunto de edificaciones clasificadas se incluyen en el Catálogo de las Normas Subsidiarias que, como documento complementario a éstas, se tramita conjuntamente.

Referencia al Catálogo Complementario de las Normas Subsidiarias indicado, se realiza en los artículos 1 y 10 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 308.—Definición de los tipos de obra.

En las Normas de Protección se distinguen entre los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos grados de protección:

- a) Obras de consolidación.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de restauración.
- d) Obras de reforma.
- e) Obras de reestructuración de cubiertas.
- f) Obras de reestructuración interior y de fachada.
- g) Obra nueva.

a) Obras de consolidación:

Son obras de consolidación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

b) Obras de conservación:

Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono.

Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pinturas y solados.

c) Obras de restauración:

Son obras de restauración las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Caso de que no existan restos o pruebas en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo añadido.

d) Obras de reforma:

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura.

e) Reestructuración de cubiertas:

Son obras de reestructuración de cubiertas las que afecten a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

f) Reestructuración interior y de fachada:

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación o dimensión de patios.

Este tipo de obra no incluye el vaciado total del espacio interior, y sí el mantenimiento o reestructuración de fachada y el de los elementos valiosos de su primitiva construcción.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde

con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual.

g) Obra nueva:

Incluye tanto la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, como la realización de obras completas de nueva planta.

Artículo 309.—Tramitación.

Previamente a la solicitud de licencia, se presentará un Estudio Previo Urbanístico, el cual deberá comprender, como mínimo, lo siguiente:

* Para el Bien en su situación actual, señalamiento de los elementos, aspectos y valores a conservar, con plantas, alzados y fotografías del estado previo a la intervención.

* Para la edificación transformada o la nueva edificación:

a) Boceto o diseño de la edificación.

b) Descripción de materiales y colores a utilizar en fachada.

c) Justificación del diseño en función de las edificaciones adyacentes, incluyendo fotografías de éstos.

Dichos Estudios Previos serán informados sobre su idoneidad por los Servicios Técnicos Municipales competentes y, en defecto de éstos, por los Servicios Comarcales o Provinciales, en su caso.

Será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento del Estudio Previo Urbanístico, para poder solicitar dicha Licencia de Demolición y/u Obra Nueva.

Los criterios a tener en cuenta para el análisis e informe del Estudio Previo Urbanístico citado, serán el cumplimiento de la finalidad específica de protección de los valores arquitectónicos y ambientales, en especial, la preservación de los elementos de valor preexistentes y, por tanto, la aplicación para cada tipo de inmueble en función de su Grado, de las condiciones que se establecen en las obras que se permiten.

IV.—PROGRAMA DE DESARROLLO

TITULO VII

PRIORIDADES Y PLAZOS

CAPITULO I

PRIORIDADES Y PLAZOS

Artículo 310.—Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, las Normas Sub-

sidiarias de ámbito municipal, contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones:

— Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

Artículo 311.—Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.

El Programa incluye en el municipio de Valencia de Alcántara, el desarrollo del siguiente planeamiento:

— Planes Parciales en Suelo Apto para Urbanizar.

El Programa define los plazos para el desarrollo del planeamiento preciso (de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente) que posibilite el inicio del conjunto de los plazos que se establecen en el Art. 39 de estas Normas Urbanísticas, sobre cumplimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

Artículo 312.—Plazos.

Se establece el siguiente programa para el desarrollo de los Planes Parciales.

Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación, hasta la Aprobación Definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias:

Primer período de 4 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 42 meses y Aprobación Definitiva, antes de 4 años.

Plan Parcial SR-1

Plan Parcial SR-2/3

Segundo período de 4 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 84 meses y Aprobación Definitiva, antes de 4 años.

Plan Parcial SR-4

Plan Parcial SR-5

Plan Parcial SR-7

V.—OTRAS DETERMINACIONES

TITULO VIII

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 313.—Expropiaciones y régimen de venta forzosa.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, la expropiación

por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar, así como el régimen de venta forzosa y la creación de Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, no será aplicable en el municipio de Valencia de Alcántara.

Artículo 314.—Instrumentos de intervención en el mercado del suelo.

1. Derechos de tanteo y retracto:

En el municipio de Valencia de Alcántara no se delimitan las áreas especificadas en la Legislación Urbanística, en las cuales, las transmisiones onerosas de terrenos habrían de quedar sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

2. Patrimonio municipal del suelo:

De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, no se establecen en estas Normas Subsidiarias reservas concretas de terrenos de posible adquisición para la constitución del citado Patrimonio, pudiendo establecerse posteriormente en la forma prevista en dicha Legislación Urbanística.

3. Calificación de suelo para Viviendas de Protección Pública:

La Legislación Urbanística vigente posibilita la calificación de suelo y la consiguiente delimitación de zonas para Viviendas de Protección Pública. En el municipio de Valencia de Alcántara se ha hecho uso de dicha posibilidad.

Artículo 315.—Normas transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución.

1. Ejecución del planeamiento:

En el municipio de Valencia de Alcántara, la ejecución del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad, es la siguiente:

36

— Plan Parcial SIT-6: Con aprobación definitiva de fecha 25 de enero de 1994. No se ha aprobado el Proyecto de Urbanización ni el de Reparcelación y no se ha producido la urbanización efectiva de toda la urbanización, ni el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución. Por tanto, al no haber transcurrido el plazo de 4 años establecido en la Legislación Urbanística vigente, el planeamiento no se considera en ejecución, quedando el suelo afectado como Apto para Urbanizar Transitorio.

2. Normas Transitorias:

Teniendo en cuenta que en este municipio se encuentra en ejecución planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad, se ha considerado necesario el establecimiento de las siguientes Normas Transitorias sobre vigencia y adecuación:

— Hasta la aprobación definitiva de las presentes NN.SS. el Plan Parcial mantiene todas sus determinaciones.

— Las presentes Normas Subsidiarias asumen aquellas determinaciones establecidas en el Plan Parcial que no entren en contradicción con la Legislación Urbanística vigente.

— Las indicadas determinaciones entrarán en vigor a la Aprobación Definitiva de las Normas Subsidiarias.

EL D.O.E. EN MICROFICHAS

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

Las MICROFICHAS DEL D.O.E. pueden adquirirse en la forma de serie completa (años 1980-1998) que comprende todos los ejemplares editados o por años sueltos a partir del año 1983.

Existe también un servicio de MICROFICHAS del D.O.E. que facilitará la reproducción en este soporte de todos los ejemplares que se vayan publicando a lo largo del año 1999, mediante envíos mensuales (12 envíos al año). La suscripción a este servicio es anual.

Para la adquisición de MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura o suscribirse al mencionado servicio durante 1999 hay que dirigirse, indicando los datos de la persona o entidad a favor de la que debe hacerse el envío, a la siguiente dirección:

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

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

Suscripción año 1999 (envíos mensuales)	10.000 ptas.
Años 1980 a 1998 (ambos inclusive)	52.200 ptas.
Años 1983 a 1986 (cada uno)	1.000 ptas.
Años 1987 a 1989 (cada uno)	1.800 ptas.
Años 1990 a 1992 (cada uno)	2.600 ptas.
Años 1993 o 1994	5.500 ptas.
Años 1995 a 1998 (cada uno)	7.000 ptas.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia y Trabajo

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