



Diario Oficial de

JUEVES, 29 DE MARZO DE 2001

Suplemento E al N.º 37

EXTREMADURA

CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO
Y TRANSPORTES

*RESOLUCION de 28 de junio de 2000,
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación
del Territorio de Extremadura, por la que se
aprueba definitivamente las Normas
Subsidiarias de Planeamiento Municipal
de Guareña.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE GUAREÑA

NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS

INTRODUCCION

Las Normas Subsidiarias de Guareña (Badajoz), han sido formuladas y tramitadas por el Excelentísimo Ayuntamiento de Guareña.

La redacción de las normas ha sido realizada por el equipo de planeamiento de «ALTAIS S.L.» formado por:

Ana Belén Moreno Inocencio (Arquitecto).

Pilar González Cordero (Lda. en Derecho).

Natalia Fernández Antón (Ing. Tco. en Topografía).

Miguel Angel Sánchez López (Sociólogo).

Hernando de Orellana-Pizarro (Ing. de Caminos).

Siendo dirigidos los trabajos por el arquitecto: Antonino Antequera Regalado.

MARCO LEGISLATIVO

La reciente Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, se convierte en el referente estatal en cuanto a la legislación urbanística, aunque el propio texto legal delega en las diferentes legislaciones autonómicas la mayor parte de responsabilidades en esta materia, como no podía ser de otra manera tras la sentencia 61/97 de 20 de marzo del Tribunal Constitucional, que desarticula el Texto Refundido de la Ley del Suelo 1/1992, de 26 de junio, declarando inconstitucionales numerosos preceptos de esta Ley, por razón de distribución competencial en materia de urbanismo entre el Estado y las Comunidades Autónomas.

Esta Nueva Ley del Suelo, en el contexto legislativo actual en esta materia, va a estar vinculado a la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura, por la que se restauró el articulado declarado inconstitucional por el alto tribunal, asumiendo que:

«... la actividad administrativa en materia de urbanismo en Extremadura se regirá por lo dispuesto en: La legislación básica estatal y por el contenido de los siguientes preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio: ...»

Esta Ley 13/1997 surge con un carácter transitorio y con la finalidad de cubrir el vacío legal ocurrido tras la STC 61/97, en tanto en cuanto desde la Junta se elabora la legislación autonómica propia en esta materia y a la luz de la nueva situación creada tras la entrada en vigor de la nueva Ley del Suelo (Ley 6/1998).

Dentro del marco legislativo utilizado para la elaboración del presente Documento, se ha trabajado desde la consideración de las

diferentes legislaciones sectoriales, tanto estatales como autonómicas, que ordenan normativamente los muchos ámbitos tratados desde estas Normas Urbanísticas y sobre las cuales se hace mención a lo largo de todo el Documento.

SIGLAS UTILIZADAS:

* TRLS92.—Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

* LRAUCE.—Ley reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Ley 13/1997 de 23 de diciembre.

* LRBRL.—Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

* RG.—Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto Legislativo 3288/78, de 25 de agosto.

* RP.—Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Aprobado por Real Decreto Legislativo 2159/78, de 23 de junio.

* RD.—Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto Legislativo 2187/78, de 23 de junio.

* LS98.—Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

I.—NORMAS URBANISTICAS

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

ART. 1.1.—OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

Objeto y fundamento.—El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del término, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias de derecho de la propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

Revisión y adaptación.—Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión del planeamiento precedente, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal, a lo dispuesto en la legislación vigente sobre el régimen del suelo y ordenación Urbana.

Características.—Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

A. Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.

B. Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que las afecten o modifiquen, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.

C. Son inmediatamente ejecutivas.

D. Son la figura de Planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la memoria justificativa.

E. En el ámbito de Suelo No Urbanizable tienen el carácter de instrumento de Planeamiento referido al medio físico natural.

ART. 1.2.—AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal de Guareña.

ART. 1.3.—VIGENCIA.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor tras la publicación en el D.O.E., del acuerdo de su aprobación definitiva, por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

ART. 1.4.—EFECTOS.

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

Publicidad.—Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a una finca.

Obligatoriedad.—Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la redacción pública.

Ejecutividad.—Las Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva (Artículo 131 del TRLS92). Quedando declaradas de utilidad pública las obras en él previstas con los fines de expropiación o imposición de servidumbres, la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios corres-

pondientes que sean destinados por las Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques, jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas.

ART. 1.5.—REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION.

1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión o la modificación puntual de las mismas. Según lo previsto en el Art. 154.3. y 4. del Reglamento de Planeamiento.

1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de Ordenación Territorial que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

1.5.3. Supuestos generales de revisión.

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios de que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

A.—Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.

B.—Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

C.—Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento descrita en estas Normas.

D.—Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general del municipio o de la comarca.

E.—Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.

F.—Cambios en las Ordenanzas de Edificación en el núcleo urbano que alteren su imagen o silueta y no respondan al interés general del municipio.

G.—Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Pleno del Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 125 y siguientes del TRLS92 y 154 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, donde se regula la vigencia y revisión de los planes.

1.5.5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de algún elemento de las mismas que no afecte a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la Norma 1.5.3. será procedente la revisión anticipada.

No se considerarán modificaciones de las Normas:

* Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y las propias Normas Subsidiarias reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

* Los nuevos reajustes permitidos que la ejecución del planeamiento requiera siempre que no afecten a la clasificación del suelo y no supongan reducción de las superficies destinadas a espacios libres, dotaciones o viario.

* La aprobación, en su caso, de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados por las Normas, se encuentren o no previstos en ellas.

* Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar

justificado mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias, así como sobre la posibilidad de proceder a las mismas sin necesidad de revisar éstas.

1.5.6. Suspensión del Planeamiento.

Cuando concurren circunstancias especiales, previo los trámites oportunos, se podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias en la forma, plazos y efectos señalados en los Arts. 130 del TRLS92 y 163 del RP y concordantes, en todo o en parte de su ámbito para acordar su revisión.

ART. 1.6.—AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

Normativa Básica.—De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por: Ley 6/1998 sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, de 13 de abril; la Ley reguladora de la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura 13/1997 de 23 de diciembre y el Decreto 76/1998, de 2 de junio, de desarrollo de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura; Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992 de 26 de junio (en aquellos preceptos no derogados por la Ley 6/1998, y los rehabilitados por la Ley 13/1997 de la Comunidad Autónoma de Extremadura) y la Normativa Reglamentaria en materia de urbanismo;

* Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

* Decreto 1006/1966, de 7 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.

* Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

* Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

* Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Así como la normativa específica y sectorial, estatal y la específica de la Junta de Extremadura.

2.—CONTENIDO DOCUMENTAL

Contenido Documental.—Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

- 1.—Información, Análisis y Diagnóstico Urbanístico.
- 2.—Memoria Justificativa.
- 3.—Normas Urbanísticas.

Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se presenta un Catálogo de Bienes de Protección.

ART. 2.1.—NORMAS DE INTERPRETACION.

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias se interpretarán con base en los criterios, que partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad del momento en que se han de aplicar.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que componen las Normas se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. La memoria justificativa señala los objetivos generales de la ordenación, expresa y justifica los criterios básicos que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y/o supletoriamente para resolver los conflictos entre otras determinaciones.

2. El Plano de Clasificación de Suelo y Estructura General del Territorio a escala 1:10.000 expresa el modelo resultante de la ordenación establecida. Sirve, pues, de referencia para discernir en caso de duda aquellas propuestas de modificaciones de las Normas que pudieran implicar revisión de las mismas, conforme al Art. 1.5. de estas Normas.

3.—REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ART. 3.1.—CLASIFICACION DEL SUELO.

En virtud de la legislación vigente las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les corresponda.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

A.—El Suelo No Urbanizable es aquél que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal o natural.

Las Normas Subsidiarias distinguen dos categorías de Suelo No Urbanizable en función del grado de protección que los preserva de usos urbanos:

- * Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (N.U.E.P.).
- * Suelo No Urbanizable Protegido (N.U.P.).

Su delimitación queda fijada en el plano de clasificación del suelo del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 11 de estas Normas.

B.—El Suelo Apto para Urbanizar, comprende las áreas que por ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias podrán ser ocupadas por la edificación.

La delimitación como área apta para urbanizar se recoge como tal en el plano correspondiente a escala 1/1000.

C.—El Suelo Urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación.

Las Normas distinguen las siguientes áreas de Suelo Urbano:

- * Áreas plenamente ordenadas.
- * Áreas a reordenar mediante Unidades de Ejecución.

4.—CALIFICACION DE SUELO

1.—Las parcelas o fincas pertenecientes a las distintas clases de suelo se califican mediante la asignación de usos globales o pormenorizados. Se entiende por uso global el predominante de un área, y por uso pormenorizado el detallado y preciso para una zona o parcela.

2.—En Suelo No Urbanizable, las Normas regulan los usos característicos para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Se consideran los siguientes usos característicos:

- * Agropecuario.
- * Actividades extractivas.
- * El Ocio ligado al medio natural.

3.—En Suelo Apto para Urbanizar las Normas asignan los usos característicos a cada sector, que deberán pormenorizarse por el Plan Parcial correspondiente que lo desarrolle.

4.—En Suelo Urbano las Normas pormenorizan el uso de cada predio, estableciendo los siguientes usos pormenorizados:

- * Residencial.
- * Terciario.
- * Aparcamiento.
- * Dotaciones y Servicios públicos.
- * Espacios Libres.
- * Viario y comunicaciones.

ART. 4.1.—SISTEMAS.

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

ART. 4.2.—CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el Art. 136 TRLS92, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

En el Suelo No Urbanizable estas obras exigirán previo a la concesión de la correspondiente licencia municipal la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

ART. 4.3.—INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, por comparación entre las condiciones Normativas y la realidad existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En el Suelo No Urbanizable se relacionan los edificios e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de estas Normas.

En ambos casos estas construcciones e instalaciones, hayan sido o no declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

4.3.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En estos supuestos, será posible cualquier actuación de ampliación,

reforma, consolidación estructural y rehabilitación. Que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en el Art.10.2. de las presentes Normas Urbanísticas, en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obra de reforma o ampliación de estas construcciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- * La seguridad de las personas y bienes.
- * La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad del medio.
- * La integridad del dominio público.

4.3.2. Edificaciones e instalaciones incluidas en el catálogo de bienes protegidos.

Las actuaciones sobre estos elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Bienes Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ella puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el Catálogo de Bienes Protegidos, complementario de estas Normas Subsidiarias. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en la Norma 10.8.4. para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

4.3.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa.

Los edificios o instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas, cuya situación sea de conforme con las determinaciones de planeamiento, se consideran fuera de ordenación, siempre que no se especifique otra determinación al respecto en la zona de ordenanza de Suelo Urbano en que se incluyan.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- * La seguridad de personas y bienes.
- * La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- * La corrección del impacto de la instalación o de la actividad del medio.
- * La integridad del dominio público.

Podrán autorizarse, obras de consolidación. En las condiciones del Art. 137 de TRLS92, siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos, mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre el Suelo No Urbanizable, en las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Asimismo, podrán autorizarse aquellas obras encaminadas a subsanar las causas determinantes de las situaciones de fuera de ordenación. Todas las actuaciones que aquí se permiten se vinculan a este último extremo en aquellos casos que les afecte.

En ningún caso podrán autorizarse obras de consolidación en alguno de los supuestos siguientes:

- * Cuando el edificio ocupe suelos destinados a dotaciones o cuando el uso sea incompatible con la dotación.
- * Cuando el edificio ocupe suelos destinados a viario o espacios libres públicos.
- * Cuando alberguen usos cuyo impacto sea lesivo para el medio ambiente o incumplan los umbrales de emisión de contaminantes previstos en las legislaciones en materia de protección del medio ambiente, seguridad y salubridad.
- * Cuando esté prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de 15 años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

ART. 4.4.—REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de

las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en los artículos 12 y siguientes por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

5.—DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS

ART. 5.1.—CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

5.1.1. La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

5.1.2. En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución, así como de los Planes y Proyectos que desarrollan estas Normas Subsidiarias.

5.1.3. Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución, tal y como se señala a continuación.

ART. 5.2.—TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

5.2.1. Objeto.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas. Estas actuaciones vendrán definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

5.2.2. Tipos.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas Normas Subsidiarias, son los siguientes:

- * Planes Especiales.
- * Planes Parciales.
- * Estudios de Detalle.
- * Ordenanzas Especiales.

- * Proyectos de Urbanización.
- * Proyectos de Obras Ordinarias.
- * Proyectos de Reparcelación.
- * Proyectos de Compensación.
- * Proyectos de Expropiación.
- * Proyectos de Parcelación.
- * Proyectos de Edificación.

5.2.3. Planes Especiales.

A.—Contenido.

Los planes especiales que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de las determinaciones del documento de las Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Los Planes Especiales previstos por las Normas Subsidiarias se ajustarán en su desarrollo a las directrices establecidas por éstas. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en el plano de Calificación, Usos, Sistemas, Alineaciones y Rasantes, tiene mero carácter orientativo. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura fundamental del término.

Según su finalidad podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

- a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la terminación de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
- b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en estas Normas.
- c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos y o la ordenación detallada de áreas monumentales, así cualesquiera otra dirigida a la protección y mejora de la edificación o el espacio público.
- d) De Infraestructura y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las

redes de infraestructura y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquiera otra análoga.

En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

e) De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como todas las dirigidas a la protección y mejora del Suelo No Urbanizable.

El Plan Especial de Protección y Reforma Interior delimitado por las Normas Subsidiarias tendrá la doble finalidad tanto de la aplicación de los apartados «a» y «b» a los ámbitos señalados en las direcciones que para dicho Plan se especifique en las presentes Normas como la incorporación además de una serie de precisiones, sobre las cuales se adopta la necesidad de la delimitación de áreas de planeamiento de desarrollo.

La Memoria Justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Esta expondrá justificadamente los extremos siguientes:

- 1.—Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
- 2.—Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes de las Normas Subsidiarias.
- 3.—Incorporación al tratamiento de las diversas zonas que contemple el plan de las medidas cautelares de investigación previa precisiones.
- 4.—Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de la gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
- 5.—Cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.

Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, la Memoria Justificativa contendrá además de lo indicado anteriormente la justificación detallada de los siguientes aspectos:

- 1.—Razones del dimensionamiento del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
- 2.—Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos y edificios.

3.—Articulación, en forma de sistema de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por las Normas Subsidiarias.

4.—Estudio de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de los de la población afectada.

En todo caso, en los Planes Especiales delimitados en el ámbito de Suelo Urbano, la escala mínima detallada de información gráfica será 1:1000.

B.—Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 116 de la Ley de Suelo y Artículos 147 y 148 del Reglamento de Planeamiento.

C.—Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será lo regulado en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

5.2.4. Planes Parciales.

A.—Contenido.

1.—Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de Suelo Apto para Urbanizar delimitados por las Normas Subsidiarias, señalando su ordenación detallada. Deberán atenerse a lo establecido para cada uno de ellos a lo establecido en estas Normas, de modo que sea posible su ejecución mediante los sistemas de actuación y proyectos de urbanización que procedan.

2.—Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones vinculantes que estas Normas establezcan para cada uno de ellos. El resto de las medidas de ordenación dados sus respectivos ámbitos tienen carácter orientativo. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura orgánica del territorio.

3.—Los Planes Parciales deberán contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en el Artículo 83 TRLS92, y en los Artículos 45 y 46 del Reglamento de Planeamiento, así como lo dispuesto en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 al 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones que se señalan en los Capítulos 12 y 23 de estas Normas para cada uno de los ámbitos delimitados a desarrollar por esta figura de planeamiento.

B.—Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 116 TRLS92 y Artículos 138, 139 del Reglamento de Planeamiento.

C.—Formulación.

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en el Artículo 136 del Reglamento de Planeamiento.

5.2.5. Estudio de Detalle.

A.—Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por el Artículo 91 del TRLS92 y los Artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

En la memoria se deberá garantizar la no alteración de las condiciones de ordenación previstas en el planeamiento que desarrolla, y la inexistencia de perjuicios sobre las fincas colindantes. En ésta se incorporará cuadro de características en el que se recoja el número de viviendas y locales, la superficie edificable, la ocupación del suelo, fondos edificables y alturas máximas resultantes de la ordenación propuesta.

Los planos deberán reflejar el parcelario y, si el estudio de Detalle contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de la existencia en áreas colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara en cualquiera de los casos que contemplan tal figura en las zonas de ordenanza de Suelo Urbano, éste deberá definir:

- * La ordenación de volúmenes, justificando la mejor aceptación del ámbito ordenado a la aplicación de la ordenanza en las fincas colindantes.
- * La composición de las fachadas a calle y traseras en relación con las edificaciones colindantes.
- * La ordenación del perfil del núcleo, si este se viere afectado en los casos de las áreas históricas.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactará con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, estas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público, en caso contrario, el estudio de Detalle deberá definir:

- * Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

* Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

* Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En todo caso, habrá de justificarse la no-disminución de espacios libres y de dotación públicos.

B.—Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 117 del TRLS92, 140 del Reglamento de Planeamiento y 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes de Ordenación.

C.—Formulación.

La competencia para su formulación está regulada por los Artículos 117 del TRLS92 y 140 del Reglamento de Planeamiento.

5.2.6. Ordenanzas Especiales.

Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia municipal que regula aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, los usos del suelo, las actividades, las obras y edificios.

5.2.7. Proyectos de Urbanización y de obras ordinarias.

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, Planes Especiales de Reforma Interior, de Protección o de Mejora Urbana.

A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:

- a) Excavaciones y movimientos de tierras.
- b) Trazado.
- c) Pavimentación del viario.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de distribución de energía eléctrica.
- h) Canalización de telecomunicaciones.
- i) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.
- j) Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto

el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, polígono o unidad de ejecución, así como cualquiera otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

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

Son de aplicación a esos proyectos las condiciones generales reguladas por el Capítulo 1 de estas Normas.

A.—Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 del TRLS92 y Artículos 67 al 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- * Ambito de actuación a escala mínima 1:1000.
- * Determinaciones de las Normas Subsidiarias correspondiente para el ámbito del proyecto.
- * Calificación pormenorizada del suelo.
- * Definición de alineaciones y rasantes.
- * Características específicas establecidas por las Normas Subsidiarias.
- * Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- * Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales etc.), acabados, texturas y colores.
- * En los proyectos generales y en los parciales que comprenden más de una clase de obra, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.
- * Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B.—Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, en el desarrollo del Suelo Urbano se constituirá por este una garantía mínima del 4% calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando este haya sido aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación.

C.—Tramitación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 117 del TRLS92, 141.2, 3 y 4 del Reglamento de Planeamiento y 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes de Ordenación.

D.—Formulación.

La competencia para su formulación está regulada por los Artículos 117 del TRLS92 y 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

5.2.8. Proyectos de reparcelación.

A.—Contenido.

En la formulación del objeto de la Reparcelación se estará a lo recogido en el Artículo 164 del TRLS92. Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión; son los siguientes:

- a) Memoria.
- b) Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.
- c) Propuesta de adjudicación de la finca resultante, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.
- d) Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.
- e) Cuenta de liquidación provisional.
- f) Planos:
 - Situación y relación con la ciudad.
 - Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.
 - Plano de ordenación en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.
 - Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.
 - Plano de adjudicación, con expresión de los linderos resultantes.
 - Plano superpuesto de los de información y adjudicación.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B.—Tramitación y formulación.

Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Artículo 165 del TRLS92 y lo dispuesto en el Título III Capítulo IV del Reglamento de Gestión Urbanística.

5.2.9. Proyectos de Expropiación.**Contenido, Tramitación y Formulación.**

Los Proyectos de expropiación forzosa se atenderán a lo dispuesto los Artículos 171 y siguientes del TRLS92, a lo regulado en los Artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión Urbanística y a lo contenido en la Ley de Expropiación Forzosa.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una unidad de ejecución por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el Artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en los Artículos 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Suelo Apto para Urbanizar, se aportarán planos a Escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:5000.

5.2.10. Proyectos de Parcelación.**A.—Contenido.**

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo que ya estuviera contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación. Para su definición y contenido se estará en lo dispuesto en los Artículos 257 al 259 del TRLS92.

Su contenido será el siguiente:

- * Memoria de Información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.
- * Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- * Plano de Situación con relación al término municipal a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actualizada.
- * Plano sobre cartografía oficial de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y las fincas o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con superficie uso y aprovechamiento.

B.—Tramitación y Formulación.

Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en la Norma 4.4.3. de las presentes Normas.

ART. 5.3.—CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LA NORMAS SUBSIDIARIAS.**5.3.1. Ambitos de actuación.****A.—Tipos de ámbitos.**

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se realizará siempre por Unidades de Ejecución, salvo cuando se trate de la ejecución de infraestructuras territoriales o de la realización de actuaciones aisladas directas en Suelo Urbano.

B.—Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, se realizará con los requisitos de los Artículos 143 a 146 del TRLS92 y 36 del Reglamento de Gestión.

C.—Formulación.

La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancias de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el Artículo 38 del Reglamento de Gestión.

5.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

La ejecución de las Unidades de Ejecución se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- * Compensación.
- * Cooperación.
- * Expropiación.

Las Unidades de Ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en Artículo 149 del TRLS92 y se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Artículos 36 y 38) y en

cuanto a la determinación del sistema a los Artículos 152 a 154 del Reglamento de Gestión. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, siempre de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones por los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación, en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en la Ley.

5.3.3. Sistema de Compensación.

A.—Definición.

1.—El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono o unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que puedan reportar la actuación.

2.—El procedimiento de compensación que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

B.—Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento, en un plazo no superior a tres meses, desde la recepción de las obras por aquéllos.

C.—Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta. El propietario único de un Polígono o Unidad de Ejecución, o la Junta de

Compensación en su caso serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

5.3.4. Sistema de Cooperación.

A.—Definición.

1.—En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de ejecución, aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.

2.—La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma recogida en la Legislación Urbanística vigente y en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.

3.—La aplicación del sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el Polígono o Unidad de Ejecución salvo que sea innecesaria, de conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

B.—Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo el Ayuntamiento ocupar desde ese momento los terrenos.

5.3.5. Sistema de Expropiación.

A.—Objeto y procedimiento.

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

2.—El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

B.—Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en los Artículos 23 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

5.3.6. Cesiones Obligatorias.

A.—Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas que establece la Legislación vigente en materia de urbanismo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que las desarrollan.

B.—En Suelo Urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos etc., según las localizaciones o emplazamientos señalados por las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen. Según lo dispuesto en el Artículo 14.2. de la Ley 6/1998, de 13 de abril.

5.3.7. Costes de la Urbanización.

A.—Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística estarán obligados a sufragar en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, de acuerdo con el Artículo 155 del TRLS92, así los propietarios deberán hacer frente a los costes siguientes:

A.1. El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación, tal como se determina en el Artículo 61 del Reglamento de Gestión.

A.2. El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el Artículo 60 del Reglamento de Gestión.

A.3. El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Cualquiera que sea el sistema de actuación adoptado, se entenderá que los costes correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento real o lucrativo, de cesión obligatoria y gratuita, serán libres de carga de urbanización (Disposición Adicional del Decreto 76/1998, de 2 de junio de Desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquélla, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B.- Obras.

El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios, comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en la Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos.

B.1. Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintados de aceras y canalizaciones que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

B.2. Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbaderos y atarjeas para aguas pluviales.

B.3. Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

B.4. Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

B.5. Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red viaria, correspondientes a los Sistemas Interiores de la unidad de ejecución.

Los particulares afectados por obras de urbanización podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C.—Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias darán lugar a las acciones previstas en la Legislación vigente.

5.3.8. Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una Unidad de Ejecución quedarán obligados a costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación, para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 69 del Reglamento de Gestión Urbanística.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad de Conservación. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

5.3.9. Derecho a edificar.

A.—Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en Suelo Urbano, en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas por las Normas Subsidiarias o Plan que las desarrolle y cuente con los servicios señalados en el Artículo 8 de la Ley del Suelo (Ley 6/1998) y siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada.

B.—Urbanización y edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan los requisitos siguientes:

1. Que haya ganado firmeza el acto de aprobación definitiva el Proyecto de Compensación o Reparcelación.
2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.
3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales.
5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que correspondan así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.
6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer

tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso lo edificado sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera causado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado anterior.

ART. 5.4.—LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

5.4.1. Actos sujetos a licencia.

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal según lo dispuesto en el Artículo 242 del TRLS92 y en lo dispuesto en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general, cualquier acción sobre el suelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de la rasante del terreno o de los elementos naturales del mismo, modificaciones de linderos, establecimiento de nuevas edificaciones e instalaciones o modificaciones de las mismas.

Los actos relacionados anteriormente promovidos dentro del término municipal por Órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

5.4.2. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por el Artículo 242 del TRLS92 y los Artículos 1 al 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Subsidiarias, de la Legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

5.4.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud de licencia se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

A.—Licencias de Parcelación.

1.—Es parcelación urbanística toda agregación, división o subdivisión simultánea de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como Urbanos o Aptos para Urbanizar.

2.—En los Suelos No Urbanizables no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

3.—Se exigirá la presentación de un proyecto de parcelación a escala mínima 1:500, sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo, con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

4.—La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Especiales que incluyan planos parcelarios con las características requeridas en el número anterior, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

5.—Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración sea por subdivisión o agregación, de parcelas en suelo urbano que pretenda realizarse con posterioridad o independencia de los instrumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior, aún cuando no suponga modificación de los mismos por encontrarse previsto o autorizado en ellos. Las licencias individualizadas incorporarán la cédula urbanística de cada parcela resultante.

6.—La licencia de parcelación autoriza a deslindar y a amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, dará lugar a la adopción de las medidas oportunas de protección de la legalidad urbanística.

7.—A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los Artículos 257 y 258 del TRLS92, el Ayuntamiento comunicará de oficio a los Registros de la Propiedad competente todos los acuerdos de aprobación definitiva, de los instrumentos de planeamiento y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencias de parcelación o las que declaren la ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias autorizadas de los correspondientes planos parcelarios y de las respectivas cédulas urbanísticas.

B.—Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de: Proyecto de Urbanización o Pro-

yecto de Obras, visado y suscrito por técnico competente, realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Artículo 70.

C.—Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y las ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

C.1. Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que se señalan en estas Normas para que pueda ser edificada.

C.2. Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

D.—Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el apartado 5.4.10 de las presentes Normas.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estética señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

D.1. Plano de situación de la obra.

D.2. Croquis acotado de lo que se pretenda realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación dentro de la edificación y de la parcela). Cuando el tipo de obra lo haga necesario el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañado de planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones proyectadas de volumen, estéticas, etc. Y que se señalan en estas Normas.

D.3. Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

D.4. Presupuesto real de la obra.

D.5. Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

E.—Licencias de demolición.

Se presentará proyecto de demolición que incluirá la documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción. En todo caso, deberá aportar testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

La solicitud de licencia de demolición irá acompañada de licencia de edificación y su correspondiente proyecto, a excepción de aquellos casos en que sea forzosa la demolición por constituir peligro cierto, y así se estime mediante el correspondiente informe, por el Ayuntamiento o el organismo competente.

F.—Licencias de apertura y uso.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

En la solicitud de licencias de apertura para uso industrial, se señalará la adecuación a la normativa de componente de los vertidos, así como el volumen y periodicidad de los mismos.

La concesión de licencias de Actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación estando supeditada la licencia o autorización municipal al informe favorable emitido por el organismo de la Administración Central o Autonómica competente.

La ocupación de las viviendas vendrá supeditada a la obtención de la licencia de primera ocupación.

5.4.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Extremadura.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el del Artículo 2.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, la concesión de licencias de parcelación, y de todo tipo de obras y construcción, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa,

están sujetas a régimen de autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de acuerdo con lo que se recoge en el Capítulo 10 de estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas se atenderá a lo dispuesto en la normativa básica reguladora por el Reglamento 2414/61, sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y a la normativa posterior que lo desarrolle.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas son independientes y su función diferente.

5.4.5. Caducidad y Prórroga.

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento, si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo, previa declaración formal en expediente administrativo, previa audiencia con el interesado.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpen por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho porcentaje se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que quedó paralizada. Este porcentaje se calculará también basándose en el presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por otra de igual tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros doce meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

5.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia deberá solicitar ante el

Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañará el certificado o documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o del Plan Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o con inobservancia de las cláusulas contenidas en la licencia, se adoptará por el Ayuntamiento aquellas medidas de protección de la legalidad urbanística, prevista por la Legislación vigente.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio e industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue como el nuevo uso incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de las licencias.

Ningún uso dotacional existente o calificado así por estas Normas Subsidiarias, podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

A.—Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

B.—Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1961 para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

5.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 43 del TRLS92, la Cédula Urbanística es el documento escrito que expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula urbanística en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de

parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copias de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La Alineación Oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a instancias de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a una escala mínima de 1:500, con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie, y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes. Acotando los anchos actuales de las calles y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada conforme con la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

5.4.8. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso de suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad, y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés común, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados a efecto.

Su regulación viene establecida en los Artículos 245 y 246 del TRLS92 y Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

5.4.9. Declaración del estado ruinoso.

El Artículo 247 del TRLS92, establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante de acuerdo con lo previsto en el Artículo 247 del TRLS92 y su correspondiente desarrollo reglamentario, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

5.4.10. Obra menor.

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquéllas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

* Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

* Que la obra, ya sea de modificación, reforma o repercusión, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales, portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características secundarias de la misma.

* Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, cualquiera que sea el tipo de obra a realizar.

* Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:

1. La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud según lo establecido en el apartado 4.4.3.D.

2. El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia municipal previa.

A.—Las que se realicen en la vía pública relacionada con la edificación contigua.

A.1. Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

A.2. Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

A.3. Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

A.4. Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

A.5. Colocación de postes de todo tipo.

A.6. Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

B.—Obras auxiliares de la construcción.

B.1. Establecimiento de vallas o aceras de protección de obras.

B.2. Construcción de puentes, andamios y similares.

B.3. Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.

B.4. Acotamiento de fachadas.

B.5. Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

B.6. Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

B.7. Construcción o instalación de casetas provisionales de obra.

C.—Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

C.1. Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a vivienda que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

C.2. Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

C.3. Reparación de cubiertas y azoteas.

C.4. Pintura, revocos, estuco y reparación de fachadas de edificios.

C.5. Colocación de puertas y persianas en huecos.

C.6. Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

C.7. Colocación de rejas.

C.8. Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

C.9. Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

C.10. Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

C.11. Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

C.12. Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencias de obras mayores.

C.13. Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de la fachada que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

C.14. Aquéllas señaladas expresamente como tales en el Artículo 7.2. de estas Normas.

D.—Obras en las parcelas y en la vía pública.

D.1. Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

D.2. Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados.

D.3. Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

D.4. Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

5.4.11. Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de ésta.

Se contemplará, en todo caso, lo especificado en los Artículos 248 a 250 del TRLS92 y 29 a 31 del Reglamento de Disciplina Urbánística.

El Alcalde de oficio o a instancias de algún otro órgano de la Administración dispondrá: la suspensión inmediata de dichas obras.

En el plazo de dos meses desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o bien ajustar las obras a las condiciones de la licencia.

Transcurridos estos dos meses del plazo si el interesado no hubiese solicitado la oportuna licencia o bien ajustado las obras a las condiciones especificadas en esta: El Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa de los interesados.

Si el interesado no procediera a la demolición en el plazo de un mes el Alcalde dispondrá directamente dicha demolición, siempre a costa del interesado.

6.—NORMAS GENERALES DE USO

ART. 6.1.—REGULACION DE USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos

que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas en los Capítulos 14 a 22 de estas Normas y en el Plano correspondiente.

En el Suelo No Urbanizable se determinan para cada categoría del mismo definida, los usos admisibles.

ART. 6.2.—TIPOS DE USOS.

6.2.1. Usos globales y usos pormenorizados.

Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser: Globales y Pormenorizados.

Uso Global; es aquél que las Normas Subsidiarias asignan con carácter dominante a un sector de suelo.

Uso pormenorizado; es aquel que las Normas asignan a un área o sector de Suelo Urbano. Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán por las disposiciones de los capítulos 10 y 11 de las presentes Normas, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente capítulo.

6.2.2. Uso principal, usos compatibles y usos prohibidos.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso compatible y uso prohibido.

Uso Principal; es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

Uso Complementario; es aquél que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios. Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

Uso Prohibido; es aquél que por su incompatibilidad por si mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por su exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y compatibles.

ART. 6.3.—CLASES DE USOS.

A los efectos de las Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases según el siguiente cuadro:

CLASES DE USOS	
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
6.3.1. Residencial	• Vivienda Unifamiliar • Vivienda Bifamiliar • Vivienda Colectiva
6.3.2. Terciario	• Hostelería (hotelero y restauración) • Comercio • Oficinas • Locales de espectáculos
6.3.3. Aparcamiento	Aparcamiento
6.3.4. Dotaciones y Servicios Públicos	Dotaciones: • Docentes • Deportivos • Servicios de interés público: a) Sanitario b) Asistencial c) Cultural d) Administrativo público e) Mercado de abastos f) Servicios urbanos g) Religiosos Servicios Públicos: • Infraestructuras • Cementerio
6.3.5. Industria	• Industria no compatible en el municipio • Industria no compatible con el medio urbano • Industria y almacenamiento • Talleres artesanales y pequeña industria • Talleres de mantenimiento del automóvil
6.3.6. Espacios Libres	• Zonas verdes o jardines • Parques • Plazas • Áreas peatonales anexas a viario • Áreas de ocio.
6.3.7. Viario	• Reparto • Calles de coexistencia • Peatonal
6.3.8. Agropecuario en el medio urbano	• Almacenaje de aperos, máquinas y vehículos agrícolas • Almacén y primera transformación de productos • Talleres de mantenimiento y reparación de maquinaria

6.3.9. Usos en Suelo No Urbanizable.

Se definen para esta clase de suelo en los Artículos 10.7. y 10.8. de estas Normas.

ART. 6.4.—CONDICIONES DE LOS USOS.

6.4.1. Condiciones comunes a todos los usos.

1. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir las generales de edificación y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

En todo caso deberán cumplir la normativa sectorial que les fuera de aplicación.

2. Usos en los sótanos sólo podrán establecerse:

a) Las instalaciones al servicio de la edificación.

b) Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas Normas para cada zona de ordenanza.

c) Los usos no residenciales funcionalmente compatibles de cualquier otro que estuviera implantado sobre rasante y con accesos comunes.

3. Cuando en un mismo edificio se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de uso respectivo.

4. En los semisótanos estarán autorizados los mismos usos que para los sótanos.

6.4.2. Uso residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento de personas, en forma permanente que queden regulados en el Art. 6.4.1. de las presentes Normas.

Este uso global comprende los siguientes pormenorizados:

A.—Categoría 1.^a Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

B.—Categoría 2.^a Vivienda bifamiliar o la situada en una única parcela constituida por dos viviendas agrupadas, bien con acceso ambos desde la planta baja, bien en altura.

C.—Categoría 3.^a Vivienda plurifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de accesos y elementos comunes.

6.4.3. Uso terciario: Comercial, Oficinas y Hostelería.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado (despachos profesionales), así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, bares, oficinas etc.).

Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

* A.—Categoría 1.^a Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

* B.—Categoría 2.^a Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificios exclusivos.

* C.—Categoría 3.^a Establecimiento hostelero en edificio exclusivo.

6.4.4. Uso aparcamiento y garaje.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta sótano, semisótano o baja de las edificaciones principales, o en las edificaciones auxiliares, en espacio libre de parcela, o en áreas específicas.

6.4.5. Uso dotacional.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso públicos y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc. situados en diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías o usos pormenorizados:

A.—Categoría 1.^a Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados.

B.—Categoría 2.^a Centros o instalaciones para la práctica deportiva. Servicios de interés público y social:

C.—Categoría 3.^a Centros sanitarios en todos sus grados, de atención médica y servicios quirúrgicos. Se excluyen los despachos profesionales.

D.—Categoría 4.^a Centros asistenciales, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.

E.—Categoría 5.^a Centros culturales, de reunión y espectáculos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades cul-

turales y de recreo, tales como museos, bibliotecas, salas de exposición, cines o teatros.

F.—Categoría 6.^a Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos municipales, autonómicos o estatales en todos sus niveles

G.—Categoría 7.^a Mercado de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación, y otros de carácter básico a la población.

H.—Categoría 8.^a Servicios urbanos que integran los servicios de salvaguarda de personas y bienes (bomberos, policía, etc.), de mantenimiento de los espacios públicos, y en general de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano.

L.—Categoría 9.^a Religioso, que comprende la celebración de diferentes cultos y alojamiento de los miembros de sus comunidades.

J.—Categoría 10.^a Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, jubilados, transeúntes etc. Excluyéndose el uso hotelero.

6.4.6. Servicios públicos.

Corresponde a los espacios y locales destinados al soporte de las infraestructuras y servicios urbanísticos.

Se establecen las siguientes categorías:

A.—Categoría 11.^a Infraestructura.

B.—Categoría 12.^a Cementerios.

6.4.7. Uso de industria y almacén.

Comprende los espacios destinados a la elaboración de productos, en el Punto 6.5.5. Las condiciones generales para el uso industrial, se establecen en la clasificación detallada de las distintas actividades industriales y su grado de compatibilidad con el municipio o el medio urbano, según las características que se definen para cada una de las siguientes categorías:

A.—Industria No Compatible en el municipio. Responde a aquellas industrias que por razón de su peligrosidad, tamaño o actividad no es compatible con el modelo territorial propuesto por estas normas para el municipio de Guareña.

B.—Industria No Compatible, con el medio urbano, corresponde a usos industriales que deben ubicarse en áreas específicas, fuera del perímetro delimitado por el suelo urbano incluidos los polígonos industriales.

C.—Industrial y almacenamiento en general, corresponde a usos industriales que deben establecerse en polígono industrial.

D.—Talleres artesanales y pequeña industria, que corresponde a los usos industriales compatibles con otros usos urbanos.

E.—Talleres de mantenimiento del automóvil.

6.4.8. Usos de espacios libres.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A.—Categoría 1.^a Zonas verdes o jardines: Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de uso global residencial industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento ajardinamiento y mobiliario urbano.

B.—Categoría 2.^a Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente al reposo y ocio de la población.

C.—Categoría 3.^a Plazas: espacios libres donde el tratamiento superficial es más duro, predominando las superficies pavimentadas frente a las áreas terrazas o ajardinadas.

D.—Categoría 4.^a Espacios libres anejos a viario o bandas peatonales ajardinados y arbolados. Estos espacios no entrarán en ningún caso en el cómputo de los espacios libres en ninguna clase de suelo.

E.—Categoría 5.^a Áreas de ocio son aquellos otros espacios libres cuyo destino como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, zoológicos, parques acuáticos de atracciones etc.

6.4.9. Uso de viario.

Corresponde a los suelos destinados al transporte y comunicaciones, entre los que se distinguen las siguientes categorías en función de la prioridad de los modos de transporte:

A.—Categoría 1.^a Viario peatonal, constituido por las calles de prioridad descrita para el peatón.

B.—Categoría 2.^a Viario de tráfico restringido constituido por las calles de acceso a las parcelas, donde se produce coexistencia de entre el vehículo rodado y el peatón, con prioridad para el último.

C.—Categoría 3.^a Viario de reparto, constituido por las calles de acceso y circulación interior del núcleo.

ART. 6.5.—CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

6.5.1. Uso Residencial.

Estas condiciones son aplicables en los siguientes casos:

- * En obras de nueva edificación.
- * En las obras de reforma en la parte y proporciones que las afecte.
- * En el resto de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Vivienda exterior.

- * Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de vivienda, y al menos uno de ellos, abrirá a espacio público.
- * Ninguna vivienda en edificio colectivo de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el suelo en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.
- * Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares.

Vivienda interior.

Todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o patio de vivienda y al menos una de ellas abrirá a espacios libres de parcela.

Sólo se permitirán viviendas interiores en grado de rehabilitación.

Programa de viviendas.

1.—La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo y dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

2.—Cuando las condiciones particulares de la zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse de apartamentos compuestos por un mínimo de tres piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los 25 m² ni superior a 60 m². Dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, mira-

dores, tendedores, ni espacios con altura libre inferior a 2,20 m. A efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijadas por el planeamiento de desarrollo, tres apartamentos equivalen a dos viviendas.

3.—Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán las condiciones señaladas por las normativas estatales y autonómicas de viviendas de protección oficial y viviendas de promoción pública. Las piezas de las viviendas no acogidas a ninguno de estos regímenes cumplirán las dimensiones superficiales mínimas de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere.

4.—Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares las cocheras con un solo acceso y capacidad máxima para tres vehículos.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías de viviendas, las siguientes:

A.—Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento.

El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una sexta parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

B.—Condiciones de ventilación.

Toda pieza habitable, deberá disponer de aperturas practicables, sobre cerramientos de fachadas, dando al espacio exterior.

En ambos casos la dimensión mínima de dichas aberturas será de 0.50 m².

C.—Condiciones de servicio e instalaciones.

C.1. De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0.15 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

C.2. De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la legislación vigente en esta materia garantizando un mínimo de:

Superficie útil	<80 m ²	81 a 150 m ²	>150 m ²
Potencia mínima	3.000 w	25.000 m ²	8.000 w

C.3. De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar, a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en Suelo No Urbanizable.

C.4. De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

C.5. De servicios. Los edificios plurifamiliares deberán contar con un local en planta baja destinado a basuras, el cual estará debidamente ventilado y contará con un grifo y desagüe para su mantenimiento y limpieza.

D.—Condiciones de evacuación de humos y gases.

Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados hasta una altura que será como mínimo de 0,8 m. por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

La chimeneas deben obligatoriamente sobresalir por encima de la línea de cumbrera de las edificaciones colindantes.

6.5.2. Uso terciario: Comercial, oficinas y hostelero.

Se consideran condiciones generales la señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.

A.—Uso Comercial.

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y todas clases de servicios, deberán cumplir la siguiente condición:

* Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrán de luz y ventilación naturales.

* La altura libre mínima de los locales destinados a comercio es de 2,40 m.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como vitrinas, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacén no visitable por el público, y otras dependencias de acceso restringido.

En ningún caso la superficie de venta será inferior de seis metros cuadrados (6 m^2).

A efectos de su pormenorización en el espacio distinguiremos las siguientes categorías de establecimientos comerciales:

* Local Comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimiento independiente de superficie inferior a (2.500 m^2) dos mil quinientos metros cuadrados de superficie de venta.

* Agrupación comercial o centro comercial cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con accesos e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros o complejos comerciales.

* Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan superficies superiores a (2.500 m^2) dos mil quinientos metros cuadrados de superficie de venta.

Según el tipo de bienes objeto del comercio, pueden ser:

* Comercio alimentario, cuando se trata con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos un treinta y cinco por ciento de su superficie de venta.

* Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos de la alimentación.

B.—Oficinas.

Es el uso que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares etc., pertenecientes a la Administración Central, Autonómica, Local o Empresas privadas.

Se incluyen en esta categoría actividades pura de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales (industria, construcción, servicios, etc.) que consuman un espacio propio e independiente.

Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal.

Deben cumplir las siguientes condiciones:

- * Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a vivienda.

- * La altura libre mínima de los locales destinados a oficina es de 2,40 m.

C.—Uso de Hospedaje.

Entendido como aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Condiciones particulares:

- * Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y, además, cuantas determine la reglamentación hotelera.

- * Se permiten las actividades complementarias, como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes etc. que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sean de aplicación.

- * Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares.

- * Si por las características del establecimiento las habitaciones dispusiesen de cocina, se cumplirán las condiciones del programa de la vivienda señalada en estas normas para las viviendas familiares.

- * Los accesos cumplirán los requisitos que se señalan en el uso residencial; las dimensiones libres de pasillos y escaleras no serán inferiores a ciento veinte (120) cm.

- * En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

- * Ascensores: cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros (8 m.) se dispondrá de un aparato elevador, al menos cada treinta habitaciones o fracción superior a quince, o por cada quinientos metros cuadrados o fracción superior a doscientos cincuenta metros cuadrados. Estos ascensores cumplirán los requisitos establecidos en el D. 153/1997 Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura.

- * Aseos: todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien metros cuadrados de superficie útil; aumentándose un retrete para cada sexo por cada quinientos metros cuadrados adicionales y por cada quinientos se aumentará un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del D. 153/1997 Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura.

- * Aparcamientos: se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones, si resultara un número mayor.

6.5.3. Uso de aparcamiento.

- * Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por muros en ambos lados, se considerará una dimensión mínima libre de 3 m.

- * En las plantas, locales y edificios destinados a aparcamiento la ubicación de plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche.

- * Las rampas por las que circulen vehículos tendrán una pendiente máxima del 16% en tramos rectos y del 12% en curvos. La anchura será como mínimo de 3 m.

- * El radio de giro no podrá ser inferior a 6 m.

- * En garajes subterráneos, la ventilación natural o artificial deberá ser suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos. En este tipo de garajes se instalará también un red de sumideros.

- * La altura libre de los locales destinados a garaje será de 2,20 m. en el caso de sótanos o semisótanos y 2,40 m. en planta baja.

- * Los garajes y aparcamientos sólo podrán utilizarse para la estancia de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad no permitida bajo rasante en estas Normas.

6.5.4. Uso dotacional.

A.—Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

B.—Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación.

C.—Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

D.—Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las que le sean de aplicación del Reglamento de Policía de Espectáculos.

E.—Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido y por las establecidas en estas Normas.

Compatibilidad de usos: En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, se podrá disponer de cualquier otro uso que coadyude a los fines dotacionales previstos, con limitación para el uso residencial, donde solamente se podrá disponer de vivienda familiar en concepto de guarda y custodia de las instalaciones.

Sustitución de usos: Ningún uso dotacional podrá ser sustituido, sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que estas quedan satisfechas por otro medio.

Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

b) Si está situado en edificio exclusivo, también por otro uso autorizado en la zona, salvo que su uso primitivo fuera:

— Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

— Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente.

— Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional, salvo religioso.

— Deportivo, que podrá ser sustituido por uso docente, servicios urbanos y parques o jardines.

— Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

No se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no es-

tuvieran grafiados como tales en los Planos de Calificación, y por tanto podrán sustituirse por cualquier otro uso autorizado en la zona en que se encuentre.

En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que estas Normas califique como Sistemas Generales.

6.5.5. Uso Industrial.

El uso industrial tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, tratamiento o almacenamiento de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

A. Actividad industrial en grado 1. Comprende las siguientes actividades:

1.—Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

2.—Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica de al menos 300 MW, así como centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables.

3.—Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

4.—Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal sea superior a 1MW.

5.—Plantas siderúrgicas integrales.

6.—Instalaciones destinadas a la extracción de amianto, así como su tratamiento y transformación, y de los productos que lo contienen: Para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción de más de 50 toneladas anuales de productos terminados; y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.

7.—Instalaciones químicas integradas.

8.—Instalación de gestión de residuos sólidos urbanos y similares.

9.—Plantas para la fabricación de aglomerantes hidráulicos.

10.—Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

11.—Industrias de fabricación de pastas de celulosa.

B. Actividad industrial en grado 2. Comprende las siguientes actividades:

1. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

2. Fabricación de aglomerados asfálticos.

3. Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de:

a) Productos lácteos.

b) Cerveza y maltas.

c) Jarabes y refrescos.

d) Mataderos.

e) Salas de despiece.

f) Aceites y harinas de pescado.

g) Margarina y grasas concretas.

h) Fabricación de harina y sus derivados.

i) Secaderos de maíz, tabaco, pimiento y otros vegetales.

j) Extractoras de aceite.

k) Destilación de alcoholes y fabricación de vino.

l) Fabricación de conservas de productos animales y vegetales.

m) Silos y almacenes de cereales.

n) Azucareras.

o) Almazaras y aderezo de aceitunas.

4. Coquerías.

5. Industrias textiles y del papel destinadas a:

* Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.

* Obtención de fibras artificiales.

* Tintado de fibras.

6. Fabricación de tableros de partículas y contrachapados.

7. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

8. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m^2 , superior a 200.

9. Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a:

* Fundición.

* Forja.

* Estirado.

* Laminación.

* Trituración y calcificación de minerales metálicos.

10. Instalaciones para el trabajo de los metales, destinadas a:

* Embutido y corte.

* Calderería.

* Construcción y montaje de vehículos y sus motores.

* Construcciones de estructuras metálicas.

11. Instalación para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

12. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

13. Fabricación de vidrio.

14. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

15. Fabricación de piensos compuestos.

16. Industria de aglomerado de corcho.

17. Instalaciones de trituración, de aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

18. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.

19. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

20. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.

21. Fabricación de fibras minerales artificiales.

22. Instalaciones de fabricación de explosivos o pirotecnia.

23. Refinerías de petróleo bruto, así como instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.

24. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 MW.

25. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen la producción señalada en el número 6 del apartado anterior.

C. Actividad industrial en grado 3. Comprende las siguientes actividades:

1. Talleres de género de punto y textiles.

2. Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

3. Lavanderías.

4. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.

5. Almacenes de venta al por mayor de productos farmacéuticos.

6. Instalaciones de aserradero y manipulado de la madera.

7. Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

8. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 kg.

D. Actividad industrial en grado 4. Comprende las siguientes actividades:

1. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
2. Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 kg.
3. Lavado y engrase de vehículos a motor.
4. Talleres de reparaciones eléctricas.
5. Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

E. Actividad industrial en grado 5. Comprende las siguientes actividades:

1. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar y tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

2. Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos generalmente individualizados, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Usos pormenorizados.

El uso global industrial comprende los siguientes usos pormenorizados:

* Industria no compatible con el modelo territorial del municipio de Guareña, que incluye los siguientes epígrafes contenidos en el apartado anterior:

Apartado A; epígrafes 1, 2, 3, 5, 7.

* Industrias no compatibles con el medio urbano de Guareña, que incluye los siguientes epígrafes contenidos en el apartado anterior:

Apartado A; epígrafes 4, 6, 8, 9, 10, 11.

Apartado B; epígrafes 2, 4, 8, 14, 22, 23, 24, 25.

* Industria y almacenamiento, que incluye los siguientes epígrafes contenidos en el apartado anterior:

Apartado B; epígrafes

3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21.

Apartado C; epígrafes 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

Apartado D; epígrafe 1.

* Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye los siguientes epígrafes contenidos en el apartado anterior:

Apartado D; epígrafes 4 y 5.

Apartado E; epígrafes 1 y 2.

* Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en los siguientes epígrafes del apartado anterior:

Apartado D; epígrafes 2 y 3.

6.5.5.1. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

- a. En los edificios o construcciones de nueva planta.
- b. En las obras de reforma en la parte que les afecten.
- c. En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes Normas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento tanto para las instalaciones de nueva creación o reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. Sobrepasen los límites fijados por la Normativa.

6.5.5.2. Condiciones de la industria en general.

A.—En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia con relación a la actividad que desarrollan así como las que establezcan las presentes Normas.

B.—Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; Decreto 19/1997 Reglamentación de Ruidos y Vibraciones en Extremadura, y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el trabajo.

C.—En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos dejando un espacio libre medio de quince centímetros, con un mínimo de cinco centímetros; no tendrá ningún contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas, donde se dispondrá del aislamiento conveniente.

D.—Todos los residuos producidos por la industria que no puedan

ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular.

E.—Las aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO₅, de residuos minerales etc. Similares a los producidos por el uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de saneamiento, deberán cumplir los límites regulados por el RD 288/1989 sobre vertidos de sustancias peligrosas, las órdenes reguladoras del mismo y las exigencias requeridas por las ordenanzas municipales que les sean de aplicación.

F.—Los usos industriales localizados en las plantas sótanos sólo serán admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras (aseos, almacenes, garajes, instalaciones, etc.) tengan acceso, y estén ligados a la planta baja del edificio destinada al mismo uso ó razón industrial.

G.—En las obra de nueva planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de 350 centímetros, de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de 260 cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de 250 cm.

H.—Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m² y un volumen de 20 m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en el caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

I.—Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o fracción superior a 10 o por cada 1.000 m² de superficie construida o fracción de 500 m².

J.—En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

K.—Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie, excepción de los talleres de automóviles que tendrán una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de superficie útil del taller.

6.5.5.3. Condiciones Particulares de los distintos Usos Pormenorizados Industriales.

a. Condiciones de la Industria y Almacenamiento en General.

Las actividades incluidas en el uso industria y almacenamiento en general, sólo podrán establecerse en zonas calificadas como de Uso Industrial por las presentes Normas Subsidiarias, y cuando el uso determinado o permitido en la subzona lo autorice.

b. Condiciones de los Talleres Artesanales y Pequeña Industria.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, las actividades incluidas en el uso pormenorizado, talleres artesanales y pequeña industria, deberán cumplir las siguientes condiciones:

- * Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

- * Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos metros cuadrados.

- * Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

- * Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales liberales, artísticas o literarias.

c. Condiciones de los Talleres de Mantenimiento del Automóvil.

En zonas de uso global y determinado, distinto al industrial, las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres de mantenimiento del automóvil deberán cumplir las siguientes condiciones:

- * Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

- * Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente de uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de trescientos metros cuadrados.

ART. 6.6.—USO DE ESPACIOS LIBRES.

6.6.1. Condiciones particulares de: Zonas Verdes o Jardines.

Las zonas verdes se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán básicamente para la es-

tancia de personas y su acondicionamiento atenderá fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales con las siguientes condiciones:

* En jardines de menos de una hectárea de extensión, podrán disponerse instalaciones de uso público deportivo o social, cubiertas o descubiertas hasta una ocupación máxima de mil quinientos metros cuadrados, sin superar nunca el 10% de la superficie total.

* En zonas verdes de extensión superior a una hectárea, admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social, y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

1. La ocupación para las instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

2. La ocupación para las instalaciones descubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie de la zona.

* Se diseñarán teniendo en cuenta su función urbana.

* Los componentes básicos de los jardines serán los siguientes:

1. Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

2. Juegos de preadolescentes formados por mobiliario y áreas de arena y lámina de agua.

3. Juegos libres, tales como juegos al aire libre: petanca, bolos etc.

4. Áreas de deporte no reglado, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.

5. Áreas de plantación y ajardinamiento.

6. Islas de estancia y lugares acondicionados para el reposo.

7. Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y contaminación.

6.6.2. Condiciones particulares de: Parques.

Los parques se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

Se admitirán usos públicos subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas como: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento con las siguientes restricciones:

1. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

2. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

3. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.

4. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrán instalarse construcciones alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante la siembra pausada de arboleda.

Los parques se diseñarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de forma que secundariamente intervengan los elementos acondicionados con urbanización o instalaciones.

6.6.3. Condiciones particulares: Áreas de Ocio.

La disposición de estas áreas vendrá señalada en el correspondiente plano de calificación y usos. Están previstas para asumir un grado máximo de usos compatibles y su forma será tal que se mantenga su carácter básico de espacio libre.

Salvo el recinto reservado para la instalación de la Feria, las áreas de ocio estarán arboladas y ajardinadas, al menos en un cincuenta por ciento de su superficie, manteniéndose en todo caso el carácter abierto del espacio e integrado en el área vegetal con los elementos de urbanización y arquitectura que se dispongan, evitando la introducción de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a áreas temáticas vinculadas con la zona, culturales recreativos, de espectáculos y análogas como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones etc., de interés social y aparcamientos.

ART. 6.7.—USO AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO.

Son aquéllos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, sin que suponga la presencia permanente o estabulación de animales vivos. Según las siguientes precisiones.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1.^a—Instalaciones destinadas a la guarda o almacenaje permanente de aperos, maquinaria y vehículos destinados al uso agropecuario.

Categoría 2.^a—Instalaciones de almacenaje y primera transformación de productos agrícolas, tales como:

- * Cereales.
- * Harinas y derivados.
- * Vinos o alcoholes.
- * Almazaras y aderezo de aceitunas.
- * Secaderos de productos agrícolas (excepto cereales a gran escala)
- * Corcho.
- * Piensos compuestos.
- * Maderas y leña.
- * Productos químicos de uso agrario: abonos, pesticidas, plaguicidas.etc.
- * Material y productos veterinarios o fitosanitarios.

Categoría 3.^a—Talleres de reparación de maquinaria o vehículos agrícolas.

6.7.1. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso agropecuario en el medio urbano serán de aplicación:

- a. En edificios y construcciones de nueva planta.
- b. En obras de reforma.
- c. En el resto de las obras en edificios cuando no representen desviaciones importantes de los objetivos de las mismas.

6.7.2. Condiciones generales del uso agropecuario en medio urbano.

A.—Les será aplicada la legislación agraria o industrial correspondiente, así como las indicaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

B.—Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas e Insalubres; Decreto 19/1997 Reglamentación de Ruidos y Vibraciones en Extremadura.

C.—Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

D.—Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos a la red general de saneamiento. Todos los residuos producidos por la actividad autorizada, que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular.

E.—Los usos en plantas sótanos o semisótanos, sólo son admisi-

bles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras.

F.—En las obras de nueva planta, la altura libre mínima de las plantas destinadas a usos industriales será de 350 centímetros, de acuerdo con la Ordenanza Laboral de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

En obras de remodelación, rehabilitación y mejora de edificaciones existentes la altura mínima de las plantas y/o locales destinados a usos industriales será de 260 cm.

En plantas sótanos o semisótanos la altura libre mínima será de 250 cm.

G.—Los espacios industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener como mínimo una superficie de 4 m² y un volumen de 20 m³ por trabajador. Contarán asimismo con ventilación natural o mecánica e iluminación natural o excepcionalmente artificial, cenital o lateral; la superficie de huecos será superior a un octavo de la superficie de la estancia; en caso contrario deberá, previa a la apertura del local, presentarse un proyecto detallado que garantice una ventilación mecánica suficiente; del mismo modo en el caso de iluminación artificial se exigirá un proyecto de iluminación debidamente justificado.

H.—Todo local de trabajo contará con aseos independientes para los dos sexos, compuesto por un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 trabajadores o fracción superior a 10 o por cada 1.000 m² de superficie construida o fracción de 500 m².

I.—En cada parcela se instalará una sola empresa o razón comercial, con una única licencia de actividad.

J.—Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados de superficie, excepción de los talleres de automóviles que tendrán una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de superficie útil del taller.

6.7.3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados agropecuarios en medio urbano.

a. Condiciones de las instalaciones destinadas al almacenamiento de aperos, maquinaria y vehículos agrícolas.

* Sólo podrán establecerse en zonas calificadas como de Uso Agropecuario en el Medio Urbano, o aquéllas que estas Normas consideren como uso compatible o autorizado.

b. Condiciones de las instalaciones de almacenaje y primera transformación de productos agropecuarios.

* Estar permitido el uso en las condiciones particulares de la zona.

c. Condiciones de talleres de mantenimiento y reparación de maquinaria y vehículos agrícolas.

* Estar ubicado en zonas de uso global agropecuario.

* En zonas de uso global distinto este uso deberá estar permitido por las condiciones particulares de la zona.

ART. 6.8.—USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o por medio de locomoción, al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a infraestructuras urbanas básicas tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Viario: es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías etc.

También comprende el estacionamiento de vehículos en la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma y las franjas de reserva.

b. Estación de autobuses y centros de transporte, constituido por los terrenos donde se localizan edificios y otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación etc. de los servicios de transporte viario de viajeros y mercancías, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos.

c. Intercambiadores de transporte: constituidos por los terrenos, donde se localizan instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o entre diferentes modos de transporte.

d. Ferroviario, constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías. La red ferroviaria comprende:

1. La zona de vías, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

2. La zona de ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes y, en general, cualquier instalación relacionada directamente con el ferrocarril.

3. La zona de servicio ferroviario, constituida por andenes y estaciones.

e. Infraestructuras urbanas básicas, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía etc.

6.8.1. Condiciones Particulares del uso pormenorizado: Viario.

6.8.1.1. Vías peatonales.

1. Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituidas por las aceras separadas de la calzada por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas en parques o bordes de carreteras.

2. Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características de su pavimento serán las adecuadas para esta función.

3. Las características y dimensiones de estas vías se adecuarán a lo que se establece en estas Normas y en el Decreto 153/1997 Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

6.8.1.2. Jerarquización de la Red Viaria.

A efectos de la aplicación de las condiciones que hacen referencia a la jerarquía del viario, se han considerado los siguientes rangos:

a. Carretera: son las vías que aseguran la comunicación rodada de la ciudad con el territorio circundante.

b. Vías primarias: son las vías que sirven para desplazamientos urbanos de largo recorrido, que permiten una elevada especialización de sus flujos. Constituyen con las anteriores la red básica de primer orden.

c. Viario medio: viario de menor rango en cuanto a su función como soporte del tráfico rodado, pero fundamentales en la estructura urbana por sus características, continuidad y posición. Constituyen la red básica secundaria.

d. Otras vías: cuya función es canalizar los tráficos de acceso a las actividades.

6.8.1.3. Características generales del viario.

1. El viario se proyectará con las características que se deriven de las intensidades de circulación previstas y del medio que atraviesen.

2. Las márgenes de las vías cuando discurren por Suelo No Urba-

nizable, estarán a las limitaciones y servidumbres determinadas por la legislación sobre carreteras que les afecte.

3. Las condiciones de diseño de los diversos elementos del sistema viario se ajustarán a lo dispuesto en el Capítulo 8 de las presentes Normas.

6.8.1.4. Calles de coexistencia.

1. Son calles de coexistencia que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Son las vías locales o aquellas que por discurrir por calles muy estrechas del casco histórico no se pueden conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas.

2. La gestión del tráfico de la zona se asegurará de que ninguna calle de coexistencia tenga tal intensidad de tráfico que resulte incompatible con el uso de la zona.

ART. 6.9.—USOS EXCEPCIONALES.

Se refieren a las instalaciones y edificaciones de utilidad pública e interés social, así como las referentes a la ejecución y mantenimiento de las obras públicas, tales como contempla el Artículo 16.3. del TRLS92.

En cualquier caso se justificará para cualquier tipo de construcción la integración total con el paisaje y se cumplirá la normativa sectorial de aplicación.

7.—NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

ART. 7.1.—OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales de Edificación tienen por objeto, definir las condiciones que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualquier tipo de obra.

Las Normas Generales serán de aplicación íntegra en los casos de obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total.

Los valores que las condiciones de zona establecen para aquellas variables como la ocupación, altura, superficie edificable, que deben definir el aprovechamiento de un terreno, tienen el carácter de máximos. Si de la conjunción de esos valores entre sí resultase una superficie edificable o un volumen menor, será este último valor el que será de aplicación.

ART. 7.2.—TIPOS DE OBRAS.

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas se establecen los siguientes tipos de obras de edificación.

7.2.1. Mantenimiento.

Son las obras menores habituales derivadas del deber de conservación de los propietarios, y su finalidad es mantener el edificio en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar a su estructura portante, ni a su distribución interior, ni alterar el resto de sus características funcionales y formales. Se incluyen en este tipo; el cuidado y afianzamiento de cornisas y voladizos, la limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

7.2.2. Consolidación.

Son obras mayores de carácter estructural que tienen por objeto el deber de: conservación, afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

7.2.3. Recuperación.

Son obras mayores que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de una parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad y mantenimiento, las adiciones deben ser reconocibles para evitar las confusiones miméticas.

7.2.4. Acondicionamiento.

Son aquellas obras mayores o menores, que manteniendo las características esenciales de la edificación existente, realizan reformas que alteren su organización general, la estructura arquitectónica y la distribución interior del edificio, con el objeto de adecuar el edificio a los usos a que se destine.

Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

* Redistribución interior que no efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características del edificio.

* Reforma parcial: Son obras mayores o menores en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados, el tipo de cubierta y el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines etc.), permiten demolición de elementos no catalogados y su sustitución por nueva construcción.

7.2.5. Reestructuración.

Son obras mayores que con el objeto de adecuar el edificio los usos a que se destine, alteran la morfología de los elementos estructurantes, disposición de forjados y el tipo de cubierta, siempre que las sustituciones que se efectúen se articulen coherentemente con la parte del edificio que se conserva.

La solicitud de licencia de obras en el caso de: Recuperación, Acondicionamiento, Reestructuración y Ampliación, contendrá, además de la documentación reglada para las obras de carácter general, la precisa para cumplimentar los aspectos siguientes:

- * Levantamiento de planos del edificio o elemento en su estado actual.
- * Descripción fotográfica del elemento o edificio en su conjunto, sus partes más significativas y su relación con el entorno.
- * Descripción, valoración y justificación de la solución proyectada y de los efectos sobre los valores existentes del edificio y su entorno.
- * Descripción de los usos actuales y de los efectos de la obra sobre los usuarios, así como de los compromisos establecidos por éstos.

7.2.6. Ampliación.

Son obras mayores que realizan un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener mediante:

- * Remonte o adición de una planta sobre las existentes.
- * Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que por su altura se permita.
- * Edificación de nueva planta en los espacios libres de la parcela.

Las obras de ampliación tendrán el límite de la edificabilidad máxima permitida para cada parcela, además de las condiciones de ocupación, posición de la edificación y volumen para cada zona o categoría.

7.2.7. Demolición.

Son obras mayores cuyo objeto es la desaparición del edificio o elementos contruidos que responde a uno de los supuestos siguientes:

a) Eliminación de elementos o partes de un edificio en situación de Fuera de Ordenación. En este caso deberá acondicionarse el espacio resultante, así como los elementos en contacto con la parte demolida.

b) Recuperación, acondicionamiento o reestructuración de una edificación catalogada o incluida en una ordenanza de conservación. En este caso, la demolición afectará solamente a aquellas partes del edificio no consideradas significativas tipológicamente y de obligada conservación.

c) Declaración de ruina física o económica irre recuperable. En este caso, y si la edificación se encuentra catalogada o incluida en una ordenanza de conservación y la situación no es de ruina inminente, la demolición parcial o total vendrá precedida de la correspondiente licencia, a cuya solicitud debe acompañarse la documentación suplementaria siguiente:

- * Declaración de ruina, con determinaciones de demolición de las partes en que se pretende actuar.
- * Compromiso de reedificación.

d) Demolición de una edificación no sujeta a protección alguna. En este caso, la solicitud de demolición irá acompañada a la solicitud de edificación de nueva planta.

7.2.8. Nueva Planta.

Son obras de nueva planta, las de construcción sobre solares.

ART. 7.3.—CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

7.3.1. Definiciones.

a) Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitada por alineaciones exteriores contiguas.

b) Parcela: es la superficie de terreno deslindada como unidad predial comprendida dentro de alineaciones exteriores.

c) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

— Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o espacio público al que dé frente.

— Linderos laterales, son los restantes, llamándose trasero al lindero opuesto al frontal.

Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con la vía pública tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de parcela, aquél en el que se sitúe el acceso a la misma, y en su caso, el fijado por la ordenanza correspondiente. Por frentes mínimo y má-

ximo se entenderá el menor y el mayor permitido por la ordenanza, respectivamente.

d) Superficie de parcela: es la dimensión de la proyección horizontal de la parcela.

e) Parcela edificable: es la parcela situada en suelo urbano que por cumplir las condiciones establecidas en las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área en que se incluya.

Deberá cumplir en todo caso las siguientes condiciones:

Tener definitivamente aprobado el planeamiento que las Normas Subsidiarias o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área en que se incluya.

Estar calificada para un uso de edificación y, en su caso, haber efectuado las cesiones correspondientes.

Contar con pavimento en las calzadas, encintado en las aceras, abastecimiento de agua, red de saneamiento y suministro de electricidad en las condiciones adecuadas para servir a la edificación que sobre ella se va a construir, o garantizar la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación (conforme al proyecto de obra aprobado por el Ayuntamiento y conforme a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión).

Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas normas para cada zona de ordenanza.

f) Indivisibilidad de las parcelas: Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con el artículo 258 de la TRLS92, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, como dispone el propio art. 258.

Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

g) Fondo de parcela: Es la distancia existente entre el frente de parcela y el testero medido perpendicularmente desde el punto medio del frente de parcela.

El fondo de parcela se regula en ciertos casos por su dimensión mínima, la cual debe mantenerse al menos en una longitud igual al frente mínimo de la parcela en cada caso.

h) Alineación exterior: Es la determinación gráfica, contenida en los planos de alineaciones y rasantes de estas Normas Subsidiarias o de los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, que separan los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas o espacios privados.

i) Ancho de calle, distancia entre alineaciones: Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima

existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable de un tramo correspondiente a un frente completo de manzana.

j) Rasante oficial: Rasante es la línea que señala el perfil longitudinal de las vías públicas, tomadas salvo indicación contraria en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

k) Cota natural del terreno: Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno, antes de ejecutar la obra urbanizadora.

l) Cota de referencia: También se la llama cota de nivelación es la altitud que sirve de punto de origen, para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

m) Espacio libre de parcela: Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación. Este espacio no podrá ser ocupado por edificación alguna sobre o bajo rasante.

7.3.2. Relación entre edificación y parcela.

Toda edificación estará indisolublemente ligada a una parcela. Las parcelas existente o resultantes de una segregación, se convierten en unidades de intervención a efectos edificatorios. Esto significa, que no se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas segregadas completas.

En general se conservará la parcelación existente, como elemento característico del enclave tradicional junto con la propia edificación, la agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores que justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

7.3.3. Segregación y agregación de parcelas.

No se permitirán segregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por estas Normas Subsidiarias. Las parcelas de superficie igual o menor que la mínima serán indivisibles excepto en el caso de que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacer-

se con indicación de la parte de edificabilidad, que le corresponda según el planeamiento, ya construida.

Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable por lo que sólo podrá dedicarse a espacio libre de parcela.

Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan alguna de las condiciones dimensionales señaladas por estas Normas, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como edificables y no existe la posibilidad de agregación con otras colindantes.

Se entenderá que existe posibilidad de agregación cuando las parcelas colindantes se encuentran libres de edificación, o la que contengan permite esta operación, o bien se encuentra en situación objetiva de ruina.

7.3.4. Delimitación e identificación de las parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán por sus linderos. Los solares, además mediante el nombre de la calle a la que den frente y su número de orden dentro de ella, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal o en su defecto en los planos catastrales.

ART. 7.4.—CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

7.4.1. Definiciones.

Línea de edificación: La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

Fondo edificable: También llamado fondo máximo edificable, es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación y el espacio libre de parcela, por tanto, es la mayor profundidad de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de las alineaciones exteriores de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

Fachada: Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Plano de fachada: Plano de fachada, es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del que no lo está, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepto los cuerpos salientes vuelos y cornisas.

Línea de fachada: Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita el retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

Fondo edificado: Se entiende por fondo edificado que ha de cubrirse con el tejado a la distancia entre dos fachadas interiores o exteriores de la edificación, medida perpendicularmente a la que constituya la fachada exterior o principal.

Medianería: Medianería o fachada medianera es el paño de edificación común con una construcción colindante, está en contacto con ella, o en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

Separación a linderos: Separación a linderos es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

Retranqueo: Retranqueo es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. Este parámetro podrá establecerse como valor fijo obligatorio o como valor máximo o mínimo.

Área de movimiento: Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

Superficie edificada por planta: Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.

Superficie edificada total: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Superficie útil: Es la superficie comprendida en el interior de los paramentos verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará a la cara interior de los paramentos terminados.

Superficie máxima edificable: Es la máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias.

Tipos edificatorios: Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos, en cada zona se aplicarán obligatoriamente a las mismas, definiendo

Altura de la edificación: Es la dimensión vertical de la misma, medida desde la cota de referencia.

La altura se puede expresar en unidades métricas y/o número de plantas.

La altura medida en unidades métricas es la distancia desde la cota de referencia hasta alguno de los siguientes elementos:

La línea de intersección del alero con la fachada principal (Altura al alero).

La cara inferior del último forjado.

En edificaciones con cubierta inclinada la altura en unidades métricas se medirá al alero.

En edificaciones con cubierta plana (terrazas) la altura se medirá a la cara inferior del último forjado.

La altura medida en número de plantas indicará el número de éstas por encima de la cota de referencia, incluida la planta baja.

Altura libre de pisos: Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en el punto más desfavorable en el caso de escalonamiento en planta.

Planta Sótano: Se entiende por planta sótano, aquélla en la que más de un 50% de la superficie construida tiene su paramento de techo por debajo de la rasante oficial o natural del terreno. La altura libre de los sótanos no será inferior a 2,20 m.

Planta Semisótano: Es aquella planta en la que más del 50% de la cara inferior del forjado de techo, se encuentra a una altura sobre rasante no superior a un metro. La altura libre del semisótano no será inferior a 2,20 m. Se contabilizará como planta baja, si el borde superior del forjado se encuentra a más de un metro sobre la rasante.

Planta Baja: Se entiende por planta baja aquélla en que la totalidad o más del 50% de su superficie pisable, se encuentra a menos de 1,40 m. (ciento cuarenta centímetros) por encima o por debajo respecto de la cota de la rasante de referencia. En la edificación aislada, es la planta que tiene su suelo 0,90 m. (noventa centímetros) por encima o debajo de la rasante natural del terreno.

Planta de Piso: es la planta o plantas situadas por encima del forjado de techo de la planta baja.

Planta Bajo Cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la inferior de la cubierta inclinada.

Cubierta: Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara su-

perior del último forjado. La cubierta de la edificación tiene una calidad arquitectónica similar a la de las fachadas mereciendo ser tratada con el mismo rigor. Cada cubierta de edificación en suelo urbano deberá considerarse integrada en el conjunto del entorno y constituirse en una pieza más del perfil urbano total y de las posibles perspectivas aéreas que caracterizan la ciudad.

Azotea, en coronación con cubierta inclinada: Se trata de una solución mixta de cubierta y consiste en la coexistencia de un primer vano de azotea o cubierta transitable plana y en un plano posterior se sitúa una planta bajo cubierta, con su correspondiente cubierta inclinada.

Pared medianera: Se entiende por pared medianera, aquélla que se construye sobre el terreno de dos propietarios colindantes.

Pared contigua: Aquélla construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

Línea de medianería: Es la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Elementos salientes: Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habitables de carácter fijo o móvil que sobresalen de la línea de fachada.

Espacios volados o espacios salientes: Se entiende por vuelo de la edificación la superficie o volumen construido y utilizable de planta de piso que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada o línea de edificación.

Entrantes de la línea de fachada: Son elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Patios: Es el espacio situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan sean o no piezas habitables. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

Acceso y portal: Se entiende tal a los huecos de la edificación que permiten el paso al interior de la edificación o de la parcela.

Cerramientos exteriores: Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

7.4.2. Regulación de las condiciones que afectan a las construcciones.

Las construcciones en general con independencia de su uso o titu-

laridad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza:

A.—Condiciones de posición de las construcciones dentro de la parcela.

B.—Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.

C.—Condiciones de forma y buena construcción.

A.—Condiciones de posición de la construcción dentro de la parcela.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de la zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al frente o fondo. Cuando por la forma irregular de la parcela sean difíciles de identificar, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, en mejor funcionalidad y en mayor espacio libre de parcela.

Las separaciones mínimas de la edificación al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de la zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

Salvo que las condiciones particulares de la zona de ordenanza dispongan expresamente lo contrario, las plantas bajo rasante, y cualesquiera otra construcción o instalación resultante de movimiento de tierras o de la propia pendiente del terreno, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de la parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en sótanos y siempre que dicha parte no exceda del 15% de la superficie libre de parcela.

El retranqueo puede ser:

- 1.—Retranqueo de frente de fachada.
- 2.—Retranqueo a lindero.
- 3.—Retranqueo en las plantas de pisos de una edificación.
- 4.—Retranqueo en la planta baja para la formación de pórticos o soportales.

— Retranqueo de frente de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela. En todo o parte del frente de alineación de una manzana.

Este espacio debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, salvo que de esta forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

— Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima a la que debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

— Retranqueo en las plantas de pisos.

Es la distancia mínima que debe separarse la planta o plantas de piso, respecto de la línea de fachada determinada por la planta baja de la edificación.

— Retranqueo en la planta baja.

El retranqueo de la planta baja, es la distancia mínima a la que debe situarse la línea de fachada de la planta baja de la edificación respecto de la alineación oficial, resultando entre ambas líneas un espacio abierto porticado en contacto con el espacio público.

B. Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas.

A efectos del cómputo de la superficie máxima edificable y del resto de los parámetros relativos al aprovechamiento, se contabilizará toda la edificación realizada sobre rasante que cuente con una altura mínima de 2 m. Se incluirán asimismo la superficie del espacio bajo cubierta que cumplan las condiciones de habitabilidad descritas en estas Normas. Asimismo contabilizarán las edificaciones auxiliares, cuya altura mínima sea de 2 m.

No se computarán a efectos de superficie máxima edificable los soportales, pasajes y plantas bajas diáfnas de uso público en contacto con el viario o espacio público. Sí se computarán tales espacios si son de uso privativo de la edificación.

Las condiciones de aprovechamiento asignado a las parcelas, depende de los valores de los parámetros que a continuación se definen, y que estas Normas Subsidiarias asignan a cada parcela, según la zona de ordenanza en la que se ubiquen:

B1. Edificabilidad.

Se identifica con la cifra obtenida de superficie máxima edificable. La edificabilidad se define en cada una de las zonas de ordenanza según los siguientes criterios:

Por la aplicación de los parámetros de ocupación, posición y volumen de la edificación, tomando como resultado el más restrictivo de los parámetros que se consideran.

Por la aplicación a la superficie de la parcela de la cifra llamada coeficiente de edificabilidad.

B2. Coeficiente de edificabilidad.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en m² construibles o de techo sobre m² de parcela edificable.

B3. Superficie ocupable de parcela edificable o coeficiente de ocupación.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluidos los vuelos y la edificación situada bajo la rasante. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de la parcela edificable, viniendo expresada en m².

C. Condiciones de Forma y Buena Construcción.

C1.—Tipos edificatorios.

Los tipos edificatorios permitidos, en cada zona de ordenanza se aplicarán obligatoriamente a las mismas, definiendo en esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

Edificación entre medianerías.

Son construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

Edificación aislada.

Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarias distintas de la alineación exterior en todas las caras de la misma.

Edificación adosada o en hilera.

Construcción que posee una de sus caras unida a alguno o a ambos de los lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto de la alineación oficial.

Edificación en manzana.

Construcción que responde a la forma de ordenación de la totalidad de la manzana. Podrá estar alineada a vial o existir separaciones a lo largo del frente de manzana y espacios libres interiores de manzana.

C2.—Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y la altura.

Edificios con alineación obligatoria a vial.

En los edificios cuya fachada deba situarse alineada a vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de la altura, será diferente para cada uno de los puntos siguientes:

Edificios con frente a una sola vía: Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor o menor cota es igual o inferior a 1,50 m. la cota de referencia se tomará en el punto de la fachada coincidente con la rasante de la calle de cota media entre los extremos.

Si la diferencia de niveles es superior a 1,50 m., se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 m., aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior y tomando como origen de las alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando cada tramo como fachada independiente.

Edificios con frentes a dos o más vías formando esquina: Se aplicarán las disposiciones del punto anterior, pudiendo resolver la esquina, por motivos compositivos volviendo la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable, o en su defecto 12 m.

El paramento originado por la diferencia de altura recibirá el tratamiento de fachada. Se entiende que este cambio de altura debe resolverse dentro de la propia parcela sin dejar medianera visible.

Edificio con frentes a dos vías opuestas: Si la edificación se dispone de forma que cuente con espacio libre de parcela o de manzana interior, la altura se medirá en cada uno de los frentes de parcela con los criterios expresados para edificios con frente a una sola vía.

Si la edificación se alinea a uno sólo de los viales dejando espacio libre de parcela en la fachada opuesta, la altura se medirá en la calle donde se sitúa el frente o acceso principal de la edificación.

Si la edificación se alinea a los dos viales y no cuenta espacio libre de parcela interior, la altura se medirá desde la calle de cota más baja, salvo que las ordenanzas indiquen otra cosa se tomará la más baja, con un margen por encima de la máxima permitida de 0,5 m. si existen diferencia de cotas de como mínimo esta dimensión entre las dos calles.

Si el fondo total supera la suma de los fondos respectivos a cada vial, la altura correspondiente a cada calle debe mantenerse hasta una profundidad proporcional a cada fondo máximo edificable.

Edificación en hilera: La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido en el punto anterior, exista o no retranqueo de frente de parcela.

Edificación en manzana: La cota de referencia se tomará con arreglo a lo establecido para edificios alineados a vial.

Edificación aislada: Las cotas de referencia se atenderán a las siguientes reglas:

La cota de referencia es la de la cara superior pisable de la planta baja, que podrá establecerse con una variación máxima superior o inferior a noventa centímetros (0,90 m.) con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos con pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir la condición antedicha.

La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cara superior pisable de la planta baja.

En ningún caso la edificabilidad total podrá ser superior a la que resultara de edificar en un terreno horizontal.

Las edificaciones auxiliares medirán su altura con arreglo a lo expresado en los puntos anteriores, según su situación respecto de la alineación exenta.

Excepciones a esta condición que superen la altura máxima se podrán permitir, si se justifica mediante un Estudio de Detalle con ordenación de volúmenes de la parcela afectada, las parcelas colindantes y las que le dan frente por ambas calles y que el resultado mejore las condiciones de ordenación aquí expresadas en lo referente a coherencia compositiva e impacto visual desde todos los puntos de vista. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima permitida.

C3.—Plantas bajo rasante.

La altura libre de los sótanos no será inferior a 2,20 m.

La altura libre del semisótano no será inferior a 2,20 m. Se contabilizará como planta baja, si este borde superior del forjado se encuentra a más de un metro sobre la rasante.

C4.—Cubierta de la edificación.

Las cubiertas serán inclinadas con la pendiente que se establezca para la zona de ordenanza.

C5.—Construcciones por encima de la altura máxima.

Por encima de la altura máxima, sólo se permitirán:

La cubierta del edificio.

Chimeneas, casetones de cajas de escaleras o ascensores, depósitos y otras instalaciones cuya altura total no podrá sobrepasar un máximo de 2,70 m. respecto a la cota de referencia en altura. Deberán tratarse para que armonicen con el resto del edificio.

C6.—Paredes medianeras o contiguas.

Las paredes medianeras o contiguas, al igual que todos los paramentos vistos, sea o no previsibles su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.

Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o espacio público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles. Se podrán abrir huecos, balcones, miradores y decorarlos con materiales adecuados. Previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera, según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

En ciertos casos de impacto visual considerable para la estética urbana, el Ayuntamiento podrá ordenar la decoración, pintura u ornamentación pictórica de medianerías, como deberes inherentes a la propiedad del inmueble.

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

C7.—Elementos salientes.

Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las condiciones que se establezcan en cada zona de ordenanza.

C8.—Espacios volados.

No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,10 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.

No se permitirán vuelos de ningún tipo en calles de menos de

cuatro metros de anchura, medidos entre las alineaciones enfrentadas en el punto medio de la fachada del solar sobre el que se pretenda actuar.

Según la relación de los vuelos con las alineaciones oficiales se distinguen dos posiciones:

Vuelos en Dominio Privado: Son aquéllos que en todas sus partes quedan dentro de la superficie ocupada de parcela o solar, diferenciándose:

— Vuelos dentro de la alineación exterior o de los retranqueos obligatorios del solar o parcela.

— Vuelos que salen de los retranqueos obligatorios, en cualquier planta, en este caso sus dimensiones y características se ajustarán a las de vuelo sobre Dominio Público.

Vuelos sobre Dominio Público: Son aquéllos que en todas o alguna de sus partes sobresalen de las alineaciones oficiales exteriores de la parcela y recaen a calle, plaza, paseo, zona verde o espacio libre público.

Según su formas de cerramiento y características volumétricas, se distinguen los siguientes espacios volados:

Balcón: Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, de vuelo no superior a cuarenta y cinco centímetros, y cuya longitud no supere en más de cuarenta centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

a) Balcones volados sobre el Dominio Público; no podrán sobresalir más de 0,45 m. sobre la alineación exterior y su longitud no podrá superar más de 0,40 m. el ancho del vano. Asimismo los cierres y protecciones serán transparentes, formados por elementos de forja o hierro hasta una altura máxima de 1,20 m., quedan prohibidos los cerramientos de antepechos de fábrica o murete en cualquiera de las plantas. El borde exterior lateral o frontal (para el caso de edificios en esquina) del balcón no distará menos de 1,50 m. de la línea divisoria de las propiedades.

b) Balcones volados sobre Dominio Privado; las dimensiones y el diseño de elementos de cierre y protección serán libres, con las restricciones impuestas por las condiciones estéticas aplicables para cada zona de ordenanza. En caso de vistas rectas sobre otra propiedad ni los huecos ni el borde exterior del balcón distarán menos de 2 m. del lindero.

Balconada: Es el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven.

Cumplirán todas las especificaciones, descritas en el apartado anterior. Excepto en lo que se refiere a la longitud, aunque no podrá sobrepasar en más de 0,40 m. de los vanos de los huecos de los extremos.

Cierro: Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de 0,05 m. y en planta de piso más de 0,45 m. Cumpliendo en este caso las especificaciones dimensionales del apartado «Balcón».

Terrazas: Son los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones. No se permiten terrazas voladas sobre el Dominio Público o cuando vuelen por fuera de la alineación exterior o retranqueos obligatorios.

Mirador: Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga al exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta centímetros al ancho del vano, ni vuela más de diez centímetros a partir de la barandilla o antepecho.

Cuerpos volados cerrados: Son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

Sólo se permiten cuerpos volados cerrados sobre Dominio Privado y sin sobrepasar las alineación exterior o retranqueo obligatorio.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos del cálculo de la superficie edificada en las siguientes proporciones:

Cuerpos volados cerrados, terrazas y miradores	100%
Terrazas	50%
Balcones y balconadas	No computan.

C.9.—Soportales.

Se entiende por soportal al volumen o espacio diáfano abierto en el frente de la edificación ocupando, al menos, la altura de la planta baja, cuya cubierta o techo se apoya en pilares, columnas o pies derechos y que se destina a uso público como acera o paso peatonal.

El soportal se puede definir, respecto a las alineaciones exteriores de la edificación de dos formas:

a) Como entrante o retranqueo voluntario, de la planta baja a partir de la alineación exterior de la propiedad, siempre sobre Dominio Privado.

b) Como vuelo o saliente sobre el Dominio Público, avanzando con la línea o plano de fachada de la edificación, más allá de la alineación exterior de la parcela edificable, como cuerpo volado expresamente, y con las condiciones expresadas a continuación:

En Guareña, sólo se permitirán soportales públicos voluntarios con retranqueo en la planta baja y/o superiores en sobre Dominio Privado, y en las tipologías adosadas, con las condiciones siguientes:

— Previamente a la solicitud de licencia se aportará un Estudio de Detalle, que incluya el perímetro de la actuación y los ámbitos colindantes.

— La actuación afectará a la totalidad de un ámbito urbanístico (manzana, tramo completo de calle, etc.).

— No se dejarán al descubierto las paredes medianeras de las edificaciones preexistentes.

— La magnitud del entrante o retranqueo (max. 5 m.) será única y se mantendrá constante en todo el ámbito de la actuación, por tanto se convertirá en condicionante obligatorio en futuras actuaciones, dentro del mismo entorno. La anchura mínima del soportal en cualquier posición y salvo que en los planos de ordenación se indique otra cosa será de 3 m., medidos perpendicularmente desde la alineación exterior de la parcela acabada hasta la cara exterior y acabada de los pilares extremos. La anchura libre mínima será de 260 m.

— Los materiales y acabados serán idénticos al resto de la fachada.

— El subsuelo del soportal podrá ocuparse por el sótano del edificio por debajo de la rasante, con la condición de que no queden respiraderos o lucernarios en el pavimento.

— El soportal tendrá como altura mínima la planta baja del edificio y en todo caso esta dimensión no será inferior a 2,80 m.

— El suelo o pavimento de la acera bajo todos los soportales enrasará obligatoriamente con la cota de la acera, resolviendo con rampas o escalones los cambios de rasantes que serán iguales a los que experimente la calle o plaza.

— La pavimentación del soportal y acera se hará con los materiales y diseño que señale el Ayuntamiento por cuenta de la propiedad.

— No se permiten los vuelos de marquesinas y balcones al interior del soportal.

C10.—Porches.

Es un espacio abierto en el frente de la edificación, formado como vuelo o saliente de ésta o como un cuerpo adosado a ésta o bien formado por un retranqueo de la planta baja.

Los porches son de uso y dominio privado, computando como superficie ocupada y construida a todos sus efectos.

C11.—Pacios.

Las condiciones de dimensión y superficie de los patios, serán las reguladas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

C12.—Acceso y portales.

Los accesos a las viviendas tendrán un ancho mínimo de noventa centímetros (0,90 m.).

Los portones de garajes y corrales, de acceso al interior de la parcela tendrán un ancho máximo de 3,50 m.

En el caso de ser metálicas estas puertas deberán miniarse y pintarse posteriormente.

Su apertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalizado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta a la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad), esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

Los accesos y espacios comunes deberán contar con una altura mínima de 2,50 m., y deberán contar con espacio suficiente para ubicar todos los servicios, obligatorios por la normativa sectorial: buzones, cuartos de contadores y cuartos de basuras.

C13.—Escaleras.

Las dimensiones mínima de las escaleras se establecerán conforme al artículo 1.2 del Decreto 195/1999 sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en viviendas de nueva construcción.

C14.—Tratamiento de locales en planta baja.

Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a las plantas bajas de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas. No se otorgará Licencia de Primera Ocupación en tanto no esté concluida la fachada de la planta baja.

La composición de la planta baja se realizará de acuerdo con el resto de las plantas de la edificación, y especialmente el orden de huecos y macizos.

La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará al mismo tiempo que el resto de la edificación, siendo ello indispensable para la concesión de la Licencia de Primera Ocupación.

El cierre de seguridad de los locales comerciales se realizará preferentemente con persianas enrollables metálicas, no opacas, quedando situado el cilindro al interior del local.

C15.—Cerramientos exteriores.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Todas las parcelas y solares deberán ser adecuadamente cerrados.
- Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán ser acordes con la edificación que delimitan y, en todo caso se atenderán lo que en lo referente a materiales y texturas se define para cada zona de ordenanza.
- Los cierres de parcela, cercas o vallados, esto es, los elementos constructivos que sirven para delimitar o cerrar propiedades. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

Los cierres de parcela con el espacio público tendrán el cerramiento opaco máximo y tratamiento que se establezca para cada una de las zonas de ordenanza.

- Queda expresamente prohibida la preparación o apertura de huecos en cercados o vallados que no se ajusten a lo establecido por la presente Normativa.

En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados, cuidarán su aspecto, una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

- Se prohíben expresamente: Los cierres mediante malla metálica en Suelo Urbano, y la incorporación a los mismos de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, puntas, espinas, etc. a excepción de aquellas instalaciones en S.N.U. en que esté justificada su colocación.

C16.—Construcciones auxiliares.

Salvo que lo prohibieran las condiciones particulares, las Normas de cada zona se podrán levantar edificaciones auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a garaje, locales para la guarda o depósito de material de jardinería, piscinas, vestuarios, despensa, invernaderos, garitas de guarda, etc.

Las construcciones auxiliares computarán a efectos de superficie ocupable y edificabilidad y deberán cumplir las condiciones de separación a linderos y estéticas que en cada caso sea de aplicación a la edificación principal.

C17.—Instalaciones y elementos exteriores a los edificios.

Las instalaciones exteriores de los edificios tales como depósitos de agua, depósitos de combustible líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, vasos de expansión, armarios de contadores, etc. deberán integrarse en la composición general del edificio y ocultadas las vistas posibles desde la vía pública.

En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terrazas o instalación de toldos, el Ayuntamiento deberá requerir para la adecuación de las mismas una solución de diseño unitario.

En edificios existentes no cabrá autorizar la instalación de capitalizados exteriores para persianas enrollables o toldos.

Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado fijados a las fachadas de los edificios y sobresaliendo del plano de éstas.

Se prohíbe la colocación de antenas parabólicas en las fachadas o sujetas a rejas, barandillas o balaustradas de la fachada, debiendo éstas instalarse en las cubiertas y sin que sean visibles desde la vía pública.

El Ayuntamiento de Guareña, podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubiertas o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

Igualmente se podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana.

8.—NORMAS GENERALES DE URBANIZACION**ART. 8.1.—AMBITO DE APLICACION.**

Estas Normas se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea el

proyecto que las recoja y las personas o entidades que las ejecuten.

En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación y régimen del suelo o de la edificación.

En lo referente al trazado y dimensiones no se podrán modificar las alineaciones y rasantes señaladas en los planos.

ART. 8.2.—RED VIARIA EN SUELO URBANO O APTO PARA URBANIZAR.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancia de personas y vehículos, de forma separativa, o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos elementos exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

8.2.1. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A.—Sendas públicas para peatones. Vialidad peatonal.

Se atenderá en todo momento a los preceptos regulados por la Ley 8/1997, de 18 de junio sobre Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Decreto 153/1997 de 22 de diciembre, por el que se lleva a cabo su desarrollo reglamentario. En concreto se atenderá a las Normas Técnicas U.I. de dicho Reglamento.

La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros.

Su pendiente transversal no será superior al 1,5%, con una pendiente longitudinal menor del 6%. En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado, bien superficialmente (por cacería de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbentes.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- * Calidad de aspecto e integración ambiental.
- * Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- * Reducido coste de mantenimiento.
- * Coloración acorde con el medio en que se ubiquen.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas,

hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con materiales naturales, cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito o piedras naturales.

La decisión de pavimentación deberá garantizar una solución constructiva que dé como resultado un suelo antideslizante.

En las calles cuyo ancho y pendiente lo permita, deberán tener acceso vehículos de emergencia así como los vehículos de carga y descarga de residentes.

B.—Calles de coexistencia.

Se tratan de forma diferenciada pero sin variaciones físicas notables: el área de movimiento del vehículo y la del peatón. Se cumplirán las Normas Técnicas U.I.2. (Itinerarios Mixtos Adaptados) del Reglamento que desarrolla la Ley 8/1997 de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Se señalarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para la pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

Tienen el carácter de calles de coexistencia todas las que forman el viario del núcleo urbano a excepción de las señaladas en los apartados A y C.

C.—Calles con separación de tránsito o de reparto.

Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señalado para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre la calzada y la acera no será mayor 0,17 m, salvo en casos excepcionales.

En ambos casos el pavimento de la acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

En todo caso, el trazado de la calzada será de ancho mínimo necesario.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1,5 m., diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,2 m. en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito: calzada y acera, se situarán en el mismo plano.

La pavimentación de la calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de velocidad y tonelaje, y el carácter estético de cada itinerario.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximo, prohibiéndose expresamente la utilización de pozos filtrantes.

8.2.2. Vados permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsitos, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm., medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

8.2.3. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y los espacios libres.

8.2.4. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo horizontal sujeto a las fachadas o mediante farolas en la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Las farolas se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas, permitiéndose una altura libre mínima de 3,00 m. entre el pavimento y la luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su

diseño y tamaño con el emplazamiento función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación a tal condición a los proyectos de urbanización que se realicen.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los técnicos del Ayuntamiento.

8.2.5. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones generales plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrizas continuas. La anchura mínima de libre entre alcorque o borde de área terriza y alineación será de 1,50 m.

8.2.6. Aparcamientos públicos no anexos a viario.

Son los espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos.

Solamente podrán disponerse aparcamientos públicos por iniciativa municipal. La máxima capacidad de cada área de aparcamiento será de 25 vehículos.

ART. 8.3.—RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

8.3.1. Autovía.

Las autovías se diseñarán con arreglo a su normativa específica y a lo que dispongan las normas e instrucciones de aplicación que dimanen de los Organismos del Estado.

En atención a lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio de Carreteras y R.D. 1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, se tomará como:

* Zona de afección, servidumbre o seguridad que requiere autorización; una banda de 100 m. a contar desde la arista exterior de la explanación.

* Línea límite de edificio; se establece a ambos lados de la carretera, desde esta línea hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías, de la arista exterior

de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Con carácter general, en las carreteras estatales que discurran total y parcialmente por zonas urbanas, el Ministerio correspondiente podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente.

No obstante lo dispuesto anteriormente, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

Límite de los cerramientos, vallados y lindes; 8 m. desde la arista de la explanación.

Será obligatorio pedir autorización a la Administración Titular, según la Ley 7/1995 de 27 de abril, para la realización de obras, instalaciones, edificaciones, cerramientos y cualquier ocupación o actividad en terrenos colindantes o sito en la Zona de Influencia de la carretera.

8.3.2. Carreteras.

Los márgenes de Carreteras Nacionales están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina Ley 25/1988 de 29 de julio.

* Zona de afección, servidumbre o seguridad que requiere autorización; una banda de 35 m. a contar desde la arista exterior de la explanación.

* Línea límite de edificio; se atenderá a lo dispuesto en el anterior artículo 8.3.1, pero se establecerá esta línea en 25 m. desde la arista exterior de la explanación en el caso de tratarse de Carreteras Nacionales.

* Límite de los cerramientos, vallados y lindes; 3 m. desde la arista exterior de la explanación.

Para el caso de las carreteras comarcales, provinciales y municipales:

* Zona de afección, servidumbre o seguridad que requiere autorización; una banda de 35 m. a contar desde la arista exterior de la explanación.

* Línea límite de edificio; 25 m. desde la arista exterior de la explanación.

* Límite de los cerramientos, vallados y lindes; 8 m. desde la arista exterior de la explanación según delimitación de la Diputación Provincial de Badajoz para cerramientos diáfanos y 25 m. en cerramiento de fábrica.

Será obligatorio pedir autorización a la Administración Titular, según la Ley 7/1995 de 27 de abril, para la realización de obras, instalaciones, edificaciones, cerramientos y cualquier ocupación o actividad en terrenos colindantes o sito en la Zona de Influencia de la carretera.

Será necesario pedir informe vinculante a la Excm. Diputación Provincial de Badajoz cuando se pretenda hacer obras en la Zona de influencia de las CCPP Cristina a Guareña BA-V-6042 y Manchita a Guareña BA-V-6041, dicha zona se fija en las carreteras competencia de la Diputación de Badajoz al tener la calificación de locales en 35 m., medidos desde la arista exteriores de la explanada según la Ley 7/1995 de 27 de abril.

8.3.3. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 m. medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento, la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

Tratamiento de caminos en el Suelo No Urbanizable:

Ancho de pista afecta, 5 m. comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 m. banda de rodadura con tratamiento de 3 m. de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m. o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro etc.)

8.3.4. Ferrocarril.

* Zona de afección, servidumbre o seguridad que requiere autorización; una banda de 50 m. a contar desde la arista exterior de la explanación.

* Límite de edificio; 20 m. desde la arista exterior de la explanación.

* Límite de los cerramientos, vallados y lindes; 3 m. desde la arista exterior de la explanación.

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:

Dominio Público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquéllas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo para obras e instalaciones de interés privado.

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.

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 licencia previa de la empresa titular de la línea, quien podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

ART. 8.4.—ESPACIOS LIBRES.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, creación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

8.4.1. Alineaciones.

Las alineaciones vendrán marcadas en los planos de ordenación o bien señaladas en las Ordenanzas de Edificación específicas de cada zona.

8.4.2. Topografía.

Se mantendrá sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos, así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

8.4.3. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A.—Plazas.

Son aquellos espacios libres interiores a la ciudad de tratamiento

combinado de pavimento duro y blando, aterrado, ajardinado y arbolado.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma la escala del paisaje en que se sitúa.

Queda prohibida la ejecución de soluciones e incorporaciones de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distinta de las existentes.

B.—Parques y jardines.

Son aquellos espacios libres, generalmente de carácter periférico, con un tratamiento de pavimento blando, aterrado y ajardinado.

Queda prohibido expresamente el tratamiento duro de los pavimentos a excepción de bordillos o pequeñas áreas estanciales, que se realizarán con materiales similares a los señalados en el apartado anterior.

Podrán disponerse de área de aparcamiento en combinación con el arbolado y el tratamiento terrizo.

C.—Espacios libres anejos a viario.

Constituyen bandas ajardinadas y arboladas de tratamiento blando, diferenciadas del viario, de paseo y estancia.

Podrán combinar el tratamiento blando, con áreas de pavimento más duro y pequeñas tiras de aparcamiento separadas por arbolado.

D.—Espacios libres deportivos.

Son espacios libres de tratamiento similar al de los parques y jardines pero con una tolerancia en el tratamiento del pavimento y construcciones derivadas de la necesidad de albergar instalaciones deportivas.

Su edificabilidad será la necesaria para la instalación que alberguen, en todo caso tomará como referencia orientativa las condiciones de volumen y composición de las zonas de ordenanza correspondiente.

8.4.4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de no disponerse en alcorques, el volumen de excavación no será menor de 1 m^3 . Si el árbol se planta en alcorques, la superficie de éste último no será inferior a 1 m^2 . La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

8.4.5. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancias, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

8.4.6. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en 8.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

8.4.7. Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar alguno de los ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser inmediatamente repuesta.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a las que pudiera dar origen. La sustitución se hará con los espacios más adecuados desde el punto de vista edafológico.

ART. 8.5.—EQUIPAMIENTO.

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por la construcción, se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de las NBE-CPI-96, y R.T.2-ABA. «Regla Técnica para los abastecimientos de agua contra incendios» CEPREVEN).

En las áreas de mayor interés histórico y monumental se establecerá un mobiliario urbano en los colores, materiales y texturas acordes con el entorno.

ART. 8.6.—OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el Artículo 8.7., y las que a continuación se detallan:

8.6.1. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las construcciones a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privativos mediante alguna de las soluciones siguientes:

- * En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o en el edificio.

- * En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de 4,5 m. de longitud por 2,2 m. de anchura como mínimo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

8.6.2. Seguridad.

Toda construcción deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sean claramente visibles de día y de noche desde la vía pública. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de la acera hasta una altura de 3,5 m., ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin crear barreras arquitectónicas a los usuarios. Por tanto se prohíbe situar obstáculos, una pavimentación deslizante en períodos de lluvias y una iluminación inadecuada.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

8.6.3. Vegetación.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual que se aporten.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán mantener en buen estado lo existente cualquiera que sea su parte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales a fin de lograr una racionalización del agua para riego.

ART. 8.7.—BASES DE CALCULO PARA LAS REDES.

8.7.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de mercurio de color corregido.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que aúnen el buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En sendas peatonales y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en la Normativa correspondiente, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano.

Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento, y con el criterio orientativo siguiente:

* Viario urbano principal: mayor de 30 lux/uniformidad mayor de 0,45.

* Viario urbano local: entre 18 y 25 lux/uniformidad mayor de 0,40.

* Viario áreas exclusivamente residenciales: entre 25 y 20 lux/uniformidad mayor de 0,35.

* Viario áreas industriales: entre 25 y 20 lux/uniformidad mayor de 0,35.

* Plazas y parques de estancia o paseo: entre 18 y 25 lux/uniformidad mayor de 0,40.

* Parques y zonas ajardinadas: entre 8 y 15 lux/uniformidad mayor de 0,25.

8.7.2. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL	
Número de acometidas	Coeficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

SECTOR AGROPECUARIO	
Número de parcelas suministradas	Coeficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos

de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificios de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la construcción subterránea siempre que se resuelva su acceso directo desde la vía pública y su drenaje directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan.

En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados etc.

8.7.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando el suministro domiciliario de agua no sea la red municipal, para su primera implantación deberá adjuntarse autorización de la Dirección General de Sanidad, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como el compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de forma que cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo) y en el Decreto 30/89, de 4 de abril, de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura, en el que se regula la fluoración de aguas potables de consumo público.

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último, aguas abajo en relación con aquél.

Cualquier elemento privado de acumulación de agua superficial de capacidad superior a 13 m³, se considera piscina. Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotada de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m³. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recurso escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m³/mes por vivienda (equivalente a un

consumo de 200 litros por hab./día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

8.7.4. Red de Agua.

La previsión del suministro de agua potable a Guareña se hará a través de depósitos de regulación y distribución, debiendo estar asegurado el suministro en cuanto a caudal, regularidad y calidad de las aguas.

La red de distribución urbana se hará en lo posible mallada, y se recomienda la utilización de tuberías de fundición.

Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo a fin de una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido.

8.7.5. Red de evacuación.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm. hacia un dren, cuneta o curso de aguas próximo o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado, nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimiento de la misma.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua de la tubería será de 3 m./seg., pudiendo admitirse hasta 6 m./seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m./seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrá utilizarse

el policloruro de vinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para el abastecimiento y saneamiento y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 ó 0,10 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m., y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,50 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimentos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena etc.).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

9.—NORMAS GENERALES DE PROTECCION

ART. 9.1.—ALCANCE Y CONTENIDO.

9.1.1. Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el

patrimonio social, cultural y económico de la comunidad, dentro de las cuales se encuentra entre otros el arquitectónico.

9.1.2. Si bien toda la normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

A.—Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort.

B.—Protección paisajística y de la escena urbana.

9.1.3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio natural y del urbano corresponde, en primer lugar al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estático o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro para la sanidad o para la naturaleza. Y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquéllas que pudieran ocasionar por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

ART. 9.2.—PROTECCION MEDIOAMBIENTAL.

9.2.1. Protección y medio ambiente.

Estas Normas regulan de forma general y para totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- * Vertidos sólidos (basuras).
- * Vertidos líquidos (aguas residuales).
- * Vertidos gaseosos.
- * Contaminación acústica y vibratoria.
- * Protección contra incendios.
- * Desarrollo de actividades diversas.

9.2.2. Vertidos sólidos urbanos.

A.—Clasificación a los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

A.1.—Residuos de tierras y escombros. Aquéllos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y de la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a la Ordenanza Municipal correspondiente.

A.2.—Residuos orgánicos. Aquéllos procedentes de actividades orgánicas que no contienen tierras ni escombros y en general, no son tóxicos o biopeligrosos, ni proceden del limpiado de fosas sépticas. Se consideran, por tanto, excluidas de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

B.—Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Junta de Extremadura, Planes Sectoriales, Ley 42/1975, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medioambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/1986 de 13 de junio que lo modifica.

Por último, previa a cualquier delimitación de un ámbito para un vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal y como establece la Ley 20/1986 de 14 de mayo.

9.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1961 «Reglamento de Actividades Molestas Insalubres y Peligrosas» Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de marzo de 1963 y Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1980.

Todo proceso industrial deberá garantizar durante todo el período de actividad un vertido a la red general de saneamiento, cuyas características estén comprendidas dentro de las determinaciones siguientes:

- 1.—Ausencia de materiales inflamables.
- 2.—PH comprendido entre 5,5 y 9,5.
- 3.—Temperatura de emisión a la salida de parcela inferior a 40° C.
- 4.—Ausencia de sustancias capaces de producir corrosiones y/o abrasiones en las instalaciones.
- 5.—Materias sedimentables: menos de 500 mg/l.
- 6.—Materiales en suspensión: menos de 1.000 mg/l.
- 7.—Demanda biológica de oxígeno (DBO₅) menos de 600 mg/l.

Será necesaria la tramitación ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del Dominio Público hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como subterráneas, recordando la obligación del causante del vertido de poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación, de acuerdo a lo establecido en los artículos 245 y ss. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986 de 11 de abril.

9.2.4. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas todas las emanaciones a la atmósfera de elementos radiactivos, polvo y gases en valores superiores a lo establecido en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y el posterior desarrollo, en el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1976.

9.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la Norma básica de la edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1965 y el Decreto 19/97 de 4 de Febrero de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

9.2.6. Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la edificación NBE-CPI 96 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad.

* Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.

* Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y S.S., de 24-10-79.

* Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado, de 11 de mayo de 1984.

9.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

* Espectáculos públicos y actividades recreativas. Real Decreto 2816/1982 del Ministerio del Interior.

* Espectáculos taurinos. Reglamento de Espectáculos Taurinos RD-176/1992.

ART. 9.3.—PROTECCION PAISAJISTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

9.3.1. Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las construcciones en las zonas de borde del núcleo que forman la fachada de éste. Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral del núcleo o cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

9.3.2. Hallazgos de interés.

Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

1.—Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 24 horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.

2.—En el caso de que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será necesaria licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

3.—Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento Estatal o Comunitario correspondiente.

4.—Serán objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que se puedan presumir hallazgos de interés.

9.3.3. Protección del paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

A.—Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

B.—Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

C.—Protección de plantaciones y masas forestales.

D.—Protección de caminos de acceso, cañadas, cordeles, veredas etc.

9.3.4. Conservación de los espacios libres.

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por sus propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cargo su conservación con cargo a la propiedad.

9.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados.

Los cerramientos de parcela se atenderán a lo establecido en cada zona de ordenanza de S.U. y S.A.U. categoría de S.N.U.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo. A tal efecto, el Ayuntamiento notificará al propietario afectado, de esta obligación.

9.3.6. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso de minusválidos, ancianos, coches de niño, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos, rampas de acceso a edificios o por las vías públicas.

Además de las preceptivas condiciones que figuran en la Ley 8/1997 de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Reglamento que la desarrolla D-153/1997 de 22 de diciembre; Decreto 153/1997.

9.3.7. Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificio, muro, valla o cerca a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pintura sobre pavimento) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

9.3.8. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente. A tal efecto, el Ayuntamiento promoverá un convenio con la compañía suministradora de cara a establecer un plan de etapas para la subterranización de las redes.

En los edificios de nueva planta así como en los afectados por algún grado de protección no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiéndose realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se atenderá a lo establecido en la Norma 8.7.1.

Se prohíben los elementos de recepción de señales: (antenas) ya sean convencionales o parabólicas, fijadas a los huecos de las fachadas, estos elementos deberán disponerse en la cubierta del edificio, y en lo posible en las zonas de esta que no sean perceptibles desde la vía pública. Además de los preceptos recogidos por el Real Decreto-Ley 1/1998 de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.

9.3.9. Obras de urbanización para la mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

9.3.10. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir, modificar a su cargo las

fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad que deberán cumplir las «Condiciones de Protección» y las «Estéticas y compositivas» de cada caso.

9.3.11. Mobiliario urbano.

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado etc., puntos de venta: quioscos, puestos, etc. estatuas, fuentes, parterres. Que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios de interés histórico o cultural.

9.3.12. Anuncios publicitarios.

La publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en las «Condiciones Generales de Volumen».

Se prohíbe expresamente:

A.—La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías del inmueble, aunque fuese temporalmente.

B.—La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1.—Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o consideradas de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar en el que se ubiquen, permitiéndose únicamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

2.—Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno.

Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parque público, isletas de tráfico, excepto aquéllas que afecten a la información de servicios de interés público, como farmacias, etc.

3.—En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o rehabilitación; salvo los carteles propios de identificación de la obra.

4.—No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos de la vía pública.

5.—La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas, quedarán desde la entrada en vigor

de las mismas «fuera de ordenación» y no podrá renovar su licencia anual de instalaciones sin que esto de derecho a indemnización, excepto cuando la supresión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

6.—El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como: elecciones a cargos públicos, fiestas, ferias, exposiciones y manifestaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales circunstanciales al tiempo que dure el acontecimiento.

ART. 9.4.—ATENUACION DE IMPACTOS NEGATIVOS.

Los edificios que contengan elementos que no se integran en el medio en que se insertan, quedan fuera de ordenación en el aspecto desacorde con estas Normas. La concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

La obligatoriedad de realizar estas obras de eliminación de impactos se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los mencionados impactos negativos.

A continuación se reseñan los tipos de obra genérica y los impactos negativos a eliminar que conllevan:

A.—Las operaciones de demolición y nueva planta conllevarán la eliminación total de los volúmenes fuera de ordenación y su sustitución por otros acordes con la normativa vigente.

B.—Las operaciones de reforma intensa, reestructuración, consolidación general, recuperación; implicarán la eliminación de todos los elementos fuera de ordenación detectados (volúmenes, cuerpos salientes, alturas, acabados, etc.).

C.—Las reparaciones de fachada, revocos o enlucidos exteriores conllevarán la eliminación de todos los elementos inconvenientes en las fachadas (cuerpos salientes, materiales, colores, texturas, fábricas o anuncios) fuera de ordenación.

D.—Los retejados y sustituciones parciales o totales de las cubriciones traerán consigo la eliminación de materiales, texturas y colores improcedentes.

E.—Las sustituciones de carpintería exterior conllevarán la eliminación de materiales, color o morfología improcedentes en cualquier

elemento de carpintería exterior y la obligación de homogeneización de las carpinterías.

F.—El saneamiento estructural o atirantado parcial de la estructura de la cubierta conllevará además de lo dispuesto en el apartado E, la eliminación de inclinaciones excesivas faldones partidos o cualquier otro elemento morfológico fuera de ordenación.

En el Plano de Protección del Patrimonio se señalarán los edificios y situaciones en mayor medida desacorde con la ordenación.

ART. 9.5.—PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

9.5.1. Condiciones genéricas.

Cuando se realicen obras de nueva planta, movimientos de tierra o cualquier actuación que afecte a cotas bajo rasante, las áreas arqueológicas expresadas en el plano correspondiente, se verán sometidas a un procedimiento especial de prospección previamente a la autorización de actividades.

9.5.2. Medidas cautelares o precautorias.

En aquellas áreas en las cuales está probada la existencia de restos arqueológicos, los proyectos que afecten al subsuelo deberán presentar en el Ayuntamiento junto a la solicitud de licencia solicitud de permiso de excavación que deberá ser trasladada por el Ayuntamiento a la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Consejería de Cultura. Las obras de excavación darán lugar a un informe arqueológico competente y podrán estar supervisadas por técnicos de dicha Dirección General.

En el caso de no ser hallados restos arqueológicos, la continuación de las obras será según el proyecto que acompaña a la solicitud de licencia.

En el caso de hallar restos se detendrán las obras, a la espera de la evolución de la importancia de los mismos, aplicándose según esta evaluación lo previsto en la legalidad vigente.

En caso de aparecer restos y permitirse las obras en las condiciones que dictamine la Dirección General del Patrimonio, será preceptivamente necesario:

a) Dejar los restos hallados (si su importancia es suficiente a juicio del equipo investigador) al descubierto, y en zonas accesibles al público.

b) El Ayuntamiento a instancias de la Dirección General de Patrimonio podrá proceder a la expropiación de la finca, si los restos hallados lo aconsejan, declarándolos bienes de utilidad pública.

10.—REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

ART. 10.1.—AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

10.1.1. Clasificación del Suelo No Urbanizable.

1. Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo No Urbanizable aquel cuyos valores ecológicos, productivos, paisajísticos o culturales, en mayor o menor grado, deben ser protegidos del proceso urbanizador, potenciados y conservados.

La delimitación de Unidades Ambientales que refleja el plano de Clasificación del Suelo del territorio municipal, tiene por objeto la definición de un conjunto de unidades homogéneas en cuanto a su potencial ecológico, económico o paisajístico. Estas Unidades han de permitir en esta etapa la clasificación urbanística del suelo en función del grado de protección necesario para preservar o incrementar sus valores intrínsecos.

2. Su delimitación viene representada en el plano de Clasificación del Suelo.

10.1.2. Categorías en Suelo No Urbanizable.

El Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías en función de sus características, del grado de conservación de sus ecosistemas y de la potencialidad de sus recursos que son:

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (N.U.E.P.), con cuatro áreas diferenciadas:

AREAS DE VALOR ECOLOGICO	N.U.E.P-1
AREAS DE VALOR PAISAJITICO	N.U.E.P-2
MARGENES DE CAUCES Y EMBALSES	N.U.E.P-3
POR PARQUE PERIURBANO	N.U.E.P-4
PARQUE NATURAL DE CORNALVO	N.U.E.P-5
YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS	N.U.E.P-6
VIAS PECUARIAS	N.U.E.P-7

Suelo No Urbanizable Protegido (N.U.P.), con tres áreas diferenciadas:

SUELO DE INTERES AGROPECUARIO Y FORESTAL	N.U.P-1
AREAS PROTEGIDAS DEL DESARROLLO URBANISTICO	N.U.P-2
AREAS AFECTADAS POR SERVIDUMBRES DE AUTOVIAS, CARRETERAS Y FERROCARRIL	N.U.P-3

10.1.3. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su Normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, cañadas reales, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico y declaración de Bienes de Interés Cultural (B.I.C.), medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de agosto) y Normativa concordante, en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el Capítulo 11 de las presentes Normas.

10.1.4. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

10.1.5. Actuaciones especiales en Suelo No Urbanizable.

En Suelo No Urbanizable, y con independencia de la categoría de suelo de que se trate, se propondrán operaciones especiales relativas al acondicionamiento del medio natural.

10.1.6. Infraestructuras territoriales.

A.—En el Plano de Clasificación del Suelo, se definen las infraestructuras básicas del territorio que total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

B.—Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en estas Normas para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

C.—Cuando la obra se promueva por un Órgano Administrativo o Entidad de derecho público, y el grado definición aportado por estas Normas permita la redacción directa del Proyecto de Ejecución, bastará someter éste al trámite ordinario.

ART. 10.2.—REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

10.2.1. Conceptos.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre éste impongan estas Normas no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva.

En los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, se podrán realizar todos los actos no constructivos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino.

b) Los expresamente permitidos por estas Normas Subsidiarias para cada categoría de Suelo No Urbanizable entre las siguientes:

1.—Los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, siempre que cumplan los requisitos mínimos establecidos por la legislación agraria.

2.—Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no implique movimiento de tierras.

3.—Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos, así como la reposición de muros previamente existentes.

4.—La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales, de fachada o de cubierta. Así como la reposición de sus elementos de carpintería, acabados exteriores o material de cobertura.

5.—La vivienda familiar aislada en áreas donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora.

10.2.2. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en estas Normas está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal previa autorización en su caso por la Junta de Extremadura, las segregaciones y construcciones que se rigen por las condiciones y procedimientos establecidos respectivamente.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal a aquellas obras a realizar sobre la Autovía de Extremadura y la carretera N-430, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamiento, etc., así como también a

las obras que afecten a los elementos funcionales de la misma, al estar considerados bienes de dominio público, todo ello, a tener de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 25/1988 de Carreteras de 29 de julio, el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras del 2 de septiembre de 1994, el artículo 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el artículo 84,1-b de la Ley 7/1985 Reguladora de Bases del Régimen Local.

10.2.3. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero, aguas corrientes o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su existencia.

10.2.4. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

A.—Tramitación de la autorización.

El trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, acompañando el preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Comisión.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

B.—Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación de solicitud mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización será la siguiente:

1.—Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones siguientes:

* Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que desarrolla o se proyecte desarrollar en la finca.

* Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbre y cargas.

* De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento, y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalaciones de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2.—Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores, y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3.—Plano de situación de la finca con delimitación de esta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de estas Normas.

4.—Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del catastro de rústica como documentación complementaria.

5.—Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en la que conste, propietario, superficie y linderos.

C.- Con carácter particular:

1.—Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.—Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3.—Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se genera riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del Artículo 10.6. de las presentes Normas.

4.—Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, o de Vivienda Urbanismo y Transportes, podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a: la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, la viabilidad económica de dicha explotación, la corrección de su impacto sobre el medio o cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D.—Licencia de obras y proyecto técnico.

Una vez autorizada la instalación por el órgano competente de la Junta de Extremadura, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización, requisito sin el cual la licencia será anulable.

Cuando las obras a autorizar estén afectadas por las zonas de protección de la autovía de Extremadura y N-430, precisarán informe favorable y autorización expresa de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, según lo establecido en el artículo 21 y siguientes de la Ley de Carreteras.

ART. 10.3.—DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable solo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los Artículos 84 y siguientes del TRLS92 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la

conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructura básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

10.3.2. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en estas Normas.

ART. 10.4.—ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.

10.4.1. Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesario estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la Normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental y el Real Decreto 1131/1988 por el que se aprueba su desarrollo reglamentario.

10.4.2. Fines.

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán verse por las alteraciones en el medio natural causados por una o varias de las siguientes cuestiones:

- * La situación de la instalación en el medio.
- * El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- * El tránsito de vehículos.
- * La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- * El uso impropio del medio natural.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuando con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

10.4.3. Actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental.

Deberán someterse a los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental los proyectos, obras o actividades públicas o privadas que se realicen en el término municipal de Guareña, independientemente de la clasificación del suelo donde se ubiquen, que a continuación se detallan, toda vez que esta relación no es excluyente y podrán verse afectadas por este procedimiento todas aquellas actuaciones que así lo requieran a juicio del Ayuntamiento, Dirección General de Medio Ambiente, o cualquier otro órgano de la Administración Central o Autonómica:

1. Obras e instalaciones y actividades comprendidas en el Anexo del Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental y especificadas en el Anexo II del Real Decreto 1131/1988 de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo.
2. Proyectos de nuevas carreteras.
3. Las transformaciones de uso del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal, arbustiva o arbórea y supongan un riesgo potencial para las infraestructuras de interés general.
4. Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión en Suelo No Urbanizable.
5. Actividades que por razón de su naturaleza deban emplazarse a más de 2.000 m de los núcleos de población, según el Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas D. 2414/1961, de 30 de noviembre, sus normas complementarias Orden de 15 de marzo de 1963 y D. 2183/1968 de, de 16 de agosto por el que se regula su aplicación.
6. Instalaciones de almacenamiento de productos químicos en Suelo No Urbanizable.
7. Extracciones de minerales, áridos o rocas a cielo abierto que cumplan algunas de las siguientes condiciones:
 - * Que afecten a una superficie superior a 5 Ha.
 - * Que su volumen anual de explotación supere las 50.000 Tm.
 - * Visibles desde las principales vías de comunicación y cualquier otra vía incluida en rutas turísticas o de senderismo.
 - * Visible desde espacios naturales protegidos.
8. Explotaciones ligadas a la dinámica fluvial que generen lagunas de aguas residuales.
9. Planes e instalaciones de tratamiento y/o eliminación de residuos sólidos urbanos.
10. Depósitos de lodos de depuradora.

11. Depósitos de alpechines y purines.
12. Pistas de vehículos a motor en Suelo No Urbanizable.
13. Presas o embalses con capacidad superior a 50.000 m³.
14. Obras de regulación y canalización agrícola.
15. Proyectos de hidráulica agrícola que abarquen más de 50 Ha.
16. Proyectos de puesta en explotación agrícola que afecten a terrenos incultos o en estado seminatural.
17. Proyectos de concentración parcelaria.
18. Primeras repoblaciones forestales.
19. Pistas en laderas con pendientes mayores del 16%.
20. Instalaciones de producción de energía eléctrica y subestaciones eléctricas de transformación.
21. Instalaciones de almacenamiento de residuos tóxicos y peligrosos.
22. Almazaras y refinerías de aceite de oliva.
23. Industrias alcoholeras y de obtención de aguardientes y licores.
24. Plantas de tratamiento de áridos.
25. Depuradoras y emisarios de aguas residuales.
26. Aducciones, depósitos y plantas potabilizadoras.
27. Captaciones de aguas superficiales o subterráneas, con un volumen anual superior a 7.000 m³.
28. Piscifactorías.
29. Explotaciones ganaderas a partir de los siguiente límites:
 - * Vaquerías con más de 100 hembras reproductoras o más de 200 de cebo.
 - * Cerdos, con más de 250 hembras reproductoras o más de 300 de cebo.
 - * Ovejas o cabras, con más de 250 hembras reproductoras o más de 500 de cebo.
 - * Aves, con más de 10.000 unidades.
30. Vías de saca para la extracción de madera.
31. Cortafuegos con más de 30 m. de ancho y 150 m. de longitud.
32. Tratamientos fitosanitarios cuando se utilizan productos tóxicos o muy tóxicos, según la clasificación del Real Decreto 3349/83, de 30 de noviembre, de Reglamentación Técnico Sanitaria para la fabricación de, comercialización y utilización de plaguicidas.
33. Instalaciones recreativas en Suelos No Urbanizable y parques periurbanos o metropolitanos.
34. Campings o campamentos juveniles cualquiera que sea su capacidad.

35. Actividades para las que se exija expresamente el análisis ambiental en este Planeamiento Urbanístico.

36. Cualquier construcción en Suelo No Urbanizable con más de 1.000 m³ construidos.

Actividades que deberán someterse a Calificación Ambiental por la Dirección General de Medio Ambiente, de la Junta de Extremadura:

1. Sacrificio y despiece de ganado.
2. Conservas y preparación de carnes de todas clases.
3. Fabricación de aceites y grasas vegetales o animales (excepto aceite de oliva).
4. Explotaciones ganaderas a partir los siguientes límites:
5. Vaquerías entre 50 y 100 hembras.
6. Cerdos, entre 50 y 250 hembras reproductoras; o entre 30 y 300 animales de cebo.
7. Ovejas y cabras entre 50 y 250 hembras reproductoras.
8. Aves, entre 5.000 y 10.000 unidades.
9. Industrias lácteas.
10. Industria vinícola.
11. Fabricación de cerveza y malta de cerveza.
12. Fabricación de productos de tierra cocida para la construcción.
13. Fabricación de cales y yesos.
14. Fabricación de materiales de construcción: hormigón, escayolas y otros.
15. Industrias de la piedra natural.
16. Almacenes al por mayor de:
 - * Alcoholes
 - * Artículos de droguería.
 - * Artículos farmacéuticos.
17. Fabricación, almacenamiento y comercio de abonos orgánicos.
18. Depósitos de gases licuados a presión de al menos 10 m³.

10.4.4. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

1.—IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLES DE RECIBIR IMPACTO. En donde se definirá el estado previo a al operación, en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental, como de tipo social, urbano, económico, etc.

2.—IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. Donde se efectúa un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

3.—ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

4.—VALORACION DE LAS ALTERACIONES. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

5.—MEDIDAS CORRECTORAS. Se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a modificaciones del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes.

10.4.5. Resolución.

A la vista de dicho Estudio, el órgano administrativo competente de la Junta de Extremadura resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

ART. 10.5.—SEGREGACIONES RUSTICAS.

10.5.1. Concepto de Segregación.

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material de una finca, con independencia de cuál sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

10.5.2. Carácter rústico; unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones rústicas. No se podrá efectuar ninguna parcelación rústica que amparándose en la unidad mínima de cultivo, sea ocupada por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o presenten indicios de pretender su conversión en parcelas urbanísticas encubiertas.

El Decreto 46/1997, de 22 de abril de la Consejería de Agricultura

y Medio Ambiente, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

UNIDADES MÍNIMAS DE CULTIVO DE GUAREÑA (Grupo I)	
SECANO	4 Ha.
REGADÍO	1,5 Ha.
CULTIVO DE VID Y OLIVO	2 Ha.

La Disposición Adicional de este mismo Decreto, establece en 2 Has. (20.000 m²) la Unidad Mínima de Cultivo de la vid y el olivo.

No obstante, excepcionalmente se podrán segregar parcelas de superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

* Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica o Sistema General.

* Las excepciones recogidas en el Artículo 25 de la ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias:

a.—Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de los propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca matriz como la colindante, no resulten de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

b.—Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista por la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción en el plazo que establezca la correspondiente licencia.

c.—Si es consecuencia la división o segregación del derecho a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

d.—Si la división o segregación se produce por causa de expropiación forzosa.

La Unidad Mínima de Cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible de ser edificada que, en virtud de la Ley del Suelo, se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de las

presentes Normas Subsidiarias con total independencia de que el suelo sea de secano o regadío.

La concurrencia de la legislación sectorial agraria sobre el suelo clasificado como No Urbanizable, en cuanto a la fijación eventual de unidades mínimas de cultivo, no vincula a la delimitación del derecho de propiedad para el ejercicio de las facultades de edificación que vienen reguladas por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas dictados por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria, deberán ser respetadas como mínimas e indivisibles para los fines agrarios que les son propios, y a sus meros efectos registrales y civiles en las transferencias de propiedad.

Las mínimas superficies de suelo susceptibles o no de ser edificadas en cada zona de Suelo No Urbanizable señaladas en las presentes Normas, podrán ser mayores, iguales o incluso menores que la unidad mínima de cultivo anteriormente indicada para el municipio de Guareña, indiferentemente de la condición de secano o regadío del terreno en concreto.

10.5.3. Condiciones de las segregaciones rústicas.

Para que puedan autorizarse actividades que requieran y originen la presencia permanente de personas, deberá justificarse que la parcela dispone de: suministro de agua potable y saneamiento que satisfaga las condiciones que le fueran de aplicación para garantizar su salubridad.

Los accesos de parcelas a vías de tránsito rodado, además de cumplir las determinaciones de la normativa sectorial, satisfarán las condiciones en el Artículo 8.3. sobre características del vía-río.

10.5.4. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

Por la propia naturaleza de los Suelos No Urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urba-

nístico cuando presente al menos, una de las siguientes manifestaciones:

1.—Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate.

2.—Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.

3.—Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas y de red de saneamiento con recogida única.

4.—Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

5.—Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para el suelo de que se trate.

6.—Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la autorización comunitaria y licencia municipal que pueda solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

10.5.5. Licencia Municipal y Autorización Urbanística Previa.

Las segregaciones o divisiones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberá justificarse el cumplimiento de la normativa aplicable, tanto de naturaleza urbanística como la legislación sectorial agraria, tanto de la finca matriz como de las segregadas.

10.5.6. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1.—Memoria justificativa del cumplimiento de las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, y demás legislación aplicable, donde se deberá recoger:

* Objetivos de la parcelación.

* Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

* Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, sus superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.—Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3.—Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada 1:2.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

4.—De estimarse necesario por el Ayuntamiento o por la Consejería pertinente, se podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslindes de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

5.—Certificado del Registro de la Propiedad del Dominio de Cargas de la finca, en que conste propietario, superficies y linderos.

10.5.7. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultasen fuera de ordenación según las determinaciones de estas Normas.

10.5.8. Licencia y autorizaciones anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaran incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencias anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

10.5.9. Protección del dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino, carretera, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que previamente a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

10.5.10. Expropiaciones.

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

ART. 10.6.—NUCLEO DE POBLACION.

10.6.1. Concepto.

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente demanda o necesidad de servicios urbanos comunes; agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de áreas urbanas consolidadas.

10.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

A.—Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

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 lo establecido en los Artículos 307, 308, 309 y 310 del TRLS92.

B.—Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

1.—Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m. del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

2.—Cuando se dé alguna de las condiciones establecidas en la Norma 10.5.4. sobre prevención de parcelaciones urbanísticas.

3.—Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.

4.—Por la sucesiva alineación de tres o más edificios a una distancia inferior a 50 m. unos de otros, a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no este prevista la concentración de actividades en estas Normas.

5.—Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 150 m. de diámetro.

ART. 10.7.—REGIMEN DE USOS.

10.7.1. Actividades y Usos en Suelo No Urbanizable.

Las actividades y usos emplazados sobre Suelo No Urbanizable y regulados por estas Normas Subsidiarias, son los siguientes:

Actividades y usos no constructivos:

1.—Acciones sobre el suelo o subsuelo que impliquen movimiento de tierras: actividades extractivas, dragados y rectificación de cauces, aperturas de caminos etc.

2.—Acciones sobre el suelo o subsuelo que no impliquen movimiento de tierras: agropecuario, pastoreo, etc.

3.—Acciones sobre el arbolado: aprovechamiento de leña o madera, repoblamiento con especies autóctonas o no, tratamientos fitosanitarios etc.

4.—Actividades de ocio ligado al medio natural.

Actividades y usos constructivos:

1.—Vivienda.

2.—Construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas.

3.—Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

4.—Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable: escuelas agrarias, residencias para mayores, centros de rehabilitación, cementerios y construcciones deportivas y de ocio.

5.—Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales, que deban emplazarse en el Suelo No Urbanizable (contarán con declaración previa de interés público).

La asimilación de actividades y usos, no enunciados de forma expresa se realizará teniendo en cuenta la compatibilidad de dicho uso o actividad con los objetivos del régimen de protección del espacio donde vayan a asentarse.

10.7.2. Actividades y Usos prohibidos e incompatibles en Suelo No Urbanizable.

Quedan prohibidas las acciones u omisiones en el Suelo No Urbanizable, que impliquen:

1.—Incremento de erosión o pérdida de la calidad de los suelos.

2.—Destrucción de las masas arbóreas.

3.—Destrucción o contaminación de las zonas húmedas y su entorno próximo, sin perjuicio de lo contemplado en la legislación de aguas.

4.—Vertido y abandono de residuos u otros desperdicios fuera de los lugares autorizados, así como la quema no autorizada de los mismos.

ART. 10.8.—CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES PARA LAS ACTIVIDADES Y USOS CONSTRUCTIVOS PERMITIDOS O AUTORIZABLES.

En todo el Suelo No Urbanizable, no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que las siguientes:

1.—Las destinadas a explotaciones agrarias, ganaderas, forestales o mineras, que guarden estrecha vinculación con la naturaleza, destino y carácter de explotación.

2.—Las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras o servicios públicos.

Sin embargo podrán autorizarse potestativamente, mediante el procedimiento singular del planeamiento recogidos en el art. 44.2 del RG, edificaciones o instalaciones:

A.—De Interés Público que hubiesen de emplazarse necesariamente en el medio rural, únicamente en las zonas donde no se prohíban expresamente por estas Normas.

B.—Industrias nocivas o peligrosas necesariamente alejadas de la población, en lugares donde el planeamiento lo autorizase o donde no lo prohiba expresamente, y previa declaración expresa de su interés público.

C.—Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde, por aplicación del artículo precedente, no exista la posibilidad de formación un núcleo de población.

10.8.1. Condiciones de la edificación comunes a todos los tipos autorizados en Suelo No Urbanizable.

A.—No podrán realizarse ningún tipo de construcciones en terrenos de riesgo natural.

B.—Las construcciones deberán armonizar con el entorno inmediato, así como con los invariantes característicos de la arquitectura rural.

C.—Si el conjunto de edificaciones sobre una misma parcela supera los 1.000 m³ de volumen construidos, previamente a la concesión

de licencia municipal, se deberá aprobar el correspondiente Estudio de Evaluación Ambiental.

1.—Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Los saneamientos y los servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación y según el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de la Dirección General de Urbanismo, Arquitectura y Ordenación del Territorio, solicitar al promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

2.—Construcciones existentes.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudieran derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y del Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca en tanto no se subsane.

Normativa aplicable. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en el Capítulo 9: Normas Generales de Protección.

3.—Cerramientos.

Los cerramientos de las fincas edificadas o de los recintos que contengan construcciones se realizarán mediante setos, muros de fábrica o mampostería o malla metálica. La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso los 1,50 m.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

— Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.

— Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión natural o el arrastre de tierras.

Cualquier otro tipo de cerramiento especial requerirá autorización expresa de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, de la Junta de Extremadura.

4.—Condiciones estéticas.

En aplicación de lo establecido en el Art. 138 de la TRLS 92, toda edificación o instalación cuidará al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas (art. 44.3.ª R.G.), tales como edificios de vivienda colectiva, naves o edificios que presenten paredes medianeras etc.

Las construcciones deberán presentar todos sus paramentos exteriores y cubiertas totalmente terminados, con el empleo en ellos de las formas y materiales que menos impacto produzcan, así como de los colores tradicionales de la zona y los que favorezcan en mayor medida su integración en el entorno.

Se prohíbe la utilización de los siguientes materiales y acabados:

A.—Bloques de hormigón sin revocar. Excepto aquellas calidades de bloques especialmente diseñadas para cara vista.

B.—Materiales brillantes o reflectantes para cualquier revestimiento exterior.

C.—Ladrillos no aptos para cara vista, sin revoco.

D.—Fibrocemento en su color como material de cobertura o cerramiento.

E.—Chapas metálicas en su color y texturas metálicas como material de cobertura o cerramiento.

F.—Revocos con mortero de cemento en su color.

Las tonalidades autorizadas en cubierta y paramentos serán las siguientes:

Cubierta: tonos rojizos.

Paramentos: Blancos, gris claro, ocre, tonos terrosos.

5.—Carteles de publicidad.

Sólo se permitirá la instalación de carteles de señalización de trá-

fico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separarse unos de otros un mínimo de 300 m.

6.—Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Órganos competentes de la Junta de Extremadura, para la autorización urbanística, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

Será conveniente la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones para atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que en el análisis paisajístico y ecológico se aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

10.8.2. Regulación pormenorizada de las construcciones en Suelo No Urbanizable.

A.—Vivienda unifamiliar.

En el caso de viviendas unifamiliares, cumplirán además de las condiciones comunes enumeradas en el punto anterior, las siguientes condicionantes estéticas:

1.—FACHADAS.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

Los materiales a cara vista permitidos son:

Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.

Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes o rugosas mediante proyectados o picados.

Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales a cara vista:

El ladrillo a cara vista, en todas sus variedades y calidades

Bloques de hormigón o Termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.

Aplacados cerámicos y vitrificados.

Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc, cobre o chapa metálica, prohibiéndose expresamente el fibrocemento y plásticos.

2.—CUBIERTAS.

Las cubiertas de la edificación tenderán a definir espacios convexos, no se permitirán soluciones de planos de cubierta que delimiten un espacio cóncavo o tejados invertidos.

No se permitirán caballetes de cubierta partidos o quebrados a lo largo de la línea de cumbrera, cuando la diferencia de niveles pueda salvarse más adecuadamente con una solución continua del caballete o cumbrera. Se procurará salvo casos muy justificados que la pendiente de todos los planos de cubierta sea la misma, evitando cubiertas quebradas.

Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre, pero la altura total al punto más alto de la cumbrera no debe sobrepasar los 10,5 m. de altura. La inclinación máxima de los faldones de las cubiertas inclinadas será de 35º.

Cuando se dejen patios interiores de parcela cerrados se tenderá a verter sobre ellos las cuatro aguas de los tejados que lo define o limitan, de forma que se garantice el máximo soleamiento interior al ser menor la altura de los paramentos que lo circundan.

No se permitirá que en el plano vertical de cualquiera de los frentes de las fachadas o retranqueos que definen el volumen del edificio aparezcan mayor número de plantas a las alturas autorizadas o alturas superiores a 1 m. entre el forjado de la última planta y la altura máxima de cornisa del mismo.

Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

La cobertura se realizará con teja cerámica, bien de tipo árabe (con canal y cobija independientes) o teja mixta (con canal y cobija unidas).

El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

Texturas brillantes.

Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.

Fibrocemento en cualquier terminación.

Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.

Chapas lacadas y demás recubrimientos metálicos.

3.—PROTECCIONES Y CARPINTERIAS.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales:

Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o plata.

Para las rejas y barandillas se prohíben, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

La rejería se realizará en forja o hierro.

Se recomienda la utilización de madera pintada o barnizada, para la carpintería de acceso a los edificios.

Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

B.—Construcciones e instalaciones agrícolas y ganaderas

1.—Casetas para el almacenamiento de aperos:

Su superficie no superará los 6 m².

Su altura máxima será una planta (4,5 m).

Se separarán un mínimo de 4 m. a todos los linderos.

Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno, sin faltar al ornato y decoro exigidos.

2.—Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas:

Su superficie construida no superará el 10% del total de la superficie de la finca.

Su altura máxima será la necesaria para la industria de que se trate.

Resolverán el aparcamiento de vehículos.

3.—Establos, granjas:

Su superficie construida no superará el 10% del total de la superficie de la finca.

Su altura máxima será de 7,5 m. (I planta).

Se separarán un mínimo de 5 m. de todos los linderos.

La separación de otros lugares que originen presencia permanente de concentraciones de personas no será inferior a 500 m.

Los proyectos contemplarán la absorción y ventilación de materias orgánicas que en ningún caso verterán a cauces y caminos.

4.—Naves.

Son edificaciones destinadas al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria agrícola; pueden ser anejas o separadas de la explotación agrícola y con una tipología característica: construcción de un solo cuerpo, con cubierta a dos aguas en una sola planta, con o sin cerramiento perimetral.

Cumplirán en todo caso las siguientes especificaciones:

No superarán en superficie de ocupación el 10% de la finca donde se asienten.

Se retranquearán 4 m. a todos los linderos.

Su altura máxima será 7,5 m. (I planta).

Su aspecto externo y materiales deben ser adecuados al entorno sin faltar al ornato y decoro exigibles.

5.—Asentamiento rural.

Entendemos como tales el edificio o agrupaciones de éstos que estén situados dentro de una explotación agropecuaria y formen parte escrituralmente de ésta.

Deben cumplir las siguientes condiciones:

— Constituir y formar parte de una única explotación.

— Las edificaciones tendrán una altura máxima de 7,5 m. (II plantas).

— Se establece una edificabilidad máxima de 0,05 m²/m², para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca.

* Las condiciones relativas a la superficie mínima de las parcelas, susceptibles de contener edificaciones se establecen particularizadamente para cada categoría de Suelo No Urbanizable, en el Capítulo 11 de estas Normas.

C.—Construcciones e instalaciones necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Se retranquearán 4 m. a todos los linderos.

Su altura máxima permitida será 7,5 m. (II plantas).

No se establece parcela mínima para su edificación dentro de las existentes, en caso de nueva parcelación o segregación será la Unidad Mínima de Cultivo fijada por la legislación agraria.

En todo caso se deberá justificar la necesidad de la ubicación de las edificaciones, dentro de cada categoría del Suelo No Urbanizable.

D.—Construcciones e instalaciones para equipamiento, dotaciones y servicios públicos que deban emplazarse en Suelo No Urbanizable.

Los edificios e instalaciones:

Deberán contar previamente con Declaración de Interés Público.

Se retranquearán 5 m. a todos los linderos.

Su altura máxima permitida será 7,5 m. (II plantas).

Dispondrán de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 50 m² edificados.

No se establece parcela mínima para su edificación para el caso de dotaciones, equipamientos y servicios públicos, excepto para las actividades siguientes:

ACTIVIDAD	PARCELA MINIMA	COEF. EDIFICABILIDAD
Alojamentos Rurales	25.000 m ²	0,05 m ² / m ²
Campamentos Turísticos	50.000 m ²	0,05 m ² / m ²

E.—Construcciones e instalaciones vinculadas a actividades industriales.

Las edificaciones:

Deberán contar previamente con Declaración de Interés Público.

Se retranquearán 4 m. a todos los linderos.

Su altura máxima será de 9 m. (II plantas).

Se establece una edificabilidad máxima de 0,3 m²/ m², para cuyo cálculo computarán todas las superficies construidas dentro de la finca.

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento dentro de la propia parcela por cada 150 m² edificados.

Parcela mínima existente para autorizar su edificación: 5.000 m².

Parcela mínima nueva para autorizar su edificación será la establecida por la legislación agraria.

11.—REGULACION POR CATEGORIAS

ART. 11.1.—SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

11.1.1. Definición y áreas consideradas.

El criterio imperante en la delimitación de N.U.E.P. radica en la protección de los recursos ecológicos, paisajísticos. Estos, en su conjunto constituyen valores patrimoniales fundamentales del mismo, ya sean por la extensión de sus bosques, por la facilidad de alteración de los ecosistemas que configuran sus zonas húmedas y el entorno de las mismas; por el grado de conservación de estas unidades ambientales y por la belleza de la misma que ofrece esta variabilidad paisajística por su singularidad, por su especial ubicación o por su uso específico.

Dentro de esta categoría se definen pues, las siguientes unidades ambientales:

- * Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ecológico.
- * Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés paisajístico.
- * Suelo no urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses públicos.
- * Suelo no urbanizable especialmente protegido; Parque Natural de Cornalvo.
- * Suelo no urbanizable especialmente protegido; yacimientos arqueológicos.
- * Suelo no urbanizable especialmente protegido; vías pecuarias.
- * Suelo no urbanizable especialmente protegido por parque periurbano.

En el caso de solapamiento de alguna de estas unidades ambientales, se aplicarán las Normas y Usos más restrictivos en cada caso.

11.1.2. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por su Interés Ecológico.

A) Ambito.

Se protege especialmente la totalidad del ámbito que esta unidad abarca, indicado en el Plano de Clasificación del Suelo.

El propósito de su protección radica en el mantenimiento y preservación del ecosistema vegetal y faunístico, que integra en sí mismo y como reliquia del bosque climático de la zona.

B) Usos y actividades permitidos.

Actividades no constructivas.

Se permiten todas las actividades no constructivas que no impliquen movimiento de tierras, así como las actividades de ocio ligadas al medio natural.

Podrá autorizarse la apertura de nuevas pistas y caminos así como las acciones sobre la vegetación: quema, aprovechamiento de leña o madera, repoblaciones, tratamientos etc.

Actividades constructivas.

Podrán autorizarse:

- 1.—Vivienda.
- 2.—Construcciones agrícolas y ganaderas.
- 3.—Construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas.
- 4.—Equipamientos, Dotaciones y Servicios Públicos.

C) Condiciones de las construcciones.

1.—Vivienda.

Además de las condiciones expresadas en 10.8.2.-A, las viviendas autorizadas en la zona deberán cumplir las siguientes:

PARCELA MINIMA EDIFICABLE	20 hectáreas
DISTANCIA MINIMA A LINDEROS	15 metros
EDIFICABILIDAD MAXIMA	250 m ²
ALTURA MAXIMA	4,5 m. (I planta)

2.—Construcciones agrícolas y ganaderas.

Además de las condiciones expresadas en 10.8.2.-B, las viviendas autorizadas en la zona deberán cumplir las siguientes:

Casetas para el almacenamiento de aperos	No se permiten	
Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas	No se permiten	
Establos, granjas	PARCELA MINIMA	Unidad Mínima de Cultivo
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.01 m ² / m ²
	ALTURA MAXIMA	7.5 m. (I planta)
Naves	Les son de aplicación las mismas condiciones del apartado anterior.	
Asentamiento Rural	PARCELA MINIMA	100 hectáreas
	DISTANCIA MINIMA A LINDEROS	10 metros
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.001 m ² / m ²
	ALTURA MAXIMA	7,5 m. (II plantas)

3.—Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Según epígrafe «C» del artículo 10.8.2.

4.—Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones y servicios públicos.

Según epígrafe «D» del artículo 10.8.2.

11.1.3. Suelo No Urbanizable Especialmente protegido por su Interés Paisajístico.

A) Ambito.

Son aquellos suelos que por ocupar posiciones topográficas relevan-

tes desde el punto de vista estético o por su ubicación, merecen ser objeto de especial protección.

B) Usos y actividades permitidos.

Actividades no constructivas.

Se permiten todas las actividades no constructivas que no impliquen movimiento de tierras, así como las actividades de ocio ligadas al medio natural.

Podrá autorizarse la apertura de nuevas pistas y caminos así como las acciones sobre la vegetación: quema, aprovechamiento de leña o madera, repoblaciones, tratamientos, etc.

Actividades constructivas.

Podrán autorizarse:

- 1.—Vivienda.
- 2.—Construcciones agrícolas y ganaderas.
- 3.—Construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas.
- 4.—Equipamientos, Dotaciones y Servicios Públicos.

C) Condiciones de las construcciones.

1.—Vivienda.

Además de las condiciones expresadas en 10.8.2.-A, las viviendas autorizadas en la zona deberán cumplir las siguientes:

PARCELA MINIMA EDIFICABLE	20 hectáreas
DISTANCIA MINIMA A LINDEROS	15 metros
EDIFICABILIDAD MAXIMA	250 m ²
ALTURA MAXIMA	4,5 m. (I planta)

2.—Construcciones agrícolas y ganaderas.

Además de las condiciones expresadas en 10.8.2.-B, las viviendas autorizadas en la zona deberán cumplir las siguientes:

Casetas para el almacenamiento de aperos	No se permiten	
Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas	No se permiten	
Establos, granjas	PARCELA MINIMA	Unidad Mínima de Cultivo
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,01 m ² / m ²
	ALTURA MAXIMA	7,5 m. (I planta)
Naves	Les son de aplicación las mismas condiciones del apartado anterior.	
Asentamiento Rural	PARCELA MINIMA	100 hectáreas
	DISTANCIA MINIMA A LINDEROS	10 metros
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0.01 m ² / m ²
	ALTURA MAXIMA	7,5 m. (II plantas)

3.—Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Según epígrafe «C» del artículo 10.8.2.

4.—Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones y servicios públicos.

Según epígrafe «D» del artículo 10.8.2.

11.1.4. Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de márgenes de zonas húmedas, cauces y embalses.

A) Ambito.

Se atenderá a lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985 de 2 de agosto y se protegerán especialmente en los ámbitos que afectan a este concepto; el curso de agua, una banda de 5 m. desde la línea de cauce como zona de uso público y que será a que posibilite el acceso al mismo. Otra banda con una superficie de 100 m. de anchura desde la línea de cauce, donde se limitan los usos y las actividades que se desarrollen, traducido

en la necesidad de autorización de cualquier uso en esa zona, a no ser que el instrumento urbanístico que lo desarrolle haya sido autorizado por el organismo hidráulico competente (según se establece en los artículos 78 y ss. del reglamento del Dominio Público Hidráulico), es decir, no servirá solo con la autorización urbanística municipal, a no ser que la zona esté englobada en la zona de ordenación autorizada con anterioridad por la confederación correspondiente.

Este ámbito queda delimitado para cada lado de los bordes de los embalses, ríos y arroyos que se encuentran o recorren el término municipal de Guareña y serán los principales lo que se reflejará en el Plano de Clasificación del Suelo.

B) Usos o actividades permitidos o autorizables.

Actividades no constructivas.

En la zona protegida se permiten actividades que no impliquen movimiento de tierras y las actividades de ocio ligados al medio natural.

Son autorizables actividades extractivas, (graveras o areneras) y dragados.

Actividades constructivas.

Son autorizables:

* Construcciones o instalaciones vinculadas a actividades de ocio o deportivas relacionadas con el medio fluvial.

* Construcciones para dotaciones, equipamientos o servicios vinculados al medio fluvial.

* Construcciones necesarias para la ejecución, el entretenimiento y servicio de las obras públicas e infraestructuras.

* Se permite la rehabilitación y readaptación para uso residencial de inmuebles ligados a instalaciones agropecuarias o recursos hidráulicos, sin que ello signifique el aumento del volumen edificado y el cambio sustancial del carácter de la edificación antigua, cuya existencia habrá que documentar fehacientemente.

* Se permite la rehabilitación y readaptación para uso hotelero y sus actividades complementarias, de los edificios ligados a instalaciones agropecuarias o recursos hidráulicos (secaderos, enramadas, molinos etc.). También podrán ser objeto de rehabilitación o readaptación las instalaciones turísticas, que ya existieran y contasen con la correspondiente licencia de apertura, con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias. Sin que esto signifique:

1.—La construcción o adosamiento de edificaciones de nueva planta.

2.—El aumento del volumen edificado.

3.—El cambio sustancial del carácter de la edificación antigua.

Habrà que demostrar documentalmente la existencia y características constructivas del edificio objeto de modificación.

C) Condiciones de las construcciones.

1.—Vivienda.

No se permite la edificación de viviendas de nueva planta.

2.—Construcciones agrícolas y ganaderas.

No se permiten construcciones de nueva planta.

3.—Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Según epígrafe «C» del artículo 10.8.2.

4.—Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones y servicios públicos.

Según epígrafe «D» del artículo 10.8.2.

11.1.5. Suelo No Urbanizable de especial protección: Parque Natural de Cornalvo.

A) Ambito.

Se protege especialmente la totalidad del ámbito que esta unidad abarca, lo indicado en el Plano de Clasificación, al tratarse de aquella parte del Parque Natural de Cornalvo, perteneciente al término municipal de Guareña.

El propósito de su protección radica en el mantenimiento y preservación del ecosistema vegetal y faunístico que integra en sí mismo.

Esta zona se regirá por su reglamentación particular en concreto al Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Cornalvo.

B) Usos y actividades permitidos.

* Los vinculados al mantenimiento y conservación del medio natural.

* Los de ocio ligados al medio natural relacionados con el excursionismo blando o expansivo, es decir, sin instalaciones o edificaciones significativas.

* Aquellos otros usos que considere oportuno autorizar la Dirección General de Medio Ambiente y la Junta Rectora del Parque Natural.

C) Condiciones de las construcciones.

Dentro de los límites del parque únicamente se permitirán obras de reparación, restauración y conservación de edificios ya existentes, así como la rehabilitación y readaptación para uso residencial de inmuebles ligados a instalaciones agropecuarias o recursos hidráulicos, sin que ello signifique el aumento del volumen edificado y el cambio sustancial del carácter de la edificación antigua, cuya existencia habrá que documentar.

Además la Dirección General de Medio Ambiente de acuerdo con la Junta Rectora del Parque podrá autorizar la construcción de aquellas edificaciones que se consideren imprescindibles para completar los equipamientos de gestión del propio parque, las tendentes a mejorar las infraestructuras sociales básicas para sus habitantes, la oferta turística y las que se apliquen con fines de educación ambiental.

11.1.6. Suelo No Urbanizable de especial protección por yacimientos arqueológicos.

A) Ambito.

Aquellas zonas del término municipal donde se han producido hallazgos arqueológicos de interés y aquellos otros lugares declarados

de interés cultural por la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español.

Su ubicación se señala en el plano de Clasificación del suelo del Término y en el Catálogo de Bienes Protegidos.

B) Usos y actividades permitidos.

Actividades no constructivas.

Se autorizarán aquéllas que no generen movimiento de tierras.

Actividades constructivas.

Cualquier actuación edificatoria requerirá la autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio de la Junta de Extremadura.

C) Condiciones de las construcciones.

Una vez aportada la autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio, le serán de aplicación las limitaciones correspondientes a la categoría de Suelo No Urbanizable del entorno más próximo.

11.1.7. Suelo No Urbanizable de especial protección por vías pecuarias.

A) Ambito.

Las vías pecuarias que aparecen en el término municipal de Guareña, se localizan en el correspondiente Plano de Clasificación del Suelo de Término Municipal. Su regulación se establece en el Decreto 143/1996, de 1 de octubre (D.O.E. de 17-8-96) que establece el Reglamento de Vías Pecuarias, aplicando al territorio extremeño lo dispuesto en la Ley 3/1995 de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

De acuerdo con esta legislación se establecen los siguientes tipos de vías pecuarias:

1.º—Cañadas, son aquellas vías pecuarias cuya anchura no exceda de los 75 m.

2.º—Cordeles, cuando su anchura no sobrepasa los 37,5 m.

3.º—Veredas son las vías que tienen una anchura no superior a los 20 m.

Estas dimensiones son compatibles con otras de índole consuetudinaria.

Los abrevaderos, descansaderos, majadas y demás lugares asociados al tránsito ganadero tendrán la superficie que se determine en el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias. Asimismo la anchura de las coladas será determinada por dicho acto de clasificación.

B) Usos y actividades permitidas.

Actividades no constructivas.

Nos remitimos a lo regulado mediante el Decreto 143/1996

de 1 de octubre de la Consejería de Agricultura y Comercio; Reglamento sobre Vías Pecuarias en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Actividades constructivas.

No se permiten; excepto la ejecución de infraestructuras.

C) Condiciones de las construcciones.

Para autorizar algún tipo de edificación, previamente se deben desafectar los terrenos, en ese caso, le serán de aplicación las limitaciones correspondientes a la categoría de Suelo No Urbanizable del entorno más próximo.

11.1.8. Suelo No Urbanizable de especial protección por Parque Periurbano.

A) Ambito.

El Artículo 23 de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura, define como Parques Periurbanos de Conservación aquellos espacios relativamente próximos a los núcleos de población en los que se aúnan la conservación de la naturaleza y su uso para actividades sociorecreativas y que, por sus singulares valores ambientales o naturales de interés local sean merecedores de esta figura de protección.

Estas áreas deben estar dotados de las infraestructuras adecuadas para permitir una utilización intensiva por la población a que se destina, sin poner en peligro su mantenimiento. Su declaración se realizará, en su caso, a instancia de las entidades locales.

En ellos el uso predominante de índole sociorecreativa debe compatibilizarse con la sensibilización y educación de los usuarios, así como con el mantenimiento de recuperación de sus valores naturales.

Estos espacios se preservarán particularmente ante cualquier acción urbanística que pueda poner en riesgo su existencia, la preservación de sus recursos y valores naturales o la compatibilización de la práctica de ocio, la conservación de la naturaleza y la educación ambiental.

B) Usos y actividades permitidas.

La utilización de estos espacios será libre. Este área no podrá ser ocupada con instalaciones que supongan una limitación al uso público.

Actividades no constructivas.

* Mantenimiento, conservación y potenciación del entorno.

* Los de ocio ligados al medio natural, relacionados con el excur-

sionismo blando o expansivo, es decir, sin instalaciones o edificaciones significativas.

* Los movimientos o alteraciones de la topografía encaminados al aporte de tierra vegetal con el fin de posibilitar el desarrollo de especies vegetales.

* Adecuación y mejora de los viales de acceso, así como el establecimiento de nuevas áreas destinadas al estacionamiento de vehículos.

Actividades constructivas.

Se podrá autorizar la instalación de las siguientes construcciones:

* Mobiliario urbano: papeleras y contenedores, alumbrado, barba-coas, columpios, señalización.

* Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como kioscos, cenadores, umbráculos, pérgolas, etc.

* Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

* Construcciones e instalaciones de carácter permanente vinculadas con el medio natural, tales como: aulas de la naturaleza, centros de interpretación etc.

C) Condiciones de las construcciones.

* Todas las construcciones se adaptarán al ambiente, utilizarán materiales autóctonos y no supondrán impacto ambiental, visual o estético.

* La superficie total de cada una de estas instalaciones no superará los 60 m² y serán de una sola planta.

* La superficie total construida no superará en un 5% el total de espacio protegido.

ART. 11.2.—SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO (N.U.P.)

11.2.1. Definición y áreas consideradas.

Se refiere a la protección del conjunto de terrenos destinados a la explotación de cultivos o policultivos vegetales y en general de los suelos agrícolas de alta productividad potencial que, por su rentabilidad y su adecuada, y homogénea disposición, merecen ser destinados prioritariamente a dicho uso, formando parte de la base económica del municipio.

También hará referencia a aquellos terrenos, que sin tener valores naturales relevantes, merecen su protección por ser zona de interacción con el desarrollo urbanístico.

También se protegen las zonas de afección que corresponden a infraestructuras de comunicación: Autovías, carreteras y ferrocarriles.

Dentro de esta categoría se definen pues, las siguientes unidades ambientales:

* Suelo No Urbanizable protegido por su interés agropecuario y forestal.

* Suelo No Urbanizable protegido del desarrollo urbanístico.

* Suelo No Urbanizable protegido por afección de autovías, carreteras y ferrocarril.

11.2.2. Suelo No Urbanizable protegido por interés agropecuario y forestal.

A) Ambito.

Dentro de este ámbito encontramos tres áreas definidas:

* Areas de repoblación forestal.

* Dehesas arboladas de aprovechamiento ganadero.

* Areas de cultivo.

B) Usos y actividades permitidas.

Actividades no constructivas.

Se permiten todas las actividades no constructivas que no impliquen movimiento de tierras, así como las actividades de ocio ligadas al medio natural.

Podrá autorizarse la apertura de nuevas pistas y caminos así como las acciones sobre la vegetación.

Asimismo se podrán autorizar actividades extractivas, cuando tales actividades resulten compatibles con las explotaciones agrícolas y ganaderas existentes.

Actividades constructivas.

Podrán autorizarse:

1.—Vivienda.

2.—Construcciones agrícolas y ganaderas.

3.—Construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas.

4.—Equipamientos, dotaciones y Servicios Públicos.

C) Condiciones de las construcciones.

1.—Vivienda.

Según lo dispuesto en el art. 10.8.2.-A, y las siguientes condiciones:

PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE	Unidad Mínima de Cultivo
DISTANCIA MÍNIMA A LINDEROS	10 metros
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	200 m ²
ALTURA MÁXIMA	7,5 m (II Plantas)

2.—Construcciones agrícolas y ganaderas.

Según epígrafe «B» del artículo 10.8.2, y las siguientes condiciones:

Casetas para el almacenamiento de aperos	PARCELA MINIMA	2.500 m ²
Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas	PARCELA MINIMA	5.000 m ²
Establos, granjas	PARCELA MINIMA	5.000 m ²
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,1 m ² /m ²
	ALTURA MÁXIMA	7,5 m (I Planta)
Naves	PARCELA MINIMA	5.000 m ²
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,1 m ² /m ²
	ALTURA MAXIMA	7,5 m (I Planta)
Asentamiento Rural	PARCELA MINIMA	50 Hectáreas
	DISTANCIA MINIMA A LINDEROS	10 metros
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,01 m ² /m ²
	ALTURA MAXIMA	7,5 m (II Plantas)

3.—Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Según epígrafe «C» del artículo 10.8.2.

4.—Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones y servicios públicos.

Según epígrafe «D» del artículo 10.8.2.

11.2.3. Suelo No Urbanizable protegido del desarrollo urbanístico.

A.—Definición.

Se integran en esta categoría los suelos de proximidad con las zonas de expansión urbanística. Son suelos más pobres desde el punto de vista de su valor agrícola y pueden tener carácter de matorral ralo, eriales, etc. Son en general, zonas residuales que se explotan para uso ganadero y que sirven de zona de transición entre el desarrollo urbanístico y zonas con características para ser incluidos en otro tipo de protección.

Serán los ámbitos que así se señalen en el Plano de Clasificación de Suelo.

Se permiten todos los usos y actividades contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

Serán usos prohibidos, todos los demás, y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no está vinculada a alguno de los usos permitidos.

B.—Usos y actividades permitidos.

Se permiten todos los usos y actividades contemplados en estas Normas para el Suelo No Urbanizable.

Serán usos prohibidos, todos los demás, y en particular:

- Cualquier uso que tenga carácter urbanístico.
- Cualquier construcción o instalación que no está vinculada a alguno de los usos permitidos.

C.—Condiciones de las construcciones.

1.—Vivienda.

Según lo dispuesto en el artículo 10.8.2.- A, y las siguientes condiciones.

PARCELA MINIMA EDIFICABLE	50.000 m ²
DISTANCIA MINIMA A LINDEROS	10 metros
EDIFICABILIDAD MAXIMA	200 m ²
ALTURA MAXIMA	7,5 m. (II Plantas)

2.—Construcciones agrícolas y ganaderas.

Según epígrafe «B» del artículo 10.8.2, y las siguientes condiciones:

Casetas para el almacenamiento de aperos	PARCELA MINIMA	2.500 m ²
Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas	PARCELA MINIMA	5.000 m ²
Establos, granjas	PARCELA MINIMA	5.000 m ²
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,1 m ² /m ²
	ALTURA MÁXIMA	7,5 m (I Planta)
Naves	PARCELA MINIMA	5.000 m ²
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,1 m ² /m ²
	ALTURA MAXIMA	7,5 m. (I Planta)
Asentamiento Rural	PARCELA MINIMA	25 Hectáreas
	DISTANCIA MINIMA A LINDEROS	10 metros
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,02 m ² /m ²
	ALTURA MAXIMA	7,5 m (II Plantas)

3.—Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Según epígrafe «C» del artículo 10.8.2.

4.—Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones y servicios públicos.

Según epígrafe «D» del artículo 10.8.2.

5.—Edificaciones vinculadas a Industrias.

Según epígrafe «E» del artículo 10.8.2.

11.2.4. Suelo No Urbanizable protegido por afecciones de autovías, carreteras y ferrocarril.

A) Definición.

Se integran en esta categoría los suelos que por encontrarse dentro de la zona de servidumbre de una autovía, carretera o ferrocarril, necesitan una clasificación especial con el fin de proteger esas zonas. Su delimitación dependerá del tipo de vía, aunque el régimen de usos será el mismo, en cualquier caso se estará a lo dispuesto en la Legislación Sectorial correspondiente.

Serán los ámbitos que así se señalen en el Plano de Clasificación de Suelo para el caso de las principales vías de comunicación del término municipal de Guareña.

B) Usos permitidos.

Actividades no constructivas.

Se permiten actividades que no impliquen movimiento de tierras.

Se prohíben expresamente las actividades extractivas.

Actividades constructivas.

Se permiten las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Son autorizables otros usos y actividades compatibles con la infraestructura.

C) Condiciones de las construcciones.

Una vez demostrada su compatibilidad se autorizan las construcciones siguientes vinculadas a alguno de los usos o actividades autorizables.

1.—Vivienda.

Según epígrafe «A» del artículo 10.8.2-A, además de las siguientes:

PARCELA MINIMA EDIFICABLE	Unidad Mínima de Cultivo
DISTANCIA MINIMA A LINDEROS	4 metros
EDIFICABILIDAD MAXIMA	200 m ²
ALTURA MAXIMA	4,5 m (II Plantas)

2.—Construcciones agrícolas y ganaderas.

Según epígrafe «B» del artículo 10.8.2, y las siguientes condiciones:

Casetas para el almacenamiento de aperos	PARCELA MINIMA	2.500 m ²
Instalaciones para la primera transformación de productos agrícolas	PARCELA MINIMA	5.000 m ²
Establos, granjas	PARCELA MINIMA	5.000 m ²
	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,1 m ² /m ²
	ALTURA MÁXIMA	7,5 m (I Planta)
Naves	PARCELA MINIMA	5.000 m ²
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,1 m ² /m ²
	ALTURA MAXIMA	7,5 m (I Planta)
Asentamiento Rural	PARCELA MINIMA	20 Hectáreas
	DISTANCIA MINIMA A LINDEROS	10 metros
	EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,02 m ² /m ²
	ALTURA MAXIMA	7,5 m (II Plantas)

3.—Edificaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Según epígrafe «C» del artículo 10.8.2

4.—Edificaciones vinculadas a equipamientos, dotaciones y servicios públicos.

Según epígrafe «D» del artículo 10.8.2.

5.—Edificaciones vinculadas a Industrias.

Según epígrafe «E» del artículo 10.8.2.

12.—REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

ART. 12.1.—AMBITO DE APLICACION.

Clasificación del Suelo Apto para Urbanizar.

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo Apto para Urbanizar dos áreas diferenciadas:

A.—En primer lugar, aquellas zonas colindantes con la superficie clasificada como Suelo Urbano y grafiada en los planos de clasificación al Norte y al Sur del núcleo urbano del municipio de Guareña. Se han considerado estas las zonas más adecuadas para el futuro asentamiento de usos residenciales; «EL ROLLO II» (ámbito al Norte del núcleo urbano) y usos de almacenamiento derivados del uso agrario pecuario; «DEL PILAR» (Zona Sur del Casco Urbano) y para cuya delimitación se establecerá

una ordenanza específica que definirá las condiciones de ordenación que se deberán tener en cuenta a la hora de la elaboración del planeamiento de desarrollo de cada uno de los ámbitos.

B.—Una segunda zona está compuesta por dos ámbitos concretos:

- * La Estación.
- * Las Gamitas.

Para ambos se han delimitado sendas áreas clasificadas como Suelo Apto para Urbanizar. Las áreas se encuentran grafiadas en el plano correspondiente a la Clasificación de Suelo.

ART. 12.2.—DESARROLLO DE LAS NORMAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

12.2.1 Concepto.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en estos suelos se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, que contendrán como mínimo las determinaciones siguientes:

- * Reglamentación de los usos previstos para el Plan Parcial.
- * División en zonas precisas, siguiendo las directrices de usos, intensidades y criterios de localización expresados en las Normas Subsidiarias.
- * División, en su caso, en zonas.

* Concreción de los suelos destinados a espacios libres, dotaciones y servicios públicos comunitarios, a cuyas directrices de localización por las Normas Subsidiarias los Planes Parciales quedan vinculados.

* Concreción del viario señalado como principal en las directrices correspondientes a cada Plan Parcial, a cuyos criterios de trazado dispuestos por las Normas Subsidiarias, quedarán vinculados los Planes Parciales.

* Definición del viario local restante, cuyo trazado se propone como orientativo por las Normas Subsidiarias debiendo, en todo caso, proporcionar unos resultados de tamaño de manzana acorde con el propuesto por las Normas y ajustarse a las condiciones topográficas del terreno.

* Alineaciones y rasantes.

* Espacios para aparcamiento.

* Previsiones para las infraestructuras necesarias para la urbanización de la zona.

* Desarrollo mediante ordenanzas de las determinaciones de las Normas Subsidiarias sobre las condiciones de edificación y del tratamiento los espacios libres y viarios.

* Fijación de plazos de urbanización en desarrollo de las directrices de las Normas en cuanto a prioridades de ejecución.

* Establecimiento de garantías de los particulares para iniciar la tramitación del Plan Parcial y para iniciar la actividad urbanizadora.

12.2.2. Sistema de actuación.

El sistema de actuación será el fijado por las Normas para cada Plan Parcial. La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regulan en el Artículo 5.3. de estas Normas.

12.2.3. Planes Parciales.

La parcelación urbanística y las edificaciones en Suelo Apto para Urbanizar, requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de cada sector definido por las Normas Subsidiarias.

ART. 12.3.—DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Los Derechos y Deberes de los propietarios del Suelo Apto para Urbanizar serán los derivados de los Artículos 16, 17, 18 y 19 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

13.—REGIMEN DEL SUELO URBANO

ART. 13.1.—AMBITO DE APLICACION.

13.1.1. Clasificación de Suelo Urbano.

Las Normas Subsidiarias clasifican como Suelo Urbano aquel que, por su situación dentro del núcleo urbano, o por su grado de urbanización determinado en el Artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, merece aquella clasificación. La delimitación de este suelo viene representada en el Plano de Ordenación del núcleo urbano.

13.1.2. Areas en Suelo Urbano.

El Suelo Urbano se divide en dos áreas:

A) Suelo Urbano Consolidado: corresponden a terrenos sobre los que no se impone ninguna obligación especial de desarrollo del planeamiento o gestión, por lo podrán aprobarse proyectos u otorgarse licencias directamente, de acuerdo con las condiciones fijadas en cada caso.

Las previsiones establecidas en estas áreas podrán ser objeto de ajustes puntuales siempre que:

* No haya apertura de nuevo viario público no previsto por las Normas Subsidiarias ni se modifique el ya existente.

* No haya aumento de edificabilidad.

* No haya merma de los espacios libres o dotacionales.

* No haya aumento en el número máximo de plantas asignado a cada parcela.

* No se introduzcan usos expresamente prohibidos.

B) Suelo Urbano No Consolidado.

Incluyen suelos susceptibles de contener edificación, pero en los que la concesión de la licencia deberá estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión y, en todo caso de la realización de las cesiones de viario, espacios libres, dotacionales u otras obligaciones que les hubiera sido asignadas.

El contenido de edificabilidad y usos, y las condiciones de edificación son las expresamente reflejadas en la Ordenanza de Area Plenamente Ordenada a que se remita.

13.1.3. Calificación del Suelo Urbano.

El Suelo Urbano se califica según los siguientes usos:

* Residencial.

* Dotaciones y servicios urbanísticos.

* Espacios libres.

* Viario.

ART. 13.2.—CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO.

Las cesiones gratuitas en las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano, podrán ser:

* El suelo destinado a la apertura o ampliación del viario local.

* El suelo destinado a jardines públicos locales.

* El suelo destinado a equipamientos.

* El porcentaje de aprovechamiento lucrativo correspondiente a la Administración es del 10% según Disposición Adicional del Decreto 76/1998 de 2 de junio, de desarrollo de la LRAUCE de la Comunidad Autónoma de Extremadura y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 6/1998 de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. El deber de cesión del suelo correspondiente al citado porcentaje es de aplicación inmediata. El Ayuntamiento participará de la Urbanización en porcentaje igual al que reciba como cesión de aprovechamiento lucrativo.

La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

ART. 13.3.—OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de los terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano y Suelo Apto para Urbanizar son las que establece la Ley para cada clase de suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes.

13.3.1. Terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución aisladas, definidas en los planos de ordenación y gestión y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo se consideran tramitadas, a todos los efectos conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Excepto en aquellos sectores específicamente indicados en los planos de ordenación, donde esta delimitación de las Unidades de Ejecución se hará con posterioridad a la aprobación del planeamiento, según se indica en los Artículos 146.2 del TRLS92 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Con la aprobación definitiva de los mismos se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda, llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias en el área delimitada como unidad de ejecución, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyec-

to de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

13.3.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en Unidades de Ejecución que pudieran delimitarse, serán los que derivarán del cumplimiento de lo establecido por la Legislación Urbanística Vigente, y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

14.—ORDENANZAS EDIFICATORIAS

ART. 14.1.—AREAS DE ORDENANZA.

Se ha dividido la superficie clasificada como Suelo Urbano de Guareña, en Zonas de Ordenanza, considerándolas como, áreas homogéneas sujetas a una normativa reguladora específica de la actividad edificatoria.

Consideramos las siguientes zonas:

* S.U.1.—Centro tradicional.

* S.U.2.—Edificación abierta intensiva.

* S.U.3.—Extensión tradicional.

* S.U.4.—Extensión unifamiliar.

* S.U.5.—Equipamiento comunitario.

* S.U.6.—sistema de espacios libres.

* S.U.7.—Industrial compatible.

* S.U.8.—Industrial aislado.

* TORREFRESNEDA:

— S.U.1.T. Residencial.

— S.U.2.T. Equipamiento comunitario.

— S.U.3.T. Sistema de espacios libres.

— S.U.4.T. Industrial compatible.

ART. 14.2.—CONDICIONES COMUNES A ZONAS DE USO RESIDENCIAL: S.U.1; S.U.2; S.U.3; S.U.4.

14.2.1. Condiciones de la parcela.

* Las condiciones dimensionales mínimas de las parcelas están detalladas en la normativa específica de cada zona de ordenanza considerada.

* Las parcelas con superficie, frente y fondo inferiores a los mínimos establecidos no tendrán la condición de fuera de ordenación en tanto alguna de las parcelas colindantes susceptibles de ser agregadas a éstas no adquieran la condición de solar.

* Ninguna de las parcelas existentes registradas con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias será considerada No Edificable, por causa de su superficie, como de sus dimensiones de frente y fondo.

Condiciones de agregación y segregación de la parcela:

A. La agregación o segregación de parcelas no debe perjudicar ninguno de los valores justifican la parcela primitiva y composición volumétrica de la edificación existente.

B. La parcela resultante de agregación deberá cumplir las condiciones del epígrafe de este artículo.

C. Una parcela podrá segregarse en tantas como permitan las condiciones del epígrafe.

14.2.2. Obras permitidas.

Se permiten en estos suelos todo tipo de obras:

— Obras de edificación de nueva planta.

Y sobre las edificaciones existentes:

- * Mantenimiento.
- * Consolidación.
- * Recuperación.
- * Acondicionamiento.
- * Reestructuración.
- * Ampliación, hasta agotar el límite de la edificabilidad y las demás condiciones de ordenación que se marquen.
- * Demolición parcial, encaminada a la recuperación, acondicionamiento o reestructuración.
- * Demolición total.

14.2.3. Unidad edificatoria.

1.—Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales resultantes de la aplicación de los parámetros establecidos en esta zona.

2.—No se admitirán proyectos parciales, todos los proyectos serán unitarios, es decir, tendrán por objeto las parcelas catastrales completas.

3.—A los efectos de obras de ampliación, reestructuración, rehabilitación y demolición parcial se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de parcelas que tuvieran una edificación unitaria.

ART. 14.3.—CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.

La alineación oficial será la señalada en la Documentación Gráfica, Plano de Alineaciones y Rasantes, (escala 1/1.000).

La edificación se alineará a vial coincidiendo con el frente de parcela, en las condiciones especificadas en la Normativa particular de cada zona.

En todo caso, las alineaciones de los edificios procedentes de obras de reestructuración y recuperación serán las consolidadas por la edificación preexistente.

Se prohíbe la apertura de calles en fondo de saco ya sean públicas o privadas.

En las agregaciones de parcelas podrán ajustarse las diferencias de alineaciones permitidas entre una y otra parcela, mediante la aportación de un Estudio de Detalle.

ART. 14.4.—FONDO EDIFICABLE.

El fondo máximo edificable será de 20 m. medidos en uno de los frentes de la parcela. La posición de la fachada trasera de la edificación vendrá condicionada por el fondo de la medianera colindante en su caso con un margen de +/- 2 m.

En planta baja no se limita el fondo máximo edificable para usos comerciales.

ART. 14.5.—ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

El espacio libre de parcela será el espacio restante de aplicar las condiciones de posición de la edificación y alineación establecidas en los apartados anteriores. Será un espacio único pero podrá tener un perímetro irregular siempre que la distancia entre todos y cada uno de sus lados no sea inferior a 3 m.

El espacio libre de la parcela no podrá ser ocupado total o parcialmente por edificación alguna, sobre o bajo rasante.

ART. 14.6.—CONDICIONES DE OCUPACION.

14.6.1. Ocupación bajo rasante.

Se permite la construcción de semisótanos y sótanos.

* Semisótano; se entiende como tal aquél cuyo borde superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre rasante no superior a 1 m. en todos sus puntos. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,30 m.

* Sótano; entendiéndose como tal aquella planta de la edificación

cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante del terreno.

ART. 14.7.—ESPACIOS BAJO CUBIERTA.

Son los espacios situados inmediatamente en contacto con los paramentos que forman los faldones de la cubierta, para que sean considerados habitables deben disponer de huecos de ventilación e iluminación, como se describen en el artículo 14.12 (Cubiertas) de estas Normas.

ART. 14.8.—ESPACIOS VOLADOS.

- * No se permiten vuelos cerrados, excepto si están realizados mediante acristalamiento y carpintería (en cuanto a dimensiones se ajustarán a lo dispuesto para vuelos abiertos).
- * No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3,10 m. de altura libre sobre la rasante de la acera.
- * Se permiten vuelos abiertos, dependiendo del ancho de calle, en la siguiente medida:

Anchura de calle	Longitud del vuelo
Menor de 4 m.	No se permiten.
De 4 a 8 m.	0,40 m.
Mayor de 8 m.	0,60 m.

La superficie máxima volada será la resultante de la siguiente operación:

$$0,60 \times \text{Long. de fachada (mts.)} \times \text{Vuelo Máx. permitido (mts.)} = \text{Sup. (m}^2\text{.)}$$

ART. 14.9.—ÁTICOS.

Entendemos por ático un cuerpo añadido a la edificación, situado en el nivel más alto de la misma en contacto con la cubierta.

Para que la planta ático sea considerado habitable debe cumplir las condiciones mínimas de habitabilidad descritas en las Normas Generales, especialmente a lo referido a condiciones de ventilación y altura mínima. En el caso tratarse la planta ático como un espacio abuhardillado las piezas habitables deberán cumplir las condiciones mínimas de altura en el 75% de la superficie.

Todas las plantas ático computarán a efectos de edificabilidad.

Se permiten áticos con destino a uso residencial en las manzanas indicadas en los planos con las siguientes limitaciones:

- La línea que define la el frente de fachada de la planta ático, estará retranqueada 3 m. respecto a la línea de fachada.
- La superficie máxima de ocupación en planta no superará el 70% de la superficie ocupada por la planta inmediata inferior.

ART. 14.10.—CONDICIONES DE VOLUMEN.

Altura.

- La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Artículo 7.4.2.-C2, para la edificación alineada a vial. En el caso de que la edificación cuente con planta ático de referencia se tomará respecto a esta planta.
- La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación.
- La altura máxima será función de la solución constructiva adoptada en cuanto al remate de la cubierta.

	SOLUCION CONSTRUCTIVA	ALTURA MAXIMA
Solución 1.	Remate de cubierta con alero.	I planta (4 m)
		II plantas (7,5 m)
		III plantas (10 m)
		IV plantas (13 m)
Solución 2.	Antepecho o peto en la coronación	II plantas(7,5 m)
		II plantas + ático (10 m)
		III plantas (10 m)
		III plantas + ático (13 m)
		IV plantas (13 m)

La altura mínima será de una planta menos que las señaladas en el plano de ordenación. Excepto en el caso de que las edificaciones contiguas estuvieran consolidadas con la altura máxima permitida, entonces la altura se adaptará a las alturas de las construcciones colindantes a fin de no dejar descubiertas las paredes medianeras.

La altura máxima, podrá moverse, en su caso, en una banda de +/- 0,20 m. en función de la relación que se establezca con una edificación contigua.

La altura de piso en planta baja tendrá un máximo de 4,25 m. y un mínimo de 2,4 m.

La altura de la planta de piso (medida de suelo a techo), tendrá un altura máxima de 3,25 m. y una mínima de 2,40 m.

No se establece limitaciones en sótanos, y en semisótanos se mantendrá una altura mínima de 2,2 m.

Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a la establecida cuando se justifique su procedencia por necesidades funcionales y directamente vinculadas a un uso de los permitidos. En cualquier caso, la altura total en metros del edificio deberá respetar la altura máxima establecida.

Podrán disponerse otras proporciones en la altura de pisos siempre que estas establezcan relación con las edificaciones contiguas.

No se permiten otras construcciones por encima de la altura más que chimeneas de ventilación, casetones de escalera o ascensor, elementos ornamentales, pararrayos y antenas.

ART. 14.11.—PATIOS.

Además de las condiciones enumeradas a continuación, se cumplirán aquellas especificadas para cada zona de ordenanza.

Se permiten patios de vivienda, que cumplirán las condiciones de dimensión y superficie contenidas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas de Nueva Construcción. Los patios de vivienda son espacios distintos que el espacio libre de parcela.

Se prohíben los patios abiertos a fachada.

En los casos en que la planta baja se destine a usos no residenciales los patios se podrán cubrir a nivel del forjado de techo de planta baja y contendrán elementos traslúcidos que garanticen la iluminación natural del local.

Los patios existentes en el momento de la entrada en vigor de estas Normas, en edificios, con dimensiones inferiores a la mínima establecida, podrán mantenerse aún en el caso de obras de acondicionamiento, reestructuración, ampliación, recuperación y demolición parcial. No así en el caso de obras rehabilitación total, que deberán cumplir las condiciones establecidas en este artículo con independencia del mantenimiento de su posición relativa.

ART. 14.12.—CUBIERTAS.

Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas, según se establezca en la condiciones particulares de cada zona de ordenanza.

Las cubiertas planas irán rematadas obligatoriamente en el plano de fachada a la calle o al espacio libre público, con petos macizos contruidos con los mismos materiales y mismo color que el resto de la fachada.

En el caso de que la solución constructiva adoptada contemple la construcción del peto, este deberá arrancar de una cornisa o imposta que remate adecuadamente el plano de la fachada.

Las cubiertas inclinadas pueden ser de composición libre y podrán verter las aguas a patios interiores, cumpliendo siempre las siguientes premisas:

— La inclinación máxima de todos los faldones de la cubierta será 35º.

— Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo «velux» o similar.

— Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de construcción sobre cubierta no autorizado. Y se prohíben expresamente las mansardas (entendidas como construcciones sobre el faldón de la cubierta, con la finalidad de apertura de huecos de iluminación y ventilación).

— Los aleros tendrán un vuelo máximo de 40 cm. medidos sobre el plano de fachada o sobre el elemento volado autorizado.

— El canto máximo de los aleros será de doce (12) centímetros si no tiene moldura y de cuarenta (40) centímetros en caso contrario.

— Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. Los canalones y bajantes serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

— Se permiten las tradicionales gárgolas metálicas.

ART. 14.13.—TRATAMIENTO DE MEDIANERIAS.

Las paredes medianeras, al igual que todos los paramentos vistos, sea o no previsibles su ocultación futura, deberán tratarse con acabados de fachada.

ART. 14.14.—TRATAMIENTO DE LOCALES EN PLANTA BAJA.

1. Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial cuando afecten a las plantas bajas de las edificaciones, deberán contener el tratamiento íntegro de las fachadas.

2. La composición de la planta baja se realizará de acuerdo con el resto de las plantas de la edificación, y especialmente el orden de huecos y macizos.

3. La ejecución completa de las fachadas de las plantas bajas se realizará al mismo tiempo que el resto de la edificación, siendo ello indispensable para la concesión de la primera licencia de ocupación.

4. El cierre de seguridad de los locales comerciales se realizará preferentemente con persianas enrollables metálicas, no opacas, quedando situado el cilindro al interior del local.

ART. 14.15.—INSTALACIONES EXTERIORES A LOS EDIFICIOS.

A. Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial, cuando afecten a las instalaciones exteriores de los edificios, así como los proyectos específicos de dichas instalaciones, deberán contener el tratamiento arquitectónico y volumétrico de las mismas, considerando su composición general y las posibles vistas de las mismas.

B. Las instalaciones exteriores de los edificios tales como depósitos de agua, depósitos de combustible líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración etc. Se deberán integrar en la composición general del edificio y ocultadas las vistas posibles desde la vía pública.

C. Se prohíbe la colocación de aparatos de aire acondicionado fijados a las fachadas de los edificios y sobresaliendo del plano de éstas.

D. Se prohíbe la colocación de antenas parabólicas en las fachadas o sujetas a rejas, barandillas o balaustradas de la fachada, debiendo estas instalarse en las cubiertas y sin que sean visibles desde la vía pública.

E. El Ayuntamiento de Guareña podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubiertas o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

F. Igualmente se podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana.

ART. 14.16.—CONDICIONES ESTÉTICAS.

14.16.1. Fachadas.

A. Conceptos Básicos.

La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir necesariamente a la integración mimética.

Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

Se recomienda establecer un orden modular para la fachada, manteniendo un zócalo corrido y el empleo del hueco rasgado vertical, ordenado según ejes verticales.

La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la última planta hasta el arranque del alero o la cornisa, será de sesenta (60) centímetros.

Queda expresamente prohibida la composición incompleta de las fachadas en todos los tipos de obras que afecten a esto, dejando pendiente los bajos comerciales.

En las obras de acondicionamiento de la planta baja, el proyecto contemplará el tratamiento adecuado del muro y revestimiento de esta planta, en conjunto con toda la fachada.

La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero, debiendo al menos cumplir la relación doble del macizo sobre el vano.

En el caso excepcional de parcelas existentes con frente comprendidos entre 5 y 6 m. se permitirá el establecimiento de dos huecos en sentido horizontal, aunque no se cumpla la proporción establecida en el punto anterior, a la que en todo caso deberán tender.

Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no será superior a 40 cm. ni inferior a 18 cm. (medidos sobre el plano de fachada o el elemento volado). El paramento inferior del forjado de estos vuelos estará situado a una altura mínima de 3,10 m. medidos desde la rasante de la calle.

Se recomienda que el antepecho y cerramiento de los balcones y miradores sean transparentes, formados por rejería metálica, de elementos verticales y horizontales trabados.

Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de 5 cm. desde el plano de fachada. También se exceptuarán los invariantes de la arquitectura tradicional.

Los bajantes de evacuación de pluviales se proyectarán, bien empujados en el muro, bien vistos, si bien en este caso deberán protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m. desde la rasante de la calle.

Los zócalos de las fachadas tendrán una altura máxima 1,50 m. estarán rematados por una imposta superior. Su tonalidad y material deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aque-

llos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta.

Las plantas áticos, estarán integradas con el resto de la fachada. Se prohíben expresamente las terminaciones mediante perfilera metálica y vidrio.

B. Cuerpos salientes en fachada.

Conceptos:

a. Balcón. Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja saliente respecto a la fachada, de vuelo no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros, y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b. Balconada. Es el saliente común a varios vanos que arranca del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cuarenta y cinco (45) centímetros.

c. Cierro. Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta baja más de veinticinco (25) centímetros y en planta de piso más de cuarenta y cinco (45) centímetros.

d. Terrazas. Son los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para las balconadas.

e. Mirador. Es el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga al exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor en cuarenta (40) centímetros al ancho del vano, ni vuela más de diez (10) centímetros a partir de la barandilla o antepecho.

f. Cuerpos volados cerrados. Son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

Desde el plano de la fachada situado en la alineación exterior solamente podrán sobresalir balcones, balconadas, cierros y miradores, con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, y según establezca la normativa de la zona.

La superficie en planta de los cuerpos salientes computará a efectos

del cálculo de la superficie edificada en las siguientes proporciones:

Cuerpos volados, cerrados y miradores	100%
Terrazas	50%
Balcones y balconadas	No computan.

C. Regulación de entrantes en fachada.

No se admitirán terrazas entrantes en las nuevas actuaciones edificatorias.

D. Regulación de los cuerpos salientes en fachada.

No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados, permitiéndose la colocación de balcones, balconadas, cierros o miradores, según lo regulen las ordenanzas particulares, de cada zona.

Con carácter general los cuerpos salientes deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Los cuerpos salientes deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud no inferior a cincuenta centímetros (50 cm).

— La altura mínima libre sobre la rasante de la acera medida en cualquier punto de la misma será de trescientos diez centímetros (310 cm.)

— Las cornisas o impostas cuyo vuelo exceda de treinta (30 cm.) centímetros deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura.

— Los salientes decorativos de tiendas, como muestras vitrinas, escaparates, etc., deberán quedar enrasados en la fachada.

E. Huecos.

— La forma de los huecos será rectangular, en proporción vertical o cuadrada, pudiendo puntualmente adquirir otras formas en cada fachada.

— Las puertas de garaje no tendrán nunca anchura superior a 3,50 m. y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada.

— En caso de disponerse de rejas estas no podrán sobresalir más de 10 cm. del plano de fachada.

— Los huecos no podrán interrumpirse por forjados, muros, tabiques, u otros elementos de partición semejantes.

— Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

— Los capialzados de las persianas enrollables de existir deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

F. Materiales, textura y color.

Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados. Quedando prohibidos los restantes y aquellos que, aún existiendo en los edificios incluidos en esta zona supongan una excepción en el lugar.

* Los materiales a cara vista permitidos serán:

- Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.
- Ladrillo Tradicional, en aquellas zonas autorizadas por la normativa específica.
- Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecuen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

* Las texturas de fachada serán lisas o semirrugas, quedando prohibidas las texturas brillantes.

* Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

— El ladrillo visto, si este es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

- * Tonos amarillentos.
- * Degradados o pintones.

— Prefabricados bloques de hormigón o termoarcilla, (sin revocar) u otros materiales no planos, o con decoración.

— Aplacados cerámicos y vitrificados.

— Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

* Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

* Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, prohibiéndose expresamente el fibrocemento y plásticos.

— Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

14.16.2 Cubiertas.

1. Composición.

La composición de las cubiertas será la establecida en el Art. 14.11 y en las condiciones específicas que se pudieran fijar en cada Zona de Ordenanza, con las siguientes determinaciones complementarias:

— La distancia entre los huecos (tipo «Velux»), será como mínimo de tres metros y medio (3,5 m.) contados desde los extremos. La distancia mínima al borde del alero será de dos metros y medio (2,5 m.) La distancia mínima a la medianera o esquina será de un metro y medio (1,5 m.).

— En casos excepcionales en edificios sean de uso dotacional, hotelero o comercial podrán abrirse monteras de vidrio que recorran toda la cubierta, manteniendo la inclinación general de esta, y en una superficie de como máximo de 1/3 del total de la cubrición.

— Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

2. Materiales, texturas y color.

— La cobertura se realizará con teja cerámica, con canal y cobija independientes. También se autoriza la teja cerámica mixta con canal y cobija unidas.

— El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento, tela asfáltica tratada para uso de exteriores, recubrimientos metálicos.

14.16.3. Protecciones y carpinterías.

1. Composición.

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de esta zona de ordenanza. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

* Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

* Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

* Las reformas que en su caso se realicen en parte del cerramiento de los huecos, deberán respetar la morfología de la mayoría de los existentes en el mismo, siempre que estos se adecuen a las presentes Normas. En caso contrario se podrá variar esta morfología, debiendo presentar para la concesión de licencia un alzado del edificio a escala mínima 1:25 con la carpintería propuesta para todo él, memoria de materiales, abatimiento, textura y color y el consentimiento expreso de propietario e inquilinos.

2. Materiales, texturas, color.

* Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías tratarán de adaptarse a las tradicionalmente empleadas en cada zona de ordenanza.

* Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color o el anodizado en bronce, oro o plata.

* Para las rejas y barandillas se prohíben, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

* La rejería se realizará en forja o hierro.

* Se recomienda la utilización de madera pintada o barnizada, para la carpintería de acceso a los edificios.

* Los materiales, texturas o color de los cerramientos y protección deberán ser unitarios para todo el edificio.

14.16.4. Cerramiento de muros y vallas.

1. Composición.

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de cincuenta (50) centímetros, de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o elementos vegetales, no pudiendo sobrepasar una altura máxima de 220 m., en este segundo caso.

2. Materiales, textura, color.

— La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de piedra o bien, se realicen de nueva factura en este material.

— La parte de fábrica se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con estas.

— La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

— Se permiten todos los colores, siempre que estos armonicen con los cerramientos de los huecos de fachada.

14.16.5. Elementos salientes: Toldos, Marquesinas, Anuncios, Banderines y Elementos Auxiliares.

1. Toldos.

— En planta baja sólo podrán instalarse en los locales comerciales. Sólo podrán instalarse en la calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de manzana será de igual o superior a 5 m.

— El vuelo máximo será de 1,80 m. La altura mínima desde el punto más bajo será de 1,80 m., y la anchura máxima será de 20 cm. a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m. de ancho.

— Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos o rayados en los extremos.

— Se prohíben los colores estridentes.

— Se prohíben los toldos de plástico brillante.

2. Marquesinas.

— La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,60 m.

— Las marquesinas deberán adaptarse ambientalmente al carácter de la zona, debiendo por tanto ser elementos únicos y puntuales de una edificación, no repetitivos para cada hueco ni extensivos a lo largo de la fachada. Únicamente podrá instalarse en los accesos principales.

— El canto será como máximo de 15 cm. La estructura será independiente de los forjados de las edificaciones, desmontables sin alteración sustancial del edificio y preferiblemente metálicas.

— Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no sobrepasarán de las fachadas más de 5 cm. se situarán sobre los huecos de planta baja y no sobrepasarán la anchura de este. No podrán ser piezas luminosas en masa; la iluminación podrá ser exterior y orientada hacia el cartel o de hilo de neón.

— Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

— Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos.

ART. 14.17.—APARCAMIENTO.

En todo edificio de nueva construcción será obligatoria la dotación de un número de plazas de aparcamiento igual o superior al 75% de las viviendas construidas.

Esta medida no tendrá efecto para el caso de rehabilitaciones y viviendas unifamiliares de nueva planta.

ART. 14.18.—CONDICIONES DE EXCEPCION EN LAS CONDICIONES DE PARCELA, POSICION, VOLUMEN Y USO DE LAS EDIFICACIONES.

Para todos los edificios existentes en esta zona de ordenanza, se reconocen las condiciones de posición y volumen existentes, aún en el caso de que superen los parámetros aquí establecidos.

Se reconoce las edificaciones existentes o aquéllas cuya licencia haya sido tramitada con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias. La condición de Fuera de Ordenación, únicamente la ostentarán los edificios así declarados expresamente por este Planeamiento.

15.—ZONA 1. CENTRO TRADICIONAL-SU-1

ART. 15.1.—DEFINICION.

Comprende este ámbito el núcleo histórico de Guareña, formado por las manzanas irregulares; parcelas igualmente poco regulares que conforman este tipo de enclave tradicional.

Se trata del sector urbano específico y característico del núcleo, siendo el objetivo prioritario la recuperación y protección de la trama urbana y los valores tipológicos de las edificaciones.

ART. 15.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MINIMA	100 m ²
FRENTE MINIMO DE PARCELA	6 metros
FONDO MINIMO DE PARCELA	10 metros

ART. 15.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

A. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros.

B. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas como mínimo en los cuatro primeros metros desde las alineaciones exteriores.

C. Las edificaciones de las parcelas con fondo superior a doce metros se retranquearán del lindero trasero una distancia mínima de tres metros. Las parcelas que formen esquina quedan eximidas del cumplimiento de la regla anterior.

D. Las edificaciones deberán respetar las líneas de edificación o fondos edificables máximos.

ART. 15.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.

A. Sobre Rasante:

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

Superficie de Parcela	% de Ocupación
No superior a 100 m ²	100%
Parcela superior a 100 m ²	100% del fondo de los 12 primeros metros. 60% del resto de la superficie.
Planta baja destinada a local comercial; éste podrá ocupar la totalidad de la parcela, tal como se señala en el Art. 14.4	

B. Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

ART. 15.5.—CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.

Altura.

— La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Punto 7.4.2.-C2 para la edificación alineada a vial.

— La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación:

— SIENDO ESTA FUNCION DE LA SOLUCION CONSTRUCTIVA ADOPTADA, EN CUANTO AL REMATE DE LA CUBIERTA.

	SOLUCION CONSTRUCTIVA	ALTURA MAXIMA
Solución 1.	Remate de cubierta con alero.	II plantas (7,5 m.)
Solución 2.	Antepecho o peto en la coronación	II plantas + Atico (10 m.)

La altura mínima será de una planta menos que las señaladas en el plano de ordenación. Excepto en el caso de que las edificaciones contiguas estuvieran consolidadas con la altura máxima permitida, entonces la altura se adaptará a las alturas de las construcciones colindantes a fin de no dejar descubiertas las paredes medianeras.

ART. 15.6.—EDIFICABILIDAD NETA.

La superficie construida máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas en las presentes ordenanzas.

ART. 15.7.—ATICOS.

La superficie de la planta ático, cumplirá las condiciones descritas en el Art.14.9 y el resto de las normas reguladas en el capítulo anterior para estas plantas.

ART. 15.8.—PATIOS.

Se cumplirán las prescripciones descritas en el Art. 14.11., además de las siguientes.

Se autorizan patios de luces y patios vivideros, con las dimensiones mínimas, siguientes:

a. Para patios de luces, se cumplirán las condiciones de dimensión y superficie de los patios, establecidas por el Decreto 195/1999,

de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

b. Para patios vivideros, la dimensión mínima será H (con un mínimo de siete (7) metros).

ART. 15.9.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

ART.- 15.10. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

	Uso Global	Usos Pormenorizados	
Uso Principal	RESIDENCIAL	Cat. 1ª. Vivienda Unifamiliar	
		Cat. 2ª. Vivienda Bifamiliar	
		Cat. 3ª. Vivienda Colectiva	
Usos Complementarios	TERCIARIO	Planta Baja	Cat. 1ª
		Plantas Altas	Cat. 1ª
		Edificio Exclusivo	Cat. 2ª
			Cat. 3ª
	INDUSTRIA	Planta Baja	Talleres artesanales y Pequeña Industria
		Plantas Altas	No se permite
		Edificio Exclusivo	Talleres artesanales y Pequeña Industria
	DOTACIONAL	Todas las Categorías	
	ESPACIOS LIBRES	Categorías: 1ª,2ª,3ª,4ª	
	VIARIO	Todas las Categorías	
	APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano.	
Uso Prohibido	Los No Enumerados		

ART. 15.11.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

1. La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Se recomienda establecer un orden modular.

2. El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes Normas:

* En planta baja, se admiten: Puertas, Ventanas y Cierros no volados.

* En planta primera, se admiten: Balcones volados, cierros volados, balcones corridos y miradores (uno cada nueve metros de fachada, preferentemente en posición central).

* En planta segunda, se admiten ventanas y balcones enrasados (no se permiten cierros, miradores o balconadas).

La solución de huecos adoptada vendrá justificada en el Proyecto, por la existencia de tipologías de huecos similares a los que se proponga en un ámbito próximo a donde se vaya a situar el edificio.

3. Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante azoteas o cubiertas inclinadas de teja. No obstante deberá recurrir al antepecho que oculte el alero siempre que sea ésta la solución más frecuente en el tramo de calle en el que se sitúe, debiendo justificar el Proyecto la adecuación formal de esta solución a las condiciones de su entorno.

4. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural o ladrillo, en las soluciones constructivas ornamentales tradicionales; (aleros, impostas, molduras, recercado de huecos etc.). Justificando adecuadamente en el diseño general las condiciones del entorno del edificio. Se prohíben expresamente las fachadas de ladrillo visto, o que recurran masivamente al empleo de este material.

5. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

6. La textura de las fachadas será preferentemente lisa quedando prohibidos los acabados a la tirolesa o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.

7. En las soluciones de recercados de huecos, zócalos, y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

8. Los balcones cierros y miradores no podrán estar cerrados con

antepechos de fábrica ni celosías de madera u otro material, estarán cerrados mediante rejería metálica. La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

9. El canto máximo de los elementos volados será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y en caso contrario su canto máximo será cuarenta (40) centímetros.

10. La anchura del balcón no sobrepasará en cuarenta (40) centímetros la anchura del hueco al que sirve.

11. La distancia del balcón a la línea medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.

12. En el caso de miradores el vuelo y el canto del suelo se ajustarán a lo previsto para balcones, pero la protección situada por encima de la cota de ciento cinco (105) centímetros podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquélla.

16. ZONA 2. EDIFICACION ABIERTA INTENSIVA -SU-2

ART. 16.1.—DEFINICION.

En este ámbito están comprendidas aquellas áreas de la población donde se ha consolidado la vivienda colectiva en bloques de pisos. Se trata de dos zonas específicas y puntuales en los bordes de la Carretera C-423 Don Benito-Mérida.

ART. 16.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.

1.—A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MINIMA	250 m ²
FRENTE MINIMO DE PARCELA	10 metros
FONDO MINIMO DE PARCELA	12 metros

2.—Será preceptiva la aprobación de un estudio de detalle para parcelas superiores a mil (1.000) metros cuadrados.

ART. 16.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

A. No se establecen condiciones de separación a linderos, pudiendo adosarse a éstos o retranquearse libremente.

B. Cuando sobre uno de los linderos de la parcela haya una medianera vista, la nueva edificación se adosará a ella con un cuerpo edificado de al menos tres (3) metros de anchura.

ART. 16.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.

A. Sobre Rasante:

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

Superficie de Parcela	% de Ocupación
No superior a 250 m ²	100%
Parcela superior a 250 m ²	80%

B. Bajo Rasante.

Las construcciones bajo rasante podrán ocupar además de la superficie bajo rasante, una banda de hasta cinco (5) metros de anchura exterior a la línea de edificación del bloque. La superficie de esta banda deberá tratarse como paseo peatonal.

ART. 16.5.—CONDICIONES DE EDIFICACION.

1.—Forma de la edificación.

Los edificios que puedan construirse en esta zona no superarán las siguientes dimensiones:

- * Longitud máxima de sesenta (60) metros.
- * Anchura máxima de dieciocho (18) metros.

Las edificaciones

2.—Altura

— La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Artículo 5.7 para la edificación alineada a vial.

- * La altura máxima de la edificación según el número de plan-

tas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación:

Número de Plantas	ALTURA MAXIMA
III	10 metros
IV	13 metros

La altura mínima será de una planta menos que las señaladas en el plano de ordenación. Excepto en el caso de que las edificaciones contiguas estuvieran consolidadas con la altura máxima permitida, entonces la altura se adaptará a las alturas de las construcciones colindantes a fin de no dejar descubiertas las paredes medianeras.

ART. 16.6.—EDIFICABILIDAD NETA.

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie neta de la parcela por un coeficiente de edificabilidad de 1,75 m²/ m².

ART. 16.7.—ATICOS.

No se permiten las plantas ático.

ART. 16.8.—PATIOS.

Se autorizan patios de ventilación, luces y abiertos, de acuerdo con las dimensiones establecidas en las Normas Generales de Edificación.

ART. 16.9.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos en las Normas Generales de la Edificación.

ART.- 16.10. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

	Uso Global	Usos Pormenorizados	
Uso Principal	RESIDENCIAL	Cat. 3ª. Vivienda Colectiva	
Usos Complementarios	TERCIARIO	Planta Baja	Cat. 1ª
		Plantas Altas	Cat. 1ª
		Edificio Exclusivo	Cat. 2ª
			Cat. 3ª
	INDUSTRIA	Planta Baja	Talleres artesanales y Pequeña Industria
		Plantas Altas	No se permite
		Edificio Exclusivo	Talleres artesanales y Pequeña Industria
	DOTACIONAL	Todas las Categorías	
	ESPACIOS LIBRES	Categorías: 1ª,2ª,3ª,4ª	
	VIARIO	Todas las Categorías	
APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano.		
Uso Prohibido	Los No Enumerados		

ART. 16.11.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

1. Las plantas bajas podrán ser porticadas.

2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes deberá adaptarse a lo establecido en las Normas Generales.

3. Las parcelas edificadas sólo podrán vallarse con elementos de cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán rebasarse con setos o por elementos transparentes tales como rejas o celosías. Se

prohíbe expresamente el cerramiento mediante mallas metálicas o alambradas.

17. ZONA 3. EXTENSION TRADICIONAL-SU-3**ART. 17.1.—DEFINICION.**

Se trata del sector urbano específico y característico del núcleo, consistente en la primera ampliación histórica del casco urbano de

Guareña, al Este del enclave histórico. En general se trata de un viario rectilíneo con amplias calles, edificadas en su mayor parte con una tipología tradicional.

ART. 17.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MINIMA	100 m ²
FRENTE MINIMO DE PARCELA	6 metros
FONDO MINIMO DE PARCELA	10 metros

ART. 17.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

A. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro (4) metros.

B. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas como mínimo en los cuatro primeros metros desde las alineaciones exteriores.

C. Las edificaciones de las parcelas con fondo superior a doce (12) metros se retranquearán del lindero trasero una distancia mínima de tres metros. Las parcelas que formen esquina quedan eximidas del cumplimiento de la regla anterior.

D. Las edificaciones deberán respetar las líneas de edificación o fondos edificables máximos.

ART. 17.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.

A.—Sobre Rasante:

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

Superficie de Parcela	% de Ocupación
No superior a 100 m ²	100%
Parcela superior a 100 m ²	100% de los 12 primeros metros. 60% del resto de la superficie.
Planta Baja destinada a Local Comercial: este podrá ocupar la totalidad de la parcela, tal como se señala en el Art.- 14.4.	

B.—Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

ART. 17.5.—CONDICIONES DE VOLUMEN LA EDIFICACION.

1.—Altura.

— La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Punto 7.4.2.-C2 para la edificación alineada a vial.

— La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación.

— La altura de la edificación autorizada puede variar en función de la solución constructiva adoptada en cuanto al remate de la cubierta.

	SOLUCION CONSTRUCTIVA	ALTURA MAXIMA
Solución 1.	Remate de cubierta con alero.	I plantas (4 m)
		II plantas (7,5 m)
		III plantas (10 m)
Solución 2.	Antepecho o peto en la coronación.	II plantas + Atico (10 m)

La altura mínima será de una planta menos que las señaladas en el plano de ordenación. Excepto en el caso de que las edificaciones contiguas estuvieran consolidadas con la altura máxima permitida, entonces la altura se adaptará a las alturas de las construcciones colindantes a fin de no dejar descubiertas las paredes medianeras.

ART. 17.6.—EDIFICABILIDAD NETA.

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas en las presentes ordenanzas.

ART. 17.7.—ATICOS.

La superficie de la planta ático, cumplirá las condiciones descritas en el Art. 14.9.

ART. 17.8.—PATIOS.

Se autorizan patios de luces y patios vivideros, con las dimensiones mínimas, siguientes:

Para patios de luces y ventilación, se cumplirán las condiciones de dimensión y superficie de los patios, establecidas por el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte,

por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción.

(Siendo H, la altura libre medida desde la cota del suelo del patio hasta el forjado de la última planta).

Para patios vivideros, la dimensión mínima será H (con un mínimo de siete (7) metros).

ART. 17.9.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

ART.- 17.10. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

	Uso Global	Usos Pormenorizados	
Uso Principal	RESIDENCIAL	Cat. 1ª. Vivienda Unifamiliar	
		Cat. 2ª. Vivienda Bifamiliar	
		Cat. 3ª. Vivienda Colectiva	
Usos Complementarios	TERCIARIO	Planta Baja	Cat. 1ª
		Plantas Altas	Cat. 1ª
		Edificio Exclusivo	Cat. 2ª
			Cat. 3ª
	INDUSTRIA	Planta Baja	Talleres artesanales y Pequeña Industria
		Plantas Altas	No se permite
		Edificio Exclusivo	Talleres artesanales y Pequeña Industria
	DOTACIONAL	Todas las Categorías	
	ESPACIOS LIBRES	Categorías: 1ª,2ª,3ª,4ª	
	VIARIO	Todas las Categorías	
	APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano.	
Uso Prohibido	Los No Enumerados		

ART. 17.11.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

1. La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Se recomienda establecer un orden modular.

2. El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes Normas:

* En planta baja, se admiten: Puertas, Ventanas y Cierros no volados.

* En planta Primera, se admiten: Balcones Volados, Cierros, Volados, Balconadas, corridos y Miradores (uno cada nueve metros de fachada, preferentemente en posición central).

* En planta segunda, se admiten ventanas y balcones enrasados (no se permiten cierros, miradores o balconadas).

La solución de huecos adoptada vendrá justificada en el Proyecto, por la existencia de tipologías de huecos similares a los que se proponga en un ámbito próximo a donde se vaya a situar el edificio.

3. Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante azoteas o cubiertas inclinadas de teja. No obstante deberá recurrir al antepecho que oculte el alero siempre que sea ésta la solución más frecuente en el tramo de calle en el que se sitúe, debiendo justificar el Proyecto la adecuación formal de esta solución a las condiciones de su entorno.

4. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural o ladrillo, en las soluciones constructivas ornamentales tradicionales; (aleros, impostas, molduras, recercado de huecos etc.). Justificando adecuadamente en el diseño general las condiciones del entorno del edificio. Se prohíben expresamente las fachadas de ladrillo visto, o que recurran masivamente al empleo de este material.

5. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

6. La textura de las fachadas será preferentemente lisa quedando prohibidos los acabados a la tirolesa o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.

7. En las soluciones de recercados de huecos, zócalos, y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

8. Los balcones cierros y miradores no podrán estar cerrados con

antepechos de fábrica ni celosías de madera u otro material, estarán cerrados mediante rejería metálica. La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

9. El canto máximo de los elementos volados será de doce (12) centímetros si no tiene molduras y en caso contrario su canto máximo será cuarenta (40) centímetros.

10. La anchura del balcón no sobrepasará en cuarenta (40) centímetros la anchura del hueco al que sirve.

11. La distancia del balcón a la línea medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.

12. En el caso de miradores el vuelo y el canto del suelo se ajustarán a lo previsto para balcones, pero la protección situada por encima de la cota de ciento cinco (105) centímetros podrá sobresalir a su vez diez (10) centímetros respecto al vuelo de aquélla.

18. ZONA 4. EXTENSION UNIFAMILIAR EN MANZANA INTENSIVA-SU-4

ART. 18.1.—DEFINICION.

Esta zona de ordenanza comprende los ámbitos correspondientes a suelos mayoritariamente vacantes donde se implantarán edificaciones residenciales unifamiliares aisladas o adosadas, cuyo espacio libre ajardinado constituye la característica principal que la configura.

Se trata de áreas destinadas a albergar desarrollos periféricos de baja densidad, en los que el objetivo prioritario de estas Normas es su consolidación como zona residencia.

ART. 18.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MINIMA	Edificación aislada	250 m ²
	Edificación adosada	150 m ²
FRENTE MINIMO DE PARCELA	7 metros	
FONDO MINIMO DE PARCELA	12 metros	

ART. 18.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

Las alineaciones oficiales serán las marcadas en el correspondiente Plano de Alineaciones y Rasantes.

Retranqueos mínimos

Se establece unos retranqueos mínimos obligatorios:

Al frente de parcela	2 m
A los linderos laterales	1,5 m *Excepto en el caso de existir acuerdo de adosamiento o tratarse de una promoción única de viviendas en hilera
Al fondo de parcela	2 m

En el caso de una única promoción de viviendas adosadas se debe cumplir el retranqueo lateral de 1,5 m. en las edificaciones de los extremos, prohibiéndose rematar estos extremos mediante hastiales o muros piñones ciegos.

En parcelas existentes que por razón de su dimensión o su situación, la aplicación de las prescripciones relativas a los retranqueos mínimos obligatorios dieran como resultado la inedificabilidad de las mismas o una considerable pérdida de su aprovechamiento respecto a los predios vecinos, se podrán modificar justificadamente las dimensiones del punto anterior, mediante la aportación de un Estudio de Detalle.

El retranqueo permitido respecto a la alineación exterior de fachada cumplirá con las siguientes condiciones:

* Las paredes medianeras o contiguas se constituirán en factor de referencia de la nueva edificación de tal forma que se prohíbe dejar medianeras vistas perceptibles desde la vía pública.

Si no existieran edificaciones colindantes, el edificio proyectado se convierte en condicionante de futuras actuaciones.

ART. 18.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.

18.4.1. Sobre Rasante:

1.—La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

La superficie máxima de ocupación será del 70% del total de la superficie de la parcela.

En Planta Baja destinada a Local Comercial, éste podrá ocupar la totalidad de la parcela, a excepción de la banda trasera tal como se señala en el Art. 14.4.

18.4.2. Bajo Rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

ART. 18.5.—CONDICIONES DE VOLUMEN DE LAS EDIFICACIONES.

Altura.

— La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Punto 7.4.2.-C2 para la edificación alineada a vial.

— La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación:

ALTURA MAXIMA
II plantas (7,5 m)
II plantas + Atico (10 m)

La altura mínima será de una planta menos que las señaladas en el plano de ordenación. Excepto en el caso de que las edificaciones contiguas estuvieran consolidadas con la altura máxima permitida, entonces la altura se adaptará a las alturas de las construcciones colindantes a fin de no dejar descubiertas las paredes medianeras.

ART. 18.6.—EDIFICABILIDAD NETA.

Edificación aislada	080 m ² / m ²
Edificación adosada	125 m ² / m ²
Excepto en «Urb. S. Roque» o de «Las 140 Viviendas» donde la edificabilidad será el resultado de la aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas en las presentes ordenanzas.	

ART. 18.7.—ATICOS.

La superficie de la planta ático, cumplirá las condiciones descritas en el Art. 14.9.

ART. 18.8.—PATIOS.

No se permiten patios de luces o ventilación.

ART. 18.9.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se prohíben las construcciones auxiliares.

ART.- 18.10. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

	Uso Global	Usos Pormenorizados	
Uso Principal	RESIDENCIAL	Cat. 1ª. Vivienda Unifamiliar	
		Cat. 2ª. Vivienda Bifamiliar	
		Cat. 3ª. Vivienda Colectiva	
Usos Complementarios	TERCIARIO	Planta Baja	Cat. 1ª
		Plantas Altas	Cat. 1ª
		Edificio Exclusivo	Cat. 2ª
			Cat. 3ª
	INDUSTRIA	Planta Baja	Talleres artesanales y Pequeña Industria
			Talleres de mantenimiento del Automóvil
		Plantas Altas	No se permite
		Edificio Exclusivo	Talleres artesanales y Pequeña Industria
	DOTACIONAL	Todas las Categorías	
	ESPACIOS LIBRES	Categorías: 1ª,2ª,3ª,4ª	
	VIARIO	Todas las Categorías	
	APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano.	
Uso Prohibido	Los No Enumerados		

ART. 18.11.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

1. Se recomienda ajustar la composición de las fachadas a las soluciones tradicionalmente empleadas.
2. Las cubiertas podrán resolverse indistintamente mediante azoteas o cubiertas inclinadas de teja. No obstante deberá recurrir al antepecho que oculte el alero siempre que sea ésta la solución más frecuente en el tramo de calle en el que se sitúe, debiendo

justificar el Proyecto la adecuación formal de esta solución a las condiciones de su entorno.

3. Las fachadas presentarán preferentemente una terminación de enfoscado y pintado en tonos que mantengan los colores tradicionales. También podrán utilizarse otros materiales como piedra natural o ladrillo, en las soluciones constructivas ornamentales tradicionales; (aleros, impostas, molduras, recercado de huecos etc.). Jus-

tificando adecuadamente en el diseño general las condiciones del entorno del edificio.

4. Se prohíben fachadas de ladrillo visto, o que recurran masivamente al empleo de este material, si éste no es de la calidad adecuada para ir a cara vista, debe ser de tonalidades rojizas y uniformes. Por tanto no están permitidos los de tonalidades no uniformes, grises, blancos, amarillentos, etc.

5. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.

6. La textura de las fachadas será preferentemente lisa quedando prohibidos los acabados a la tirolesa o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.

7. En las soluciones de recercados de huecos, zócalos, y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

8. Los balcones, cierros y miradores no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica ni celosías de madera u otro material, estarán cerrados mediante rejería metálica. La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

9. El vuelo de los elementos y cuerpos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

19. ZONA 5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. S.U.-5

ART. 19.1. DEFINICION.

El equipamiento comunitario en suelo urbano está integrado por el suelo dedicado actualmente o previsto a uso escolar, sanitario, asistencial, social, recreativo o deportivo.

ART. 19.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MINIMA	100 m ²
FRENTE MINIMO DE PARCELA	6 metros
FONDO MINIMO DE PARCELA	10 metros

ART. 19.3.—CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

La posición de la edificación en la parcela se establecerá de

acuerdo con criterios funcionales y de respeto e integración del ámbito en que se sitúe el edificio proyectado.

* Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, pudiendo ésta retranquearse o bien adosarse a los linderos, con el único condicionamiento impuesto por las edificaciones colindantes.

* No se podrá dejar al descubierto las paredes medianeras de edificios colindantes, si existen paredes medianeras deberá adosarse a éstas un cuerpo de edificación de al menos tres (3) metros de anchura.

ART. 19.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.

Sobre Rasante	Parcelas inferiores a 100 m ²	100%
	Parcelas superiores a 100 m ²	80%
Bajo Rasante	Una banda exterior de cinco (5) metros de anchura, excediendo del perímetro del edificio sobre rasante. Esta banda deberá tratarse como paseo peatonal.	

ART. 19.5.—CONDICIONES DE VOLUMEN.

Altura

— La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Punto 7.4.2.-C2 para la edificación alineada a vial.

— La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA
I	Cuatro (4) metros
II	Siete (7) metros
III	Diez (10) metros

La altura mínima será de una planta menos que las señaladas en el plano de ordenación. Excepto en el caso de que las edificaciones contiguas estuvieran consolidadas con la altura máxima permitida, entonces la altura se adaptará a las alturas de las construcciones colindantes a fin de no dejar descubiertas las paredes medianeras.

ART. 19.6.—EDIFICABILIDAD NETA.

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas en las presentes ordenanzas.

ART. 19.7.—ÁTICOS.

No se permiten las plantas áticos.

de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se establecen las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción.

ART. 19.8.—PATIOS.

Se autorizarán los patios de luces y ventilación, de acuerdo con las dimensiones establecidas en el Decreto 195/1999, de la Consejería

ART. 19.9.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de Edificación.

ART.- 19.10. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

	Uso Global	Usos Pormenorizados
Uso Principal	DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS	A.- Dotaciones: Todas las Categorías.
		B.- Servicios Públicos: Cat. 5ª.- Infraestructura
Usos Complementarios	TERCIARIO	Comercial: Local Comercial
		Oficinas: Asociadas a la actividad principal
		Hostelería:
	RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar en concepto de Guarda y Custodia de las instalaciones.
	ESPACIOS LIBRES	Categorías: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª
	VIARIO	Todas las Categorías
Uso Prohibido	APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano.
	Los No Enumerados	

ART. 19.11.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

1. Se recomienda ajustar la composición de las fachadas a las soluciones tradicionalmente empleadas.
2. Se permitirá la construcción de soportales en las siguientes condiciones: El paramento retranqueado se situará a una distancia máxima de tres (3) metros, de la alineación marcada por los pilares.
3. Se prohíben fachadas de ladrillo visto, o que recurran masivamente al empleo de este material, si éste no es de la calidad adecuada para ir a cara vista, debe ser de tonalidades rojizas y uniformes. Por tanto no están permitidos los de tonalidades no uniformes, grises, blancos, amarillentos, etc.
4. Se recomienda el uso de revocos de pigmentos naturales tradicionales. En el caso de emplearse pinturas sintéticas, la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando tonalidades intensas o brillantes.
5. La textura de las fachadas será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.
6. En las soluciones de recercados de huecos, zócalos, y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.
7. Los balcones ciegos y miradores no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica ni celosías de madera u otro material, estarán cerrados mediante rejería metálica. La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.
8. El vuelo de los elementos y cuerpos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

20. ZONA 6.—SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.S.U.-6

ART. 20.1.—DEFINICION.

El sistema general o local de espacios libres, está formado por los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Los terrenos destinados a «Sistemas Generales o Locales»: espacios libres pasarán a Dominio Público. Su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que supongan una limitación al uso público.

ART. 20.2.—CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION.

20.2.1. Zonas verdes, parques y jardines.

Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o servicios terciarios. Son espacios libres ajardinados o arbolados con incidencia importante en la estructura, forma y salubridad de la ciudad.

Las zonas verdes parques y jardines, se adecuarán básicamente para la estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

Estos espacios pueden admitir otros usos públicos, deportivos y sociales subordinados a su destino en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona y siempre que la superficie del espacio libre sea superior a 1 Ha., con las siguientes restricciones:

* En aquellas áreas de superficie inferior a 1.000 m², sólo se autorizarán, además de las áreas de plantación y ajardinamiento, y elementos de mobiliario urbano, los siguientes usos:

* Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.

* Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados.

* Juegos al aire libre, tales como bolos, petanca, etc.

* Islas de estancia y áreas acondicionados para el reposo.

* En las áreas de superficie superior a 1.000 m², podrán autorizarse además, las siguientes instalaciones, que en ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la superficie total:

a) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos formales reglamentarios.

b) Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como kioscos de bebidas, de publicaciones, de música, etc. La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m². Serán de una sola planta.

c) Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

20.2.2. Áreas de ocio.

Las áreas de ocio son aquellos espacios libres cuyo destino específico como tales espacios libres, se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire y análogas, tales como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, etc.

Las áreas de ocio, deberán ser arboladas y ajardinadas, a excepción de aquellos terrenos utilizados para la instalación de ferias o similares. En todo caso deberá mantenerse el carácter abierto del espacio y los elementos de mobiliario, urbanización y arquitectura que se dispongan deberán integrarse en el área vegetal, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos y análogos, ferias, zoológicos, parques acuáticos, etc., usos de interés público y social, y aparcamientos.

La ocupación total con instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del Área de Ocio.

20.2.3. Espacios Libres de Uso Privado.

No tienen la declaración formal de «Sistema», aunque su función y tratamiento en lo relativo a ordenanzas será similar. Aquí se incluirán espacios libres tales como: Clubes privados, jardines piscinas o pistas deportivas anejas a comunidades de vecinos y en general aquellos espacios libres restringidos al uso público.

Podrán autorizarse, previa solicitud de licencia, las instalaciones de carácter provisional, sin afectar al arbolado y jardinería, cuya superficie no supere los 12 m². y su altura no supere los 3 m.

21. ZONA 7. INDUSTRIAL COMPATIBLE. S.U.-7

ART. 21.1.—DEFINICION.

Están constituidos estos suelos por aquellas industrias, talleres y almacenes, consolidados dispuestos en manzanas cerradas, en unas áreas específicas en proximidad, o a veces en contacto, con otras zona de la población de uso residencial, por lo cual sus usos están restringidos a aquellos compatibles con el uso residencial.

ART. 21.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MINIMA	200 m ²
FRENTE MINIMO DE PARCELA	8 m
FONDO MINIMO DE PARCELA	10 m

ART. 21.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.

ART. 21.4.—CONDICION DE OCUPACION.

Se permite un porcentaje máximo de ocupación sobre rasante del 85%.

ART. 21.5.—CONDICIONES DE EDIFICACION Y VOLUMEN.

21.5.1. Tipología Edificatoria.

* Se permite cualquier tipología, para adecuar la actividad productiva al contenedor más apropiado.

* En el caso de coincidir dentro de la misma parcela o incluso dentro de un mismo inmueble el uso industrial compatible y el uso residencial se habrán de cumplir estrictamente las condiciones de habitabilidad de las viviendas, descritas en las Normas Generales.

21.5.2. Condiciones de volumen.

— ALTURA: 9 m. II plantas. (Planta baja + una).

Sólo se permitirán por encima de esta altura aquellas instalaciones o infraestructuras que formen parte necesariamente de la actividad industrial que se desarrolle, tales como silos, depósitos, grúas, antenas, etc. Este punto se deberá justificar adecuadamente en el Proyecto Técnico.

ART. 21.6.—EDIFICABILIDAD NETA.

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas en las presentes Ordenanzas.

ART. 21.7.—ATICOS.

Se prohíben las plantas áticos.

ART. 21.8.—PATIOS.

Sólo se permitirán patios de ventilación, cuando sea necesario para la actividad productiva que se desarrolle. Estará debidamente justificado en el Proyecto Técnico.

ART. 21.9.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se permiten construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de la Edificación.

ART.- 21.10. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

	Uso Global	Usos Pormenorizados
Uso Principal	INDUSTRIA Y ALMACÉN	A.- Actividad Industrial en Grado 1 No se permite
		B.- Actividad Industrial en Grado 2 Categorías: 5; 6; 7; 13; 16; 18; 19; 20; 21
		C.- Actividad Industrial en Grado 3 Categorías: Todas.
		D.- Actividad Industrial en Grado 4 Categorías: Todas
		E.- Actividad Industrial en Grado 5 Categorías: Todas
		En la UNIDAD EJECUCIÓN 12 será Uso principal el Uso Agropecuario en Medio Urbano en todas sus categorías.
Usos Complementarios	TERCIARIO	Comercial: Local Comercial
		Oficinas: Asociadas a la actividad principal
	RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar en concepto de Guarda y Custodia de las instalaciones.
	ESPACIOS LIBRES	Categorías: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª
	VIARIO	Todas las Categorías
	APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano.
Uso Prohibido	Los No Enumerados	

ART. 21.11.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

1.—Los materiales permitidos a cara vista serán:

— Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

— Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada.

— Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

* El ladrillo visto, si éste es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

—Tonos amarillentos.

—Degradados o pintones.

* Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar) excepto los diseñados expresamente para quedar vistos.

* Aplacados cerámicos y vitrificados.

* Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

2.—Se permiten todos los colores siempre que no sean estridentes.

3.—Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, p.v.c., prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

4.—Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

5.—Se permiten todos los materiales excepto los siguientes materiales, texturas y colores:

* Texturas brillantes.

* Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.

* Fibrocemento en su color.

* Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.

* Chapas metálicas en su color.

6.—Cerramiento de las parcelas.

Todas las parcelas de este ámbito deben ir valladas.

Composición del cerramiento:

* Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1 m. de muro de fábrica.

* A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura.

* La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio, se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

* La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías pre-

fabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

22. ZONA 8.—INDUSTRIAL AISLADA-SU-8

ART. 22.1.—DEFINICION.

Estos suelos albergan la actividad industrial en general, y se situarán de forma que no afecten dichas actividades al uso residencial.

ART. 22.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MINIMA	500 m ²
FRENTE MINIMO DE PARCELA	12 m.
FONDO MINIMO DE PARCELA	25 m.

ART. 22.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.

ART. 22.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.

* Se permite un porcentaje máximo de ocupación sobre rasante del 85%.

* Bajo rasante podrá construirse una planta sótano con la misma superficie ocupada efectivamente por la edificación sobre rasante.

ART. 22.5.—CONDICIONES DE EDIFICACION Y VOLUMEN.

a) Tipología Edificatoria:

— Edificación de tipo industrial aisladas o adosadas.

— En el caso de tratarse de naves industriales adosadas, en la solicitud de licencia incluirá la propuesta conjunta de los propietarios, la situación y características de las naves.

— Alineaciones y rasantes serán las señaladas en los planos.

b) Condiciones de volumen:

— La altura máxima para edificaciones destinada a la actividad productiva (naves) será de planta baja más una (PB+1), con una altura métrica máxima de quince (15) metros.

— La altura máxima permitida para los cuerpos de edificación destinados a oficinas o usos administrativos será planta baja más una (PB+1), con una altura máxima total de siete metros y medio (7,5 m).

ART. 22.6.—EDIFICABILIDAD NETA.

Será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación y altura de la edificación expresadas en las presentes Normas Subsidiarias.

ART. 22.7.—ATICOS.

Se prohíben las plantas áticos.

ART. 22.8.—PATIOS.

Se prohíben los patios de luces y de ventilación.

ART. 22.9.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se permiten las construcciones auxiliares.

ART.- 22.10 CONDICIONES PARTICULARES DE USO

	Uso Global	Usos Pormenorizados
Uso Principal	INDUSTRIA Y ALMACÉN	A.- Actividad Industrial en Grado 1 No se permiten
		B.- Actividad Industrial en Grado 2 Categorías: 1, 2; 3; 5; ; 7; 9; 10; 11; 12; 13; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21
		C.- Actividad Industrial en Grado 3 Categorías: Todas.
		D.- Actividad Industrial en Grado 4 Categorías: Todas
		E.- Actividad Industrial en Grado 5 Categorías: Todas
Usos Complementarios	TERCIARIO	Comercial: Local Comercial
		Oficinas: Asociadas a la actividad principal
		Hostelería:
	RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar en concepto de Guarda y Custodia de las instalaciones.
	ESPACIOS LIBRES	Categorías: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª
	VIARIO	Todas las Categorías
Uso Prohibido	APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano.
	Los No Enumerados	

ART. 22.11.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

- 1.—La composición de cubiertas, fachadas y huecos será libre.
- 2.—El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en las Normas Generales.
- 3.—Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los empleados en el resto de la población.
- 4.—Los materiales a cara vista permitidos serán:
- 5.—Piedra del lugar, mampostería tosca o concertada.
- 6.—Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.
- 7.—Se permite el ladrillo visto, siempre que sea de la calidad adecuada.

- 8.—Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

El ladrillo visto, si éste es de baja calidad o de las siguientes tonalidades:

- Tonos amarillentos.
- Degradados o pintones.

Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar) excepto los diseñados expresamente para quedar vistos.

Aplacados cerámicos y vitrificados.

Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

- 9.—Se permiten todos los colores siempre que no sean estridentes.

- 10.—Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, p.v.c., prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

- 11.—Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

- 12.—Materiales, texturas y color de cubiertas:

* Se permiten todos los materiales excepto los siguientes materiales, texturas y colores:

- Texturas brillantes.
- Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- Fibrocemento en su color.
- Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.

—Chapas metálicas en su color.

- 13.—Todas las parcelas de este ámbito deben ir valladas.

- 14.—Composición de los cerramientos:

Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1 m. de muro de fábrica.

A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio, se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

23.—TORREFRESNEDA

Las presentes Norma Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Guareña, reconocen la singularidad de TORREFRESNEDA como poblado de colonización. Desde este documento se pretende la conservación y el fomento de su singularidad arquitectónica y de su calidad urbanística, para ello se le reconocen unas Zonas de Ordenanza propias y diferenciadas.

S.U.1.T.—RESIDENCIAL

ART. 23.1.—DEFINICION.

Comprende este ámbito la delimitación de suelo urbano de Torrefresneda, formado por las manzanas regulares, parcelas igualmente regulares, que conforman un espacio urbano bastante homogéneo.

Se trata del sector urbano específico y característico del núcleo, siendo el objetivo prioritario el mantenimiento y la recuperación de la trama urbana y el mantenimiento y potenciación de los valores tipológicos de las edificaciones.

ART. 23.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MINIMA	150 m ²
FRENTE MINIMO DE PARCELA	9 m.
FONDO MINIMO DE PARCELA	12 m.

ART. 23.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

A. Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud con una crujía construida cuya dimensión no podrá ser inferior a cuatro metros.

B. Las edificaciones se adosarán a los linderos laterales de las parcelas como mínimo en los cuatro primeros metros desde las alineaciones exteriores.

C. Las edificaciones de las parcelas con fondo superior a doce metros se retranquearán del lindero trasero una distancia mínima de tres metros. Las parcelas que formen esquina quedan eximidas del cumplimiento de la regla anterior.

D. Las edificaciones deberán respetar las líneas de edificación o fondos edificables máximos.

ART. 23.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.

A.—Sobre rasante:

La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la siguiente:

Superficie de Parcela	% de Ocupación
150 m ²	80%
Planta Baja destinada a Local Comercial; este podrá ocupar la totalidad de la parcela, a excepción de la banda trasera tal como se señala en el Art. 14.4	

B.—Bajo rasante.

Las edificaciones podrán ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.

ART. 23.5. CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.

Altura.

— La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Punto 7.4.2.-C2 para la edificación alineada a vial.

— La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación.

	SOLUCION CONSTRUCTIVA	ALTURA MAXIMA
Solución	Remate de cubierta con alero.	II plantas (7,5 m) (BAJA+1)

ART. 23.6.—EDIFICABILIDAD NETA.

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas en las presentes ordenanzas.

ART. 23.7.—PATIOS.

Se cumplirán las prescripciones descritas en el Art.- 14.11., además de las siguientes.

Se autorizan patios de luces y patios vivideros, con las dimensiones mínimas, siguientes:

a) Para patios de luces y ventilación las establecidas en el Decreto 195/1999, de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transporte, por el que se regulan las Condiciones Mínimas de Habitabilidad de las Viviendas de Nueva Construcción.

b) Para patios vivideros, la dimensión mínima será H (con un mínimo de siete (7) metros).

ART. 23.8.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

En Torrefresneda se permiten las construcciones auxiliares a la vivienda en el interior de la parcela. Siempre en los términos establecidos por las Normas Generales de Edificación.

ART.- 23.9. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

	Uso Global	Usos Pormenorizados	
Uso principal	RESIDENCIAL	Cat. 1ª. Vivienda Unifamiliar	
Usos Complementarios	TERCIARIO	Planta Baja	
	INDUSTRIA	Planta Baja	Talleres artesanales y Pequeña Industria
		Edificio Exclusivo	Talleres artesanales y Pequeña Industria
	DOTACIONAL	Se permite	
	ESPACIOS LIBRES		
	VIARIO		
	APARCAMIENTO, GARAJE	En Planta Baja	
Uso Prohibido	Los No Enumerados		

ART.—23.10. CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

Las condiciones estéticas de la edificación en Torrefresneda harán prevalecer los criterios de integración. Las ordenanzas seguirán criterios de adecuación a las características tradicionales de casco urbano. Y de manera general se atenderá a lo siguiente:

1. La composición de las fachadas se ajustará a las soluciones tradicionales. Se recomienda establecer un orden modular.

2. El tipo de huecos permitidos en las fachadas se atenderá a las siguientes Normas:

* En planta baja, se admiten: Puertas y ventanas.

* En planta Primera, se admiten: Balcones volados.

La solución de huecos adoptada vendrá justificada en el Pro-

yecto, por la existencia de tipologías de huecos similares a los que se proponga en un ámbito próximo a donde se vaya a situar el edificio.

3. La solución dada a las cubiertas será inclinada y de teja, resueltas mediante alero.

4. Las fachadas presentarán una terminación de enfoscado y pintado en blanco de cal.

5. La textura de las fachadas será lisa o semirrugosa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.

6. En las soluciones de recercados de huecos, zócalos, y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

7. Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de fábrica ni celosías de madera u otro material, estarán cerrados mediante rejería metálica. La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

8. El canto máximo de los elementos volados será de veinte (20) centímetros. Quedan prohibidas las molduras en los balcones.

9. La anchura del balcón no sobrepasará en cuarenta (40) centímetros la anchura del hueco al que sirve.

10. La distancia del balcón a la línea medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.

S.U.2.T.—EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ART. 23.11.—DEFINICION.

El equipamiento comunitario en suelo urbano está integrado por el suelo dedicado actualmente o previsto a uso escolar, sanitario, asistencial, social, recreativo o deportivo.

ART. 23.12.—CONDICIONES DE LA PARCELA.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MINIMA	NO SE ESTABLECE
FRENTE MINIMO DE PARCELA	6 m.
FONDO MINIMO DE PARCELA	10 m.

ART. 23.13.—CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

La posición de la edificación en la parcela se establecerá de acuerdo con criterios funcionales y de respeto e integración del ámbito en que se sitúe el edificio proyectado.

* Se permite cualquier posición de la edificación en la parcela, pudiendo ésta retranquearse o bien adosarse a los linderos, con el único condicionamiento impuesto por las edificaciones colindantes.

* No se podrá dejar al descubierto las paredes medianeras de edificios colindantes, si existen paredes medianeras deberá adosarse a éstas un cuerpo de edificación de al menos tres (3) metros de anchura.

ART. 23.14.—CONDICIONES DE OCUPACION.

Sobre Rasante	Parcelas inferiores a 100 m ²	100%
	Parcelas superiores a 100 m ²	80%
Bajo Rasante	Una banda exterior de cinco (5) metros de anchura, excediendo del perímetro del edificio sobre rasante. Esta banda deberá tratarse como paseo peatonal.	

ART. 23.15.—CONDICIONES DE VOLUMEN.

Altura.

— La cota de referencia se determinará según lo establecido en el Punto 7.6.3. para la edificación alineada a vial.

— La altura máxima de la edificación según el número de plantas será el especificado en el correspondiente plano de ordenación:

NUMERO DE PLANTAS	ALTURA MAXIMA
I	Cuatro (4) metros
II	Siete (7,5) metros

La altura mínima será de una planta menos que las señaladas en el plano de ordenación. Excepto en el caso de que las edificaciones contiguas estuvieran consolidadas con la altura máxima permitida, entonces la altura se adaptará a las alturas de las construcciones colindantes a fin de no dejar descubiertas las paredes medianeras.

ART. 23.16.—EDIFICABILIDAD NETA.

La superficie construida máxima será resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas en las presentes ordenanzas.

ART. 23.17.—ATICOS.

No se permiten las plantas áticos.

ART. 23.18.—PATIOS.

Se autorizarán los patios de luces y ventilación de acuerdo con las dimensiones establecidas en el Decreto 195/1999, sobre Condiciones Mínimas de Habitabilidad en las Viviendas de Nueva Construcción.

ART. 23.19.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de Edificación.

ART.- 23.20. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

	Uso Global	Usos Pormenorizados
Uso Principal	DOTACIONES Y SERVICIOS PÚBLICOS	A.- Dotaciones: Todas las Categorías.
		B.- Servicios Públicos: Cat. 5ª.- Infraestructura
Usos Complementarios	TERCIARIO	Comercial: Local Comercial
		Oficinas: Asociadas a la actividad principal
		Hostelería
	RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar en concepto de Guarda y Custodia de las instalaciones.
	ESPACIOS LIBRES	Categorías: 1ª,2ª,3ª,4ª
	VIARIO	Todas las Categorías
Uso Prohibido	APARCAMIENTO, GARAJE	En Planta Baja
	Los No Enumerados	

ART. 23.21.—CONDICIONES PARTICULARES ESTÉTICAS.

1. Se recomienda ajustar la composición de las fachadas a las soluciones tradicionalmente empleadas.
2. Se permitirá la construcción de soportales en las siguientes condiciones: El paramento retranqueado se situará a una distancia máxima de tres (3) metros, de la alineación marcada por los pilares.
3. Se prohíben fachadas de ladrillo visto.

4. Las fachadas irán terminadas en blanco de cal.

5. La textura de las fachadas será lisa o semirugosa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa o similares, así como la utilización de revocos de grano medio y grueso.

6. En las soluciones de recercados de huecos, zócalos, y demás elementos decorativos se prohíben expresamente el revestido con materiales cerámicos, vidriados o pétreos pulimentados.

7. Los balcones no podrán estar cerrados con antepechos de

fábrica ni celosías de madera u otro material, estarán cerrados mediante rejería metálica. La pintura de los elementos de rejería se limitará a tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.

8. El vuelo de los elementos y cuerpos salientes se ajustará a lo determinado en las Normas Generales.

S.U.3.T.—SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

ART. 23.22.—DEFINICION.

El sistema general o local de espacios libres, está formado por los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Los terrenos destinados a «Sistemas Generales o Locales»: espacios libres pasarán a Dominio Público. Su utilización será libre y no podrán ocuparse con instalaciones que supongan una limitación al uso público.

ART. 23.23.—CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION.

23.23.1. Zonas verdes, parques y jardines.

Son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o servicios terciarios. Son espacios libres ajardinados o arbolados con incidencia importante en la estructura, forma y salubridad de la ciudad.

Las zonas verdes, parques y jardines, se adecuarán básicamente para la estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores.

Estos espacios pueden admitir otros usos públicos, deportivos y sociales subordinados a su destino en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona y siempre que la superficie del espacio libre sea superior a 1 Ha., con las siguientes restricciones:

* En aquellas áreas de superficie inferior a 1.000 m², sólo se autorizarán, además de las áreas de plantación y ajardinamiento, y elementos de mobiliario urbano, los siguientes usos:

* Juegos infantiles, formados por elementos infantiles y áreas de arena.

* Juegos de preadolescentes, formado por mobiliario y áreas de juegos no estandarizados.

* Juegos al aire libre, tales como bolos, petanca, etc.

* Islas de estancia y áreas acondicionados para el reposo.

* En las áreas de superficie superior a 1.000 m², podrán autorizarse además, las siguientes instalaciones, que en ningún caso ocuparán una superficie superior al 10% de la superficie total:

a.—Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos formales reglamentarios.

b.—Casetas auxiliares y pequeñas edificaciones como kioscos de bebidas, de publicaciones, de música, etc. La superficie total de estas instalaciones no superarán los 60 m². Serán de una sola planta.

c.—Instalaciones y construcciones de carácter provisional, que no deberán causar perjuicio a la jardinería, arbolado y demás instalaciones de carácter permanente.

23.23.2. Áreas de ocio.

Las áreas de ocio son aquellos espacios libres cuyo destino específico como tales espacios libres, se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire y análogas, tales como ferias, zoológicos, parques acuáticos, de atracciones, etc.

Las Áreas de ocio, deberán ser arboladas y ajardinadas, a excepción de aquellos terrenos utilizados para la instalación de ferias o similares. En todo caso deberá mantenerse el carácter abierto del espacio y los elementos de mobiliario, urbanización y arquitectura que se dispongan deberán integrarse en el área vegetal, evitando la intrusión de elementos constructivos o de urbanización de impacto apreciable.

Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, de espectáculos y análogos, ferias, zoológicos, parques acuáticos, etc., usos de interés público y social, y aparcamientos.

La ocupación total con instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total del Área de Ocio.

23.23.3. Espacios Libres de Uso Privado.

No tienen la declaración formal de «Sistema», aunque su función y tratamiento en lo relativo a ordenanzas será similar. Aquí se incluirán espacios libres tales como: Clubes privados, jardines piscinas o pistas deportivas anejas a comunidades de vecinos y en general aquellos espacios libres restringidos al uso público.

Podrán autorizarse, previa solicitud de licencia, las instalaciones de carácter provisional, sin afectar al arbolado y jardinería, cuya superficie no supere los 12 m² y su altura no supere los 3 m.

S.U.4.T.—INDUSTRIAL COMPATIBLE

ART. 23.24.—DEFINICION.

Están constituidos estos suelos por aquellas industrias, talleres y almacenes, consolidados dispuestos en manzanas cerradas, en unas áreas específicas en proximidad, o a veces en contacto, con otras zonas de la población de uso residencial, por lo cual sus usos están restringidos a aquellos compatibles con el uso residencial.

ART. 23.25.—CONDICIONES DE LA PARCELA.

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

PARCELA MINIMA	200 m ²
FRENTE MINIMO DE PARCELA	8 m.
FONDO MINIMO DE PARCELA	10 m.

ART. 23.26.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

Se permite cualquier posición de edificación en la parcela, siempre debidamente justificado y detallado en el proyecto técnico.

ART. 23.27.—CONDICION DE OCUPACION.

Se permite un porcentaje máximo de ocupación sobre rasante del 85%.

ART. 23.28.—CONDICIONES DE EDIFICACION Y VOLUMEN.

23.28.1. Tipología Edificatoria.

* Se permite cualquier tipología, para adecuar la actividad productiva al contenedor más apropiado.

* En el caso de coincidir dentro de la misma parcela o incluso dentro de un mismo inmueble el uso industrial compatible y el uso residencial, se habrán de cumplir estrictamente las condiciones de habitabilidad de las viviendas, descritas en las Normas Generales.

23.28.2. Condiciones de volumen.

—ALTURA: 9 m. II plantas. (planta baja + una)

Sólo se permitirán por encima de esta altura aquellas instalaciones o infraestructuras que formen parte necesariamente de la actividad industrial que se desarrolle, tales como silos, depósitos, grúas, antenas, etc. Este punto se deberá justificar adecuadamente en el Proyecto Técnico.

ART. 23.29.—EDIFICABILIDAD NETA.

La superficie construida máxima será el resultado de aplicar las condiciones de ocupación sobre rasante y altura de la edificación fijadas en las presentes ordenanzas.

ART. 23.30.—ATICOS.

Se prohíben las plantas áticos.

ART. 23.31.—PATIOS.

Sólo se permitirán patios de ventilación, cuando sea necesario para la actividad productiva que se desarrolle. Estará debidamente justificado en el Proyecto Técnico.

ART. 23.32.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

Se permiten construcciones auxiliares en los términos establecidos por las Normas Generales de la Edificación.

ART.- 23.33. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

	Uso Global	Usos Pormenorizados
Uso Principal	INDUSTRIA Y ALMACÉN	A.- Actividad Industrial en Grado 1 No se permite
		B.- Actividad Industrial en Grado 2 Categorías: 5; 6; 7; 13; 16; 18; 19; 20; 21
		C.- Actividad Industrial en Grado 3 Categorías: Todas
		D.- Actividad Industrial en Grado 4 Categorías: Todas
		E.- Actividad Industrial en Grado 5 Categorías: Todas
Usos Complementarios	TERCIARIO	Comercial: Local Comercial
		Oficinas: Asociadas a la actividad principal
		Hostelería
	RESIDENCIAL	Vivienda Unifamiliar en concepto de Guarda y Custodia de las instalaciones.
	ESPACIOS LIBRES	Categorías: 1ª, 2ª, 3ª, 4ª
	VIARIO	Todas las Categorías
Uso Prohibido	APARCAMIENTO, GARAJE	En Plantas: Baja, Sótano, Semisótano.
	Los No Enumerados	

ART. 23.34.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

1.—Los materiales permitidos a cara vista serán:

— Elementos prefabricados de color liso y forma plana expresamente diseñados para exteriores a cara vista y que se adecúen en textura, color y morfología a los tradicionalmente empleados.

— Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

- * El ladrillo visto.
- * Bloques prefabricados de hormigón (sin revocar).
- * Aplacados cerámicos y vitrificados.
- * Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

2.—Los colores de fachadas exteriores se tratarán con color blanco de cal y en cualquier caso deberá integrarse lo más posible en la policromía de su entorno urbano.

3.—Los materiales de los bajantes y canalones serán el cinc o chapa metálica, p.v.c., prohibiéndose expresamente el fibrocemento.

4.—Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que la fachada.

5.—Se permiten todos los materiales excepto los siguientes materiales, texturas y colores:

- * Texturas brillantes.
- * Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.
- * Fibrocemento en su color.
- * Tela asfáltica tratada para uso de exteriores.
- * Chapas metálicas en su color.

6.—Cerramiento de las parcelas.

Todas las parcelas de este ámbito deben ir valladas.

Composición del cerramiento:

- * Los cerramientos de parcela tendrán una altura mínima de 1 m. de muro de fábrica.
- * A partir de esa altura, se podrán instalar perfiles metálicos y celosías o bien continuar los muros de igual fábrica para conseguir cerramientos de mayor altura.

* La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio, se atenderá a los colores señalados para las fachadas, y formarán conjunto con éstas.

* La parte superior, si se instala debe ser metálica o celosías prefabricadas, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

24.—DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

A.—SUELO URBANO

En Suelo Urbano se plantean varias operaciones que requieren de algún planeamiento de desarrollo o alguna figura de gestión para su desarrollo. Las determinaciones que para el desarrollo y ejecución del planeamiento se proponen son:

- * Un ámbito de Plan Especial de Reforma Interior.
- * Once ámbitos recogidos en Unidades de Ejecución.
- * Un Area de Planeamiento Incorporado.
- * Cinco Areas de Planeamiento Especial.
- * Un Area de Planeamiento Diferido.

ART. 24.1. DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR «SANTA MARIA».

Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la realización en Suelo Urbano de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente urbano o de los servicios públicos u otros fines análogos.

Su tramitación y contenido mínimo será lo establecido en el Art. 116 del TRLS 92 y en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como en el Capítulo 5 de estas Normas Subsidiarias.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PERI “SANTA MARÍA”		
SITUACIÓN	Manzana formada por las Calles Castillejos, Cañadilla y Santa Maria	
CLASE DE SUELO	Urbano	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Cooperación	
ORDENACIÓN	A establecer por el Plan Especial	
OBJETIVOS	Estudio pormenorizado del ámbito de ordenación de este espacio del centro de Guareña, con el objetivo de proponer la solución más adecuada para su reordenación espacial.	
CALIFICACIONES	Residencial (Cat. 1ª. Cat. 2ª y Cat. 3ª) y compatibles (según ordenanza S.U. 1)	
DETERMINACIONES		
SUEPERFICIE TOTAL		9.228 m ²
CONDICIONES	ALTURA MÁXIMA	A partir de la Ordenanza de Residencial en Centro Tradicional (S.U. 1) y las determinaciones que establezca el PERI
ORDENACIÓN	FONDO MÁX. EDIFICABLE	
APROVECHAMIENTOS		Los derivados de la aplicación de las condiciones concretas edificatorias (S.U. 1) establecidas por el PERI

ART. 24.2.—DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PROPUESTAS.

La delimitación y ordenación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución aisladas, vendrán definidas en los correspondientes Planos de Ordenación.

Los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución no constituyen áreas plenamente ordenadas, dentro del Suelo Urbano, y la concesión de licencias debe estar precedida de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o de Gestión y en todo caso de las cesiones de viario, espacios libres, dotaciones u otras obligaciones que le hubieran sido asignadas.

UNIDAD DE EJECUCIÓN «UE1»

Situación: Intersección entre las calles Gamero y Don Benito.

Objetivos: Reordenación de Suelo Urbano para uso industrial.

Clase de suelo: Suelo Urbano.

Calificación: Industrial.

Ordenación: La propuesta por las presentes NNSS en el Plano de Ordenación.

Zona de ordenanza: Industrial Aislado (S.U. 8).

Condiciones de ordenación edificación:

Altura máxima: 15 m (II).

Fondo máximo: No se establece.

Condiciones de ordenación de parcela:

Parcela mínima: 500 m².

Frente mínimo: 12 m.

Fondo mínimo: 25 m.

Separación mínima entre linderos enfrentados: 4,5 m.

Sistema de actuación: Compensación.

Desarrollo: Proyecto de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total: 38.607 m².

Superficie cesión:

Dotaciones: --.

Zonas verdes: --.

Viario: 9.440 m².

Superficie edificable: 29.167 m².

Edificabilidad neta: Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijadas.

% aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%.
 N.º viviendas: --.
 Densidad: --.

UNIDAD DE EJECUCION «UE2»

Situación: Final de la Calle Alberquilla y al norte del Polígono Industrial «La Alberca».
 Objetivos: Reordenación de Suelo Urbano para uso industrial.
 Clase de suelo: Suelo Urbano.
 Calificación: Industrial.
 Ordenación: La propuesta por las presentes NNSS en el Plano de Ordenación.
 Zona de ordenanza: Industrial Aislado (S.U. 8).
 Condiciones de ordenación edificación:
 Altura máxima: 15 m. (II).
 Fondo máximo: No se establece.
 Condiciones de ordenación de parcela:
 Parcela mínima: 500 m².
 Frente mínimo: 12 m.
 Fondo mínimo: 25 m.
 Separación mínima entre linderos enfrentados: 4,5 m.
 Sistema de actuación: Compensación.
 Desarrollo: Proyecto de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total: 71.072 m².
 Superficie cesión:
 Dotaciones: --.
 Zonas verdes: 309 m².
 Viario: 17.228 m².
 Superficie edificable: 53.505 m².
 Edificabilidad neta: Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijadas.
 % aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%.
 N.º viviendas: --.
 Densidad: --.

UNIDAD DE EJECUCION «UE3»

Situación: Oeste de la Calle Alcornoque.
 Objetivos: Reordenación de Suelo Urbano para uso residencial.
 Clase de suelo: Suelo Urbano.
 Calificación: Residencial.
 Ordenación: La propuesta por las presentes NNSS en el Plano de Ordenación.
 Zona de ordenanza: Extensión Unifamiliar en Manzana Intensiva (S.U. 4).
 Condiciones de ordenación edificación:
 Altura máxima: 10 m. (II+A).

Fondo máximo: 20 m.
 Condiciones de ordenación de parcela:
 Parcela mínima: 150 m².
 Frente mínimo: 7 m.
 Fondo mínimo: 12 m.
 Separación mínima entre linderos enfrentados: 2 m.
 Sistema de actuación: Compensación.
 Desarrollo: Proyecto de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total: 10.458 m².
 Superficie cesión:
 Dotaciones: --.
 Zonas verdes: --.
 Viario: 1.805 m².
 Superficie edificable: 8.653 m².
 Edificabilidad neta: Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijadas.
 % aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%.
 N.º viviendas: 45.
 Densidad: 45 viv./Ha.

UNIDAD DE EJECUCION «UE4»

Situación: Este de la Calle Alcornoque.
 Objetivos: Reordenación de Suelo Urbano para uso residencial.
 Clase de suelo: Suelo Urbano.
 Calificación: Residencial.
 Ordenación: La propuesta por las presentes NNSS en el Plano de Ordenación.
 Zona de ordenanza: Extensión Unifamiliar en Manzana Intensiva (S.U. 4).
 Condiciones de ordenación edificación:
 Altura máxima: 10 m. (II+A).
 Fondo máximo: 20 m.
 Condiciones de ordenación de parcela:
 Parcela mínima: 150 m².
 Frente mínimo: 7 m.
 Fondo mínimo: 12 m.
 Separación mínima entre linderos enfrentados: 2 m.
 Sistema de actuación: Compensación.
 Desarrollo: Proyecto de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total: 10.394 m².
 Superficie cesión:
 Dotaciones: --.
 Zonas verdes: --.
 Viario: 4.270 m².

Superficie edificable: 6.124 m².
 Edificabilidad neta: Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijadas.
 % aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%.
 N.º viviendas: 45.
 Densidad: 45 viv./Ha.

UNIDAD DE EJECUCION «UE5»

Situación: Situado en la intersección de la Carretera de la Estación y la Carretera de D. Benito.
 Objetivos: Reordenación de Suelo Urbano para uso residencial.
 Clase de suelo: Suelo Urbano.
 Calificación: Residencial.
 Ordenación: La propuesta por las presentes NNSS en el Plano de Ordenación.
 Zona de ordenanza: Extensión Unifamiliar en Manzana Intensiva (S.U. 4).
 Condiciones de ordenación edificación:
 Altura máxima: 10 m. (II+A).
 Fondo máximo: 20 m.
 Condiciones de ordenación de parcela:
 Parcela mínima: 150 m².
 Frente mínimo: 7 m.
 Fondo mínimo: 12 m.
 Separación mínima entre linderos enfrentados: 2 m.
 Sistema de actuación: Compensación.
 Desarrollo: Proyecto de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total: 17.518 m².
 Superficie cesión:
 Dotaciones: --.
 Zonas verdes: --.
 Viario: 4.935 m².
 Superficie edificable: 12.583 m².
 Edificabilidad neta: Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijadas.
 % aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%.
 N.º VIVIENDAS: 80.
 DENSIDAD: 45 viv./Ha.

UNIDAD DE EJECUCION «UE6»

Situación: Confluencia de las Carreteras C-432 y a Manchita.
 Objetivos: Reordenación de Suelo Urbano para uso industrial.
 Clase de suelo: Suelo Urbano.
 Calificación: Industrial.
 Ordenación: La propuesta por las presentes NNSS en el Plano de Ordenación.

Zona de ordenanza: Industrial Compatible (S.U. 7).
 Condiciones de ordenación edificación:
 Altura máxima: 9 m. (II).
 Fondo máximo: No se establece.
 Condiciones de ordenación de parcela:
 Parcela mínima: 200 m².
 Frente mínimo: 8 m.
 Fondo mínimo: 15 m.
 Separación mínima entre linderos enfrentados: 4,5 m.
 Sistema de actuación: Compensación.
 Desarrollo: Proyecto de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total: 54.018 m².
 Superficie cesión:
 Dotaciones: --.
 Zonas verdes: --.
 Viario: 8.858 m².
 Superficie edificable: 45.160 m².
 Edificabilidad neta: Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijadas.
 % aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%.
 N.º viviendas: --.
 Densidad: --.

UNIDAD DE EJECUCION «UE7»

Situación: Al Este de la población. En prolongación con la Avenida de San Ginés.
 Objetivos: Reordenación de Suelo Urbano para uso industrial.
 Clase de suelo: Suelo Urbano.
 Calificación: Industrial.
 Ordenación: La propuesta por las presentes NNSS en el Plano de Ordenación.
 Zona de ordenanza: Industrial Compatible (S.U. 7).
 Condiciones de ordenación edificación:
 Altura máxima: 9 m. (II).
 Fondo máximo: No se establece.
 Condiciones de ordenación de parcela:
 Parcela mínima: 200 m².
 Frente mínimo: 8 m.
 Fondo mínimo: 15 m.
 Separación mínima entre linderos enfrentados: 4,5 m.
 Sistema de actuación: Compensación.
 Desarrollo: Proyecto de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total: 29.440 m².

Superficie cesión:

Dotaciones: --.

Zonas verdes: --.

Viario: 5.461 m².

Superficie edificable: 23.979 m².

Edificabilidad neta: Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijadas.

% aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%.

N.º viviendas: --.

Densidad: --.

UNIDAD DE EJECUCION «UE8»

Situación: Al Este de la población, situada entre las UE7 y UE9.

Objetivos: Reordenación de Suelo Urbano para uso industrial.

Clase de suelo: Suelo Urbano.

Calificación: Industrial.

Ordenación: La propuesta por las presentes NNSS en el Plano de Ordenación.

Zona de ordenanza: Industrial Compatible (S.U. 7).

Condiciones de ordenación edificación:

Altura máxima: 9 m. (II).

Fondo máximo: No se establece.

Condiciones de ordenación de parcela:

Parcela mínima: 200 m².

Frente mínimo: 8 m.

Fondo mínimo: 15 m.

Separación mínima entre linderos enfrentados: 4,5 m.

Sistema de actuación: Compensación.

Desarrollo: Proyecto de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total: 44.273 m².

Superficie cesión:

Dotaciones: --.

Zonas verdes: --.

Viario: 9.962 m².

Superficie edificable: 34.311 m².

Edificabilidad neta: Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijadas.

% aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%.

N.º viviendas: --.

Densidad: --.

UNIDAD DE EJECUCION «UE9»

Situación: Al Este de la Carretera BA-604, y entre ésta y el Depósito Municipal de Agua.

Objetivos: Reordenación de Suelo Urbano para uso industrial.

Clase de suelo: Suelo Urbano.

Calificación: Industrial.

Ordenación: La propuesta por las presentes NNSS en el Plano de Ordenación.

Zona de ordenanza: Industrial Compatible (S.U. 7).

Condiciones de ordenación edificación:

Altura máxima: 9 m. (II).

Fondo máximo: No se establece.

Condiciones de ordenación de parcela:

Parcela mínima: 200 m².

Frente mínimo: 8 m.

Fondo mínimo: 15 m.

Separación mínima entre linderos enfrentados: 4,5 m.

Sistema de actuación: Compensación.

Desarrollo: Proyecto de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total: 49.101 m².

Superficie cesión:

Dotaciones: --.

Zonas verdes: --.

Viario: 7.775 m².

Superficie edificable: 41.326 m².

Edificabilidad neta: Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijadas.

% aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%.

N.º VIVIENDAS: --.

DENSIDAD: --.

UNIDAD DE EJECUCION «UE10»

Situación: Al Este de la población y en prolongación de Avenida de la Constitución.

Objetivos: Reordenación de Suelo Urbano para uso residencial.

Clase de suelo: Suelo Urbano.

Calificación: Residencial.

Ordenación: La propuesta por las presentes NNSS en el Plano de Ordenación.

Zona de ordenanza: Extensiva Unifamiliar en Manzana Intensiva (S.U. 4).

Condiciones de ordenación edificación:

Altura máxima: 10 m. (II+A).

Fondo máximo: 20 m.

Condiciones de ordenación de parcela:

Parcela mínima: 150 m².

Frente mínimo: 7 m.

Fondo mínimo: 12 m.

Separación mínima entre linderos enfrentados: 2 m.

Sistema de actuación: Compensación.

Desarrollo: Proyecto de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total: 19.701 m².

Superficie cesión:

Dotaciones--.

Zonas verdes: --.

Viario: 2.872 m².

Superficie edificable: 16.829 m².

Edificabilidad neta: Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijadas.

% aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%.

N.º VIVIENDAS: 150

DENSIDAD: 45 vivi./Ha.

UNIDAD DE EJECUCION «UE11»

Situación: Oeste de la Carretera BA-604 y en la prolongación de la Avenida de la Constitución.

Objetivos: Reordenación de Suelo Urbano para uso residencial.

Clase de suelo: Suelo Urbano.

Calificación: Residencial.

Ordenación: La propuesta por las presentes NNSS en el Plano de Ordenación.

Zona de ordenanza: Extensión Unifamiliar en Manzana Intensiva (S.U. 4).

Condiciones de ordenación edificación:

Altura máxima: 10 m. (II+A).

Fondo máximo: 20 m.

Condiciones de ordenación de parcela:

Parcela mínima: 150 m².

Frente mínimo: 7 m.

Fondo mínimo: 12 m.

Separación mínima entre linderos enfrentados: 2 m.

Sistema de actuación: Compensación.

Desarrollo: Proyecto de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total: 37.294 m².

Superficie cesión:

Dotaciones--.

Zonas verdes: 954.

Viario: 6.235 m².

Superficie edificable: 30.105 m².

Edificabilidad neta: Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijadas.

% aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%.

N.º VIVIENDAS: 150.

DENSIDAD: 45 viv./Ha.

UNIDAD DE EJECUCION «UE12»

Situación: Al Sur del casco urbano, junto a la confluencia entre C/ Pilar y Avda. Constitución.

Objetivos: Reordenación de Suelo Urbano para uso industrial.

Clase de suelo: Suelo Urbano.

Calificación: Industrial.

Ordenación: La propuesta por las presentes NNSS en el Plano de Ordenación.

Zona de ordenanza: Industrial Compatible (S.U. 7).

Condiciones de ordenación edificación:

Altura máxima: 9 m. (II).

Fondo máximo: No se establece.

Condiciones de ordenación de parcela:

Parcela mínima: 200 m².

Frente mínimo: 8 m.

Fondo mínimo: 15 m.

Separación mínima entre linderos enfrentados: 4,5 m.

Sistema de actuación: Compensación.

Desarrollo: Proyecto de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total: 30.652 m².

Superficie cesión:

Dotaciones--.

Zonas verdes: --.

Viario: 4.159 m².

Superficie edificable: 26.493 m².

Edificabilidad neta: Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijadas.

% aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%.

N.º VIVIENDAS: --.

DENSIDAD: --.

UNIDAD DE EJECUCION «UE13»

Situación: Confluencia entre las calles Luis Chamizo, Alberquilla, Hernán Cortés.

Objetivos: Reordenación de Suelo Urbano para apertura de viario.

Clase de suelo: Suelo Urbano.

Calificación: Residencial.

Ordenación: La propuesta por las presentes NNSS en el Plano de Ordenación.

Zona de ordenanza: Extensión tradicional (SU-3).

Condiciones de ordenación edificación:

Altura máxima: 10 m. (II+A).

Fondo máximo: No se establece.

Condiciones de ordenación de parcela:

Parcela mínima: 100 m².

Frente mínimo: 6 m.

Fondo mínimo: 10 m.

Separación mínima entre linderos enfrentados: No se establece.
Sistema de actuación: Compensación.
Desarrollo: Proyecto de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total: 4.060 m².
Superficie cesión:
 Dotaciones--.
 Zonas verdes: --.
 Viario: 759 m².
Superficie edificable: 3.301 m².
Edificabilidad neta: Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijadas.
% aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%.
N.º VIVIENDAS/DENSIDAD: Las resultantes de la aplicación de las condiciones de la Zona de Ordenanza SU-3.

UNIDAD DE EJECUCION «UE14»

Situación: Situada en el polígono 42, en la entrada al casco urbano por la carretera C-432.
Objetivos: Reordenación de Suelo Urbano para uso industrial.
Clase de suelo: Suelo Urbano.
Calificación: Industrial.
Ordenación: La propuesta por las presentes NNSS en el Plano de Ordenación.
Zona de ordenanza: Industrial Compatible (S.U. 7).
Condiciones de ordenación edificación:
 Altura máxima: 9 m. (II).
 Fondo máximo: No se establece.
Condiciones de ordenación de parcela:
 Parcela mínima: 200 m².
 Frente mínimo: 8 m.

Fondo mínimo: 15 m.
Separación mínima entre linderos enfrentados: 4,5 m.
Sistema de actuación: Compensación.
Desarrollo: Proyecto de compensación.

SUPERFICIES

Superficie total: 27.639 m².
Superficie cesión:
 Dotaciones--.
 Zonas verdes: --.
 Viario: 2.036 m².
Superficie edificable: 25.603 m².
Edificabilidad neta: Resultante de aplicación de las condiciones de ocupación sobre rasante y altura fijadas.
% aprovechamiento susceptible de apropiación: 90%.
N.º VIVIENDAS: --.
DENSIDAD: --.

ART. 24.3.—AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

Su principal característica es que en ella, el nuevo Planeamiento General asume con carácter general las determinaciones concretas del planeamiento inmediatamente antecedente. Dicho en otras palabras: las nuevas NNSS no revisan el planeamiento anterior en esta área, sino que lo mantiene e integra en su cuerpo normativo, aunque en algún caso podría contener ligeras adaptaciones.

En el Plano de Ordenación se han dibujado las alineaciones y calificaciones correspondientes al ámbito, con el objeto de evitar vacíos en la representación del continuo urbano. En caso de disparidad entre plano de Ordenación y planeamiento antecedente del API, este último prevalecerá en todo lo relativo a alineaciones y calificación de usos lucrativos. Únicamente lo que respecta a los usos dotacionales prevalecerá el Plano de Ordenación.

AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO «API P.P. EL ROLLO I»	
SITUACION	Tiene forma trapezoidal, cuya base mayor la constituye, al sur la carretera de Mérida a Don Benito. Al oeste, camino de Valdetorres y al este y norte resto de finca matriz propiedad de D.ª M.ª Luisa y D.ª Julia Mediero Barrero
CLASE DE SUELO	Suelo Urbano
OBJETIVOS	Promoción de 158 viviendas
PLANEAMIENTO ANTECEDENTE	La figura de planeamiento que desarrollaba las NNSS de 1989 fue: Plan Parcial «El Rollo I»
CALIFICACIÓN	Residencial y compatibles según planeamiento vigente
NORMATIVA APLICABLE	NNSS en vigencia y sus correspondientes modificaciones puntuales aprobadas
DETERMINACIONES	Se integra la ordenación propuesta por el planeamiento anterior
ESTADO ACTUAL	Figura de planeamiento de desarrollo aprobada

ART. 24.4.—AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO (APE)

A diferencia de las API, las áreas de planeamiento específico no tienen un antecedente inmediato de planeamiento, sino que proceden directamente de decisiones las nuevas Normas Subsidiarias.

Su característica principal es que el Planeamiento General establece una nueva ordenación específica y que no requiere de redacción de ninguna figura de planeamiento intermedio, sino que su resolución se remite directamente al desarrollo de la gestión o a la adopción de la ordenación que para ellas se establece.

Se trata de en todos los casos de áreas de Suelo Urbano en las que el presente Planeamiento ha detectado la necesidad de intervenir en la ordenación existente, transformándola en otra diferente o bien ir progresivamente adecuándose a la ordenación considerada adecuada para cada una de las áreas así delimitadas, bien por tratarse de áreas que carecen de una mínima estructura urbana, o porque la ordenación anterior resulta inadecuada.

El plano de ordenación, igual que en el caso de las API, incluye las alineaciones y calificación de dotaciones interiores de cada APE.

AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO «APE 1 A»

Situación: Al Sur de la Carretera de Mérida a Don Benito con intersección con Calle El Royo.

Clase de suelo: Suelo Urbano.

Objetivos: Transición de usos en el ámbito.

Calificación: Residencial y compatibles.

Superficie: 8.217m².

Ordenación: La propuesta en el Plano de Ordenación.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PROPUESTA

Usos:

Usos existentes: Residencial e Industrial.

Uso característico propuesto: Residencial.

Usos compatibles: Según Ordenanza S.U. 3.

Usos incompatibles: Según Ordenanza S.U. 3.

Ordenanza:

Extensión Tradicional (S.U. 3).

Condiciones de ordenación:

Parcela mínima: 100 m²

Altura máxima: 10 m.

Fondo máximo edificable: 20 m.

Observaciones: Se establece una ordenación específica para el ámbito que permita un desarrollo urbanístico en el área de transición hacia usos más vinculados con el carácter urbano del ámbito

AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO «APE 1 B»

Situación: Ambito situado en la Calle Rollo contiguo al Colegio de San Gregorio y zona que rodea al nuevo centro de salud y la nueva estación de autobuses.

Clase de suelo: Suelo Urbano.

Objetivos: Transición de usos en el ámbito.

Calificación: Residencial y compatibles.

Superficie: 14.885 m².

Ordenación: La propuesta en el Plano de Ordenación.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PROPUESTA

Usos:

Usos existentes: Residencial e Industrial.

Uso característico propuesto: Residencial.

Usos compatibles: Según Ordenanza S.U. 4.

Usos incompatibles: Según Ordenanza S.U. 4.

Ordenanza:

Extensión Unifamiliar (S.U. 4).

Condiciones de ordenación:

Parcela mínima: 150 m² en edificación adosada.

250 m² en edificación aislada.

Altura máxima: 10 m.

Fondo máximo edificable: No se establece.

Observaciones: Se establece una ordenación específica para el ámbito que permita un desarrollo urbanístico en el área de transición hacia usos más vinculados con el carácter urbano del ámbito

AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO «APE 1 C»

Situación: Manzana situada en la intersección de las Calles Royo y Nueva.

Clase de suelo: Suelo Urbano.

Objetivos: Transición de usos en el ámbito.

Calificación: Residencial y compatibles.

Superficie: 6.830 m².

Ordenación: La propuesta en el Plano de Ordenación.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PROPUESTA

Usos:

Usos existentes: Residencial e Industrial.

Uso característico propuesto: Residencial.

Usos compatibles: Según Ordenanza S.U. 3.

Usos incompatibles: Según Ordenanza S.U. 3.

Ordenanza:

Extensión Tradicional (S.U. 3).

Condiciones de ordenación:

Parcela mínima: 100 m²

Altura máxima: 10 m.

Fondo máximo edificable: 20 m.

Observaciones: Se establece una ordenación específica para el ámbito que permita un desarrollo urbanístico en el área de transición hacia usos más vinculados con el carácter urbano del ámbito.

AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO «APE 1 D»

Situación: Ambito situado en la intersección de la Calle San Ginés y la Carretera BA-604.

Clase de suelo: Suelo Urbano.

Objetivos: Transición de usos en el ámbito.

Calificación: Residencial y compatibles.

Superficie: 25.962 m².

Ordenación: La propuesta en el Plano de Ordenación.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PROPUESTA

Usos:

Usos existentes: Residencial e Industrial.

Uso característico propuesto: Residencial.

Usos compatibles: Según Ordenanza S.U. 3.

Usos incompatibles: Según Ordenanza S.U. 3.

Ordenanza:

Extensión Tradicional (S.U. 3).

Condiciones de ordenación:

Parcela mínima: 100 m²

Altura máxima: 10 m.

Fondo máximo edificable: 20 m.

Observaciones: Se establece una ordenación específica para el ámbito que permita un desarrollo urbanístico en el área de transición hacia usos más vinculados con el carácter urbano del ámbito

AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO «APE 1 E»

Situación: Ambito formado por la confluencia de las calles Salsipuedes, Don Benito, Alberquilla y Travesía de Salsipuedes.

Clase de suelo: Suelo Urbano.

Objetivos: Transición de usos en el ámbito.

Calificación: Residencial y compatibles.

Superficie: 40.377m².

Ordenación: La propuesta en el Plano de Ordenación.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PROPUESTA

Usos:

Usos existentes: Residencial e Industrial.

Uso característico propuesto: Residencial.

Usos compatibles: Según Ordenanza S.U. 3.

Usos incompatibles: Según Ordenanza S.U. 3.

Ordenanza:

Extensión Tradicional (S.U. 3).

Condiciones de ordenación:

Parcela mínima: 100 m²

Altura máxima: 10 m.

Fondo máximo edificable: 20 m.

Observaciones: Se establece una ordenación específica para el ámbito que permita un desarrollo urbanístico en el área de transición hacia usos más vinculados con el carácter urbano del ámbito

AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO «APE 2»

Situación: Ambito situado en la intersección de la Carretera C-432 y la Calle Alcornoque.

Clase de suelo: Suelo Urbano.

Objetivos: Transición de usos en el ámbito.

Calificación: Residencial y compatibles.

Superficie: 20.646 m².

Ordenación: La propuesta en el Plano de Ordenación.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PROPUESTA

Usos:

Usos existentes: Residencial e Industrial.

Uso característico propuesto: Residencial.

Usos compatibles: Según Ordenanza S.U. 4.

Usos incompatibles: Según Ordenanza S.U. 4.

Ordenanza:

Extensión Unifamiliar (S.U. 4).

Condiciones de ordenación:

Parcela mínima: Edificación adosada: 150 m²

Edificación aislada: 250 m²

Altura máxima: 10 m.

Fondo máximo edificable: 20 m.

Observaciones: Se establece una ordenación específica para el ámbito que permita un desarrollo urbanístico en el área de transición hacia usos más vinculados con el carácter urbano del ámbito

ART. 24.5.—AREAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO (APD).

Son las áreas indicadas en el Plano de Ordenación con las siglas APD. Son áreas que como características presentan la obligación de redactar un planeamiento de desarrollo de las Presentes Normas Subsidiarias previo a cualquier actuación. Se trata de un ámbito donde el presente Planeamiento General ha evidenciado la necesidad de una intervención urbanística, pero cuya ordenación de detalle no ha sido posible incluirla en la presente documentación.

En los ámbitos APD, el plano de Ordenación no incluye las alineaciones ni la calificación de los usos dotacionales.

AREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO «APD 1»

Situación: Antiguo Campo de Fútbol situado entre el Arroyo de Guareña y la prolongación de la Calle Arroyo.

Clase de suelo: Suelo Urbano.

Objetivos: Desarrollo de un ámbito residencial.

Figura de planeamiento: Proyecto de Urbanización.

Calificación: Residencial.

Superficie: 6.826 m²

Ordenación: La propuesta por la figura de planeamiento.

DETERMINACIONES DE ORDENACION PROPUESTA.

Usos.

Uso característico propuesto: Residencial.

Usos compatibles: Según Ordenanza S.U.4.

Usos incompatibles: Según Ordenanza S.U.4.

Ordenanza:

Extensión Unifamiliar (S.U.4).

Condiciones de ordenación:

Parcela mínima: Edificación Adosada: 150m²

Edificación Aislada: 250m²

Altura máxima: 10 m.

Fondo máximo edificable: 20.

Observaciones: Desarrollo del ámbito de acuerdo a la ordenanza S.U.4.

B. SUELO APTO PARA URBANIZAR.

En Suelo Apto Para Urbanizar se plantean varias operaciones que requieren de la figura de planeamiento de desarrollo; PLAN PARCIAL. Las determinaciones que para el desarrollo y ejecución del planeamiento se proponen son:

- * Plan Parcial «El Rollo II».
- * Plan Parcial Agropecuario «El Pilar».
- * Plan Parcial «La Estación».
- * Plan Parcial «Las Gamitas».

ART. 24.6.—DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LOS PLANES PARCIALES.

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como Suelo Apto para Urbanizar, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte del ámbito territorial, las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

De las determinaciones y tramitación de los Planes Parciales se atenderá a lo dispuesto en los Artículos 83 y 116 del TRLS 92 y en los Artículos 43 y siguientes del Reglamento de Planea-

miento, así como en el Capítulo 5 de estas Normas Subsidiarias.

PLAN PARCIAL «EL ROLLO II»

Situación: Situado al norte de la Carretera C-432, en la confluencia con el Camino de Palacios.

Instrumento de planeamiento: Plan parcial.

Superficie total del sector: 69.493 m²

Ordenación: La que proponga la figura de planeamiento de desarrollo.

Condiciones de ordenación:

Densidad máxima: 35 viv/Ha.

Parcela mínima: Edificación Adosada 150 m²

Edificación Aislada 250 m²

Altura máxima: 10 m.

Fondo máximo edificable: 20 m.

Usos:

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles: Según Ordenanza S.U.4.

Usos incompatibles: Según Ordenanza S.U.4.

Sistema de actuación: A determinar por el Plan Parcial.

Reservas y cesiones: Las que defina el Plan Parcial y como mínimas las establecidas por el Reglamento de Planeamiento

PLAN PARCIAL AGROPECUARIO «EL PILAR»

Situación: Situado al Sur del Casco Urbano, entre la Carretera BA-V-6042 y la prolongación de la Travesía de Hernán Cortés.

Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.

Superficie total del sector: 50.276 m².

Ordenación: La que proponga la figura de planeamiento de desarrollo y considerando la propuesta en el Plano de Ordenación.

Condiciones ordenación:

Parcela mínima: La que establezca el P.P.

Altura máxima: La que establezca el P.P.

Fondo máximo edificable: La que establezca el P.P.

Usos:

Uso característico: Agropecuario.

Usos pormenorizados: * Almacenaje de aperos, máquinas y vehículos agrícolas. * Almacén y primera transformación de productos. * Talleres de mantenimiento y reparación de maquinaria.

Usos compatibles: La que establezca el P.P.

Usos incompatibles: La que establezca el P.P.

Sistema de actuación: A determinar por el Plan Parcial.

Reservas y cesiones: Las que defina el Plan Parcial y como mínimas las establecidas por el Reglamento de Planeamiento

PLAN PARCIAL «LA ESTACION»

Situación: Coincidente con la estación de la línea de ferrocarril Madrid-Badajoz en el término Municipal de Guareña.

Instrumento de planeamiento: Plan parcial.

Superficie total del sector: 192.259m²

Ordenación: La que proponga la figura de planeamiento de desarrollo.

Condiciones de ordenación:

Densidad máxima: La que establezca el PP.

Edificabilidad: La que establezca el PP.

Parcela mínima: La que establezca el PP.

Altura máxima: La que establezca el PP.

Fondo máximo Edif.: La que establezca el PP.

Usos:

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles: La que establezca el PP.

Usos incompatibles: La que establezca el PP.

Sistema de actuación: La que establezca el PP.

Reservas y cesiones: La que establezca el PP y como mínimo las establecidas por el Reglamento de Planeamiento.

Observaciones: Necesidad de desarrollar una figura de planeamiento para alcanzar la clasificación de Suelo Urbano.

PLAN PARCIAL «LAS GAMITAS»

Situación: Al Noreste del Término Municipal de Guareña, en el paraje conocido con el mismo nombre.

Instrumento de planeamiento: Plan Parcial.

Superficie total del sector: 30.894 m²

Ordenación: La que proponga la figura de planeamiento de desarrollo.

Condiciones de ordenación:

Densidad máxima: La que establezca el PP.

Edificabilidad: La que establezca el PP.

Parcela mínima: La que establezca el PP.

Altura máxima: La que establezca el PP.

Fondo máximo Edif.: La que establezca el PP.

Usos:

Uso característico: Residencial.

Usos compatibles: La que establezca el PP.

Usos incompatibles: La que establezca el PP.

Sistema de actuación: La que establezca el PP.

Reservas y cesiones: La que establezca el PP y como mínimo las establecidas por el Reglamento de Planeamiento.

Observaciones: Necesidad de desarrollar una figura de planeamiento para alcanzar la clasificación de Suelo Urbano.

25.—JUSTIFICACION DE LA DOTACION DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ZONAS VERDES; ESTUDIO DE SUPERFICIES Y CATEGORIAS	
GUAREÑA	
EXISTENTES	
PARQUE DE SAN JUAN	12.606 m ²
PARQUE DE HERNAN CORTES	2.166 m ²
JARDINES CALLE ROYO	661 m ²
JARDINES C/ GUADALUPE	345 m ²
Zonas verdes PLAN PARCIAL EL ROLLO I	3.872 m ²
JARDINES EN Avda. DE LA CONSTITUCIÓN	2.321 m ²
PLAZA VIEJA	275 m ²
PLAZA DE SAN GREGORIO	420 m ²
PLAZA DE LA IGLESIA	297 m ²
PLAZA CAÑADILLA	104
TOTAL EXISTENTES	23.067 m²
PREVISTOS NORMAS SUBSIDIARIAS	
JARDINES ENTRE Avda. CONSTITUCION Y C/ DEL PILAR	6.229 m ²
JARDINES ENTRE C/ ARROYO Y CALLE LUIS CHAMIZO	1.410 m ²
URBANIZACION SAN ROQUE	2.845 m ²
PARQUE JUNTO A PABELLON POLIDEPORTIVO	26.272 m ²
PARQUE PERIURBANO DEL PANTANO	46.415 m ²
TOTAL PREVISTOS	83.171 m²
TOTAL	

TORRESFRESNEDA	
JARDINES EN Avda. DE LAS PALMERAS	23.684 m ²
JARDINES EN C/ ORO	1.030 m ²
JARDINES EN C/ PULPITOS	424 m ²
JARDINES EN C/ LUJANES	4.347 m ²
JARDINES EN C/ HÉRCULES	6.192 m ²
JARDINES EN C/ PISA	2.674 m ²
JARDINES EN C/ GIRALDA	3.038 m ²
TOTAL	41.353 m²

A fines de justificar el cumplimiento del estándar legal de planeamiento en Suelo Urbano, en conformidad con el artículo 25.1.C, del Reglamento de Planeamiento; en cuanto a requerimientos de suelo destinados a sistemas generales de espacios libres constituidos por parques urbanos públicos; se observa que se cumpliría el estándar requerido de 5 m² por habitante para una población global de 29.518 habitantes, cifra ésta inalcanzable dadas las perspectivas de proyección demográfica señaladas en el Capítulo 2. Estructura Social y Económica, de la Memoria Informativa y Justificativa. Previéndose para el año 2004, una población total de 7.627 habitantes, desglosándose en 7.223 habitantes en Guareña y 404 habitantes en Torrefresneda.

INDICE GENERAL

INTRODUCCION

LEGISLACION APLICABLE

CAPITULO 1.—DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

ART. 1.1.—OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

ART. 1.2.—AMBITO DE APLICACION.

ART. 1.3.—VIGENCIA.

ART. 1.4.—EFECTOS.

ART. 1.5.—REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION

1.5.1. Consideración de necesidad de revisión o modificación puntual.

1.5.2. Revisión a causa de planeamiento superior.

1.5.3. Supuestos generales de revisión.

1.5.4. Iniciación de la revisión.

1.5.5. Modificaciones puntuales.

1.5.6. Suspensión del planeamiento

ART. 1.6.—AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

CAPITULO 2.—CONTENIDO DOCUMENTAL.

ART. 2.1.—NORMAS DE INTERPRETACION.

CAPITULO 3.—REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

ART. 3.1.—CLASIFICACION DEL SUELO

A.—Suelo No Urbanizable.

B.—Suelo Apto para Urbanizar.

C.—Suelo Urbano.

CAPITULO 4.—CALIFICACION DEL SUELO.

ART. 4.1.—SISTEMAS.

ART. 4.2.—CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROVINCIALES.

ART. 4.3.—INCIDENCIAS SOBRE EDIFICACIONES EXISTENTES.

4.3.1. Edificaciones o instalaciones que se ajustan a las condiciones de esta normativa.

4.3.2. Edificaciones incluidas en el catálogo de bienes protegidos.

4.3.3. Edificaciones o instalaciones fuera de ordenación.

ART. 4.4.—REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

CAPITULO 5.—DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

ART. 5.1.—CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

ART. 5.2.—TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

5.2.1. Objeto.

5.2.2. Tipos.

5.2.3. Planes Especiales.

5.2.4. Planes Parciales.

5.2.5. Estudio de Detalle.

5.2.6. Ordenanzas Especiales.

5.2.7. Proyectos de Urbanización y obras ordinarias.

5.2.8. Proyectos de Reparcelación.

5.2.9. Proyectos de Expropiación.

5.2.10. Proyectos de Parcelación.

ART. 5.3.—CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NNSS.

5.3.1. Ambitos de Actuación.

5.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

5.3.3. Sistema de Compensación.

5.3.4. Sistema de Cooperación.

5.3.5. Sistema de Expropiación.

5.3.6. Cesiones Obligatorias.

5.3.7. Costes de urbanización.

5.3.8. Conservación de la Urbanización.

5.3.9. Derecho a edificar.

ART. 5.4.—LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION.

5.4.1. Actos sujetos a licencia.

5.4.2. Régimen general.

5.4.3. Procedimiento.

5.4.4. Autorizaciones concurrentes.

5.4.5. Caducidad y prórroga.

5.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

5.4.7. Cédula urbanística y alineación oficial.

5.4.8. Órdenes de Ejecución.

5.4.9. Declaración de estado ruinoso.

5.4.10. Obra menor.

5.4.11. Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de ésta.

CAPITULO 6.—NORMAS GENERALES DE USO

ART. 6.1.—REGULACION DE USOS.

ART. 6.2.—TIPO DE USOS.

6.2.1. Usos globales y pormenorizados.

6.2.2. Uso principal, usos compatibles y usos prohibidos.

ART. 6.3.—CLASES DE USOS.

ART. 6.4.—CONDICIONES DE LOS USOS.

6.4.1. Condiciones comunes.

6.4.2. Uso Residencial.

6.4.3. Uso Terciario.

6.4.4. Uso Aparcamiento.

6.4.5. Uso Dotacional.

6.4.6. Servicios Públicos.

6.4.7. Uso de Industrial y Almacén.

6.4.8. Uso Espacios Libres.

6.4.9. Uso Viario.

ART. 6.5.—CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

6.5.1. Uso Residencial.

6.5.2. Uso Terciario.

6.5.3. Uso Aparcamiento.

6.5.4. Uso Dotacional.

6.5.5. Uso Industrial.

6.5.5.1. Aplicación.

6.5.5.2. Condiciones generales.

6.5.5.3. Condiciones particulares.

ART. 6.6.—USO DE ESPACIOS LIBRES.

6.6.1. Condiciones particulares de Zonas Verdes o Jardines.

6.6.2. Condiciones particulares de: Parques.

6.6.3. Condiciones particulares: Áreas de Ocio.

ART. 6.7.—USO AGROPECUARIO EN MEDIO URBANO.

6.7.1. Aplicación.

6.7.2. Condiciones generales de uso agropecuario en medio urbano.

6.7.3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados agropecuarios en medio urbano.

ART. 6.8.—USO TRANSPORTE E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

6.8.1.1. Condiciones particulares del uso pormenorizado: Viario.

6.8.1.2. Jerarquización de la red viaria.

6.8.1.3. Características del viario.

6.8.1.4. Calles de coexistencia.

ART. 6.9.—USOS EXCEPCIONALES.

CAPITULO 7.—NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

ART. 7.1.—OBJETO Y CONTENIDO.

ART. 7.2.—TIPO DE OBRAS.

7.2.1. Mantenimiento.

7.2.2. Consolidación.

7.2.3. Recuperación.

7.2.4. Acondicionamiento.

7.2.5. Reestructuración.

7.2.6. Ampliación.

7.2.7. Demolición.

7.2.8. Nueva planta.

ART. 7.3.—CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

7.3.1. Definiciones.

7.3.2. Relación entre edificación y parcela.

7.3.3. Segregación y Agregación de parcelas.

7.3.4. Delimitación e identificación de las parcelas.

ART. 7.4.—CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

7.4.1. Definiciones.

7.4.2. Regulación de las condiciones que afectan a las construcciones.

CAPITULO 8.—NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

ART. 8.1.—ÁMBITO DE APLICACION.

ART. 8.2.—RED VIARIA EN SUELO URBANO O APTO PARA URBANIZAR.

8.2.1. Materiales y tratamiento de la urbanización.

8.2.2. Vados permanentes.

8.2.3. Canalizaciones de infraestructuras.

8.2.4. Alumbrado público.

8.2.5. Alcorques.

8.2.6. Aparcamientos públicos no anexos a viario.

ART. 8.3.—RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

8.3.1. Autovía.

8.3.2. Carreteras.

8.3.3. Caminos.

8.3.4. Ferrocarril.

ART. 8.4.—ESPACIOS LIBRES.

8.4.1. Alineaciones.

8.4.2. Topografía.

8.4.3. Materiales y tratamiento de la urbanización.

8.4.4. Arbolado.

8.4.5. Dotaciones y servicios.

8.4.6. Infraestructuras.

8.4.7. Protección.

ART. 8.5.—EQUIPAMIENTO.

ART. 8.6.—OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO.

8.6.1. Aparcamientos.

8.6.2. Seguridad.

8.6.3. Vegetación.

ART. 8.7.—BASES DE CALCULO PARA LAS REDES.

8.7.1. Alumbrado.

8.7.2. Suministro de energía.

8.7.3. Abastecimiento de agua potable.

8.7.4. Red de agua.

8.7.5. Red de evacuación.

CAPITULO 9.—NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

ART. 9.1.—ALCANCE Y CONTENIDO.

ART. 9.2.—PROTECCION MEDIOAMBIENTAL.

9.2.1. Protección y medio ambiente.

9.2.2. Vertidos sólidos urbanos.

9.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

9.2.4. Vertidos gaseosos.

9.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

9.2.6. Protección contra incendios.

9.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

ART. 9.3.—PROTECCION PAISAJISTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

9.3.1. Protección del perfil del núcleo.

9.3.2. Hallazgos de interés.

9.3.3. Protección del paisaje.

9.3.4. Conservación de los espacios libres.

9.3.5. Cierres de parcela, cercas y vallados.

9.3.6. Supresión de barreras físicas.

9.3.7. Señalización del tráfico.

9.3.8. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

9.3.9. Obras de urbanización para la mejora de la escena y ambiente urbanos.

9.3.10. Servidumbres urbanas.

9.3.11. Mobiliario urbano.

9.3.12. Anuncios publicitarios.

ART. 9.4.—ATENUACION DE IMPACTOS NEGATIVOS.

ART. 9.5.—PROTECCION DE YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS.

9.5.1. Condiciones genéricas.

9.5.2. Medidas cautelares o precautorias.

CAPITULO 10.—REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

ART. 10.1.—AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

10.1.1. Clasificación del SNU.

10.1.2. Categorías en SNU.

10.1.3. Normativa concurrente.

10.1.4. Superposición de protecciones.

10.1.5. Actuaciones especiales en SNU.

10.1.6. Infraestructuras territoriales.

ART. 10.2.—REGIMEN JURIDICO DEL SUELO NO URBANIZABLE.

10.2.1. Conceptos.

10.2.2. Actos sujetos a licencia.

10.2.3. Normas concurrentes.

10.2.4. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

ART. 10.3.—DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

10.3.2. Determinaciones.

ART. 10.4.—ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION.

10.4.1. Oportunidad.

10.4.2. Fines.

10.4.3. Actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental.

10.4.4. Método.

10.4.5. Resolución.

ART. 10.5.—SEGREGACIONES RUSTICAS.

10.5.1. Concepto de segregación.

10.5.2. Carácter rústico; unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

10.5.3. Condiciones de las segregaciones rústicas.

10.5.4. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

10.5.5. Licencia municipal y autorización urbanística previa.

10.5.6. Documentación de la solicitud de autorización.

10.5.7. Edificaciones existentes.

10.5.8. Licencia y autorizaciones anteriores.

10.5.9. Protección del dominio público.

10.5.10. Expropiaciones.

ART. 10.6.—NUCLEO DE POBLACION.

10.6.1. Concepto.

10.6.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

ART. 10.7.—REGIMEN DE USOS.

10.7.1. Actividades y usos en SNU.

10.7.2. Actividades y usos prohibidos e incompatibles en SNU.

ART. 10.8.—CONDICIONES DE LAS EDIFICACIONES PARA LAS ACTIVIDADES Y USOS CONSTRUCTIVOS EN SNU.

10.8.1. Condiciones comunes.

10.8.2. Regulación pormenorizada.

CAPITULO 11.—REGULACION POR CATEGORIAS DEL SNU.

ART. 11.1.—SNU ESPECIALMENTE PROTEGIDO.

11.1.1. Definición y áreas consideradas.

11.1.2. SNUEP por su Interés Ecológico.

11.1.3. SNUEP por su Interés Paisajístico.

11.1.4. SNUEP por Afección de Zonas Húmedas.

11.1.5. SNUEP Parque Natural de Cornalvo.

11.1.6. SNUEP por Yacimientos Arqueológicos.

11.1.7. SNUEP por Vías Pecuarias.

11.1.8. SNUEP por Parque Periurbano.

ART. 11.2.—SNU PROTEGIDO.

11.2.1. Definición y áreas consideradas.

11.2.2. SNUP interés Agropecuario y Forestal.

11.2.3. SNUP del Desarrollo Urbanístico.

11.2.4. SNUP Afecciones de Autovía, Carreteras y Ferrocarril.

CAPITULO 12.—REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

ART. 12.1.—AMBITOS DE APLICACION.

12.1.1. Clasificación del SAU.

ART. 12.2.—DESARROLLO DE LAS NORMAS EN EL SAU.

12.2.1. Concepto.

12.2.2. Sistema de actuación.

12.2.3. Planes Parciales.

ART. 12.3.—DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN EL SAU.

CAPITULO 13.—REGIMEN DEL SUELO URBANO.

ART. 13.1.—AMBITO DE APLICACION.

13.1.1. Clasificación del Suelo Urbano.

13.1.2. Areas en Suelo Urbano.

ART. 13.2.—CESIONES GRATUITAS EN SUELO URBANO.

ART. 13.3.—OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

13.3.1. Terrenos incluidos en Unidades de Ejecución.

13.3.2. Terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución.

CAPITULO 14.—ORDENANZAS EDIFICATORIAS.

ART. 14.1.—AREAS DE ORDENANZA.

ART. 14.2.—CONDICIONES COMUNES A ZONAS DE USO RESIDENCIAL: SU1, SU2, SU3, SU4.

14.2.1. Condiciones de parcela.

14.2.2. Obras permitidas.

14.2.3. Unidad edificatoria.

ART. 14.3.—CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION.

ART. 14.4.—FONDO EDIFICABLE.

ART. 14.5.—ESPACIO LIBRE DE PARCELA.

ART. 14.6.—CONDICIONES DE OCUPACION.

14.6.1. Ocupación bajo rasante.

ART. 14.7.—ESPACIOS BAJO CUBIERTA.

ART. 14.8.—ESPACIOS VOLADOS.

ART. 14.9.—ATICOS.

ART. 14.10.—CONDICIONES DE VOLUMEN.

ART. 14.11.—PATIOS.

ART. 14.12.—CUBIERTAS.

ART. 14.13.—TRATAMIENTO DE MEDIANERIAS.

ART. 14.14.—TRATAMIENTO DE LOCALES EN PLANTA BAJA.

ART. 14.15.—INSTALACIONES EXTERIORES A LOS EDIFICIOS.

ART. 14.16.—CONDICIONES ESTETICAS.

14.16.1. Fachadas.

14.16.2. Cubiertas.

14.16.3. Protecciones y carpinterías.

14.16.4. Cerramiento de muros y vallas.

14.16.5. Elementos salientes.

ART. 14.17.—APARCAMIENTO.

ART. 14.18.—CONDICIONES DE EXCEPCION EN LAS CONDICIONES DE PARCELA, POSICION, VOLUMEN Y USO DE LAS EDIFICACIONES.

CAPITULO 15.—ZONA 1. CENTRO TRADICIONAL (SU1).

ART. 15.1.—DEFINICION.

ART. 15.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.

ART. 15.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

ART. 15.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.

ART. 15.5.—CONDICIONES DE VOLUMEN.

ART. 15.6.—EDIFICABILIDAD NETA.
ART. 15.7.—ATICOS.
ART. 15.8.—PATIOS.
ART. 15.9.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.
ART. 15.10.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO.
ART. 15.11.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

CAPITULO 16.—ZONA 2. EDIFICACION ABIERTA INTENSIVA (SU2).

ART. 16.1.—DEFINICION.
ART. 16.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.
ART. 16.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.
ART. 16.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.
ART. 16.5.—CONDICIONES DE EDIFICACION.
ART. 16.6.—EDIFICABILIDAD NETA.
ART. 16.7.—ATICOS.
ART. 16.8.—PATIOS.
ART. 16.9.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.
ART. 16.10.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO.
ART. 16.11.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

CAPITULO 17.—ZONA 3. EXTENSION TRADICIONAL (SU3).

ART. 17.1.—DEFINICION.
ART. 17.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.
ART. 17.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.
ART. 17.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.
ART. 17.5.—CONDICIONES DE VOLUMEN EDIFICACION.
ART. 17.6.—EDIFICABILIDAD NETA.
ART. 17.7.—ATICOS.
ART. 17.8.—PATIOS.
ART. 17.9.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.
ART. 17.10.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO.
ART. 17.11.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

CAPITULO 18.—ZONA 4. EXTENSION UNIFAMILIAR EN MANZANA INTENSIVA (SU4).

ART. 18.1.—DEFINICION.
ART. 18.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.
ART. 18.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.
ART. 18.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.
ART. 18.5.—CONDICIONES DE VOLUMEN EDIFICACION.
ART. 18.6.—EDIFICABILIDAD NETA.
ART. 18.7.—ATICOS.
ART. 18.8.—PATIOS.
ART. 18.9.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.
ART. 18.10.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO.
ART. 18.11.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

CAPITULO 19.—ZONA 5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (SU5).

ART. 19.1.—DEFINICION.
ART. 19.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.
ART. 19.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.
ART. 19.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.
ART. 19.5.—CONDICIONES DE VOLUMEN EDIFICACION.
ART. 19.6.—EDIFICABILIDAD NETA.
ART. 19.7.—ATICOS.
ART. 19.8.—PATIOS.
ART. 19.9.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.
ART. 19.10.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO.
ART. 19.11.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

CAPITULO 20.—ZONA 6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (SU6).

ART. 20.1.—DEFINICION.
ART. 20.2.—CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION.
20.2.1. Zonas verdes, parques y jardines.
20.2.2. Areas de ocio.
20.2.3. Espacios libres de uso privado.

CAPITULO 21.—ZONA 7. INDUSTRIAL COMPATIBLE (SU7).

ART. 21.1.—DEFINICION.
ART. 21.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.
ART. 21.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.
ART. 21.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.
ART. 21.5.—CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICACION.
ART. 21.6.—EDIFICABILIDAD NETA.
ART. 21.7.—ATICOS.
ART. 21.8.—PATIOS.
ART. 21.9.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.
ART. 21.10.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO.
ART. 21.11.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

CAPITULO 22.—ZONA 8. INDUSTRIAL AISLADA (SU8).

ART. 22.1.—DEFINICION.
ART. 22.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.
ART. 22.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.
ART. 22.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.
ART. 22.5.—CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICACION.
ART. 22.6.—EDIFICABILIDAD NETA.
ART. 22.7.—ATICOS.
ART. 22.8.—PATIOS.
ART. 22.9.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.
ART. 22.10.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO.
ART. 22.11.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

CAPITULO 23.—TORREFRESNEDA.

S.U.-1 T- RESIDENCIAL.

ART. 23.1.—DEFINICION.

ART. 23.2.—CONDICIONES DE LA PARCELA.

ART. 23.3.—POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

ART. 23.4.—CONDICIONES DE OCUPACION.

ART. 23.5.—CONDICIONES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACION.

ART. 23.6.—EDIFICABILIDAD NETA.

ART. 23.7.—PATIOS.

ART. 23.8.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

ART. 23.9.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

ART. 23.10.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

S.U.-2 T- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

ART. 23.11.—DEFINICION.

ART. 23.12.—CONDICIONES DE LA PARCELA.

ART. 23.13.—CONDICIONES DE POSICION DE LA EDIFICACION EN LA PARCELA.

ART. 23.14.—CONDICIONES DE OCUPACION.

ART. 23.15.—CONDICIONES DE VOLUMEN.

ART. 23.16.—EDIFICABILIDAD NETA.

ART. 23.17.—ATICOS.

ART. 23.18.—PATIOS.

ART. 23.19.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

ART. 23.20.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

ART. 23.21.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

S.U.-3 T- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

ART. 23.22.—DEFINICION.

ART. 23.23.—CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION.

ART. 23.24.—DEFINICION.

S.U.-3 T- INDUSTRIAL COMPATIBLE.

ART. 23.24.—DEFINICION.

ART. 23.25.—CONDICIONES DE LA PARCELA.

ART. 23.26.—CONDICIONES DE POSICION EN LA PARCELA.

ART. 23.27.—CONDICIONES DE OCUPACION.

ART. 23.28.—CONDICIONES DE EDIFICACION Y VOLUMEN.

ART. 23.29.—EDIFICABILIDAD NETA.

ART. 23.30.—ATICOS.

ART. 23.31.—PATIOS.

ART. 23.32.—CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

ART. 23.33.—CONDICIONES PARTICULARES DE USO.

ART. 23.34.—CONDICIONES PARTICULARES ESTETICAS.

CAPITULO 24.—DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

A.—SUELO URBANO.

ART. 24.1.—DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL P.E.R.I. «SANTA MARIA».

ART. 24.2.—DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS U.E. PROPUESTAS

UE1

UE2

UE3

UE4

UE5

UE6

UE7

UE8

UE9

UE10

UE11

ART. 24.3.—AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API «P.P. EL ROLLO I»

ART. 24.4.—AREA DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO

APE 1 A

APE 1 B

APE 1 C

APE 1 D

APE 1 E

APE 2

ART. 24.5.—AREA DE PLANEAMIENTO DIFERIDO

APD 1

B.—SUELO APTO PARA URBANIZAR.

ART. 24.6.—DETERMINACIONES PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LOS PLANES PARCIALES.

PP RESIDENCIAL «EL ROLLO II».

PP AGROPECUARIO «EL PILAR».

PP RESIDENCIAL «LA ESTACION».

PP RESIDENCIAL «LAS GAMITAS».

CAPITULO 25.—JUSTIFICACION DE LA DOTACION DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2001

I. CONTENIDO.

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

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio de la Tasa establecida.

2. FORMA.

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

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

3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

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

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

4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 2001, es de 15.000 pesetas. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 1.250 pesetas.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 175 pesetas.

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

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

5. FORMA DE PAGO.

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

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura. (Código número II003 - I).

6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2001 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero del 2001. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA

Consejería de Presidencia

Secretaría General Técnica

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA

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

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Dr. Marañón, 2 - Local 7 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8



Precio ejemplar: 1.500 Ptas.