



CONSEJERÍA DE VIVIENDA, URBANISMO Y TRANSPORTES

RESOLUCIÓN de 20 de diciembre de 2001, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Moraleja.

ANEXO

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MORALEJA

CAPÍTULO I. NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

Artículo 1: Contenido.

Conforme a lo establecido en el Art. 97.4 del Reglamento de Planeamiento, las presentes Normas Urbanísticas contienen las líneas mínimas que regulan las condiciones de Planeamiento, Urbanización y Edificación en el Municipio de Moraleja, Provincia de Cáceres.

Artículo 2: Objeto.

Constituye su objetivo la regulación de las condiciones de Planeamiento, Urbanización y Edificación del Municipio de Moraleja.

Artículo 3: Marco Legal.

Las presentes Normas Urbanísticas Regulatoras se ajustan a las determinaciones establecidas en Ley 13/1997, de 23 de diciembre, reguladora de la actividad urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como cualquier otra figura legal de rango superior a ellas mismas que compete, ya sea de carácter estatal o autonómico.

Artículo 4: Ámbito de aplicación.

Se incluye en el ámbito de aplicación de la presentes Normas, la totalidad de los terrenos incluidos en la marcación del término municipal de Moraleja (Cáceres).

Artículo 5: Vigencia, revisión y modificación.

Las presentes Normas serán inmediatamente ejecutadas según lo dispuesto en el Art. 70.2 de la Ley 7/85 de 2 de abril y tendrán vigencia indefinida (art. 125 Ley 13/1997), siendo susceptibles de ser revisadas o modificadas de acuerdo con lo que a continuación se expresa:

— Se procederá a la Revisión (art. 126) cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

- a. Cambios generales en la red viaria.
- b. Cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales.
- c. Paso de suelo Urbano a Urbanizable o no Urbanizable (o viceversa).
- d. Alteración global del sistema de espacios verdes.

e. Aprobación de un Plan Director territorial de Coordinación que entre en contradicción normativa con las presentes Normas.

— Se procederá a su Modificación (art.1289) cuando se esté en alguno de los siguientes supuestos:

- a. Cambios de detalle en alineaciones.
- b. Cambios de tamaño o límite del equipamiento general.
- c. Cambio de ubicación de equipamientos locales.
- d. Rectificaciones aisladas en límites de Suelo Urbano o Apto para ser Urbanizado.
- e. Incremento del volumen edificable en una zona.
- f. Cambios de uso e intensidad, con oposición del 25% de los propietarios afectados.
- g. Utilización diferente de zonas verdes y espacios libres públicos.
- h. Cambios de ordenanzas de edificación.

Artículo 6: Interpretación de la documentación e Información Urbanística.

Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Moraleja, con las limitaciones que la legislación vigente establece, la interpretación de la presente Normativa.

La publicidad del contenido de las presentes Normas y demás figuras de planeamiento que se formulen en su desarrollo, se referirá a la totalidad de los documentos que la integran.

La información urbanística que corresponda a dicha publicidad se podrá llevar a efecto mediante consultas verbales, o por escrito presentado en el Registro General del Ayuntamiento, mediante instancia de solicitud del interesado, con identificación de la finca, polígono o sector, acompañada de plano de localización a escala máxima 1:1000, y datos registrales.

La información municipal señalará el tipo o categoría del suelo a que corresponda, así como los usos e intensidades atribuidos en las presentes Normas.

A tales efectos el Ayuntamiento podrá crear, en la correspondiente ordenanza, el documento denominado “Cédula Urbanística”, acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas del término municipal, en la que se referirán los siguientes contenidos:

- a. Situación de la finca, en expresión de sus linderos y si está o no edificada.

b. Grado de cumplimiento de las condiciones del solar y descripción de las obras a realizar para alcanzar esa característica.

c. Norma Subsidiaria por cuyas determinaciones se muestra afectada y fecha de aprobación de la misma.

d. Clase y categoría del suelo en la que se halla enclavada.

e. Unidad de Actuación, Polígono o Sector de que se trate.

f. Uso e Intensidad que tenga atribuido en la Norma, con expresión de los parámetros específicos de edificación.

Artículo 7: Prelación Normativa y Competencia.

Dentro del municipio de Moraleja y a los efectos prevenidos en estas Normas, serán de aplicación, en orden de prelación que a continuación se expresa, las disposiciones o preceptos contenidos en la siguiente normativa:

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

b. Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.

c. Legislación específica incidente en materia de estas Normas.

d. Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Moraleja.

Compete al Excmo. Ayuntamiento de Moraleja, dentro de las limitaciones establecidas en la legislación vigente, tanto la interpretación y el desarrollo de la presente normativa, como, velar por el exacto cumplimiento de su contenido. En su defecto, dichas facultades serán ejercidas por la Comisión de Urbanismo de Extremadura (C.U.E.).

En el desarrollo de las Normas y en virtud del derecho de subsidiariedad, puede tener cabida la iniciativa privada, mediante la redacción de Planes Parciales y Estudios de Detalle, los cuales seguirán las directrices que se establecen en las presentes Normas, siendo de competencia municipal su aprobación inicial, habiendo de recibir para ser ejecutivas, la aprobación definitiva del organismo competente.

CAPÍTULO II.- CLASES DE SUELO.

Artículo 8: Suelo Urbano.

Está constituido por las áreas incluidas dentro de la Delimitación definida en planos.

Las actuaciones en esta clase de suelo pueden ser:

A) Suelo consolidado. Directamente, previa concesión de Licencia, (condicionada o no según los servicios urbanos existentes, y los que se requieran para actuar sobre solar).

B) En unidades de ejecución. Mediante la fijación del Sistema de Compensación y el Proyecto de Urbanización, y con la garantía de la urbanización previa o simultánea con la edificación.

C) En las zonas afectadas por el señalamiento de nuevas alineaciones o rasantes, se tramitará un Estudio de Detalle, antes de edificar, y en su caso los proyectos de urbanización.

La simple rectificación de alineaciones existentes, que afecte a un solar, se podrá hacer con la “tira de cuerdas” en el momento de la licencia de obras.

Artículo 9: Suelo para urbanizar. (SAU)

Comprende ocho sectores de uso residencial, definidos en el plano.

Se podrá actuar previa redacción de Plan Parcial de sectores completos a efectos de producir cesiones de dimensión suficiente.

En tanto no exista aprobación definitiva de los Planes Parciales, el suelo tendrá carácter de no urbanizable.

Artículo 10: Suelo no urbanizable.

Comprende los terrenos no incluidos en las clases anteriores.

El procedimiento para la autorización de la construcción de viviendas unifamiliares o instalaciones de interés social se realizará según el 44 del Reglamento de Gestión.

Artículo 11: Calificación de superficies.

Las calificaciones de suelo se ajustarán a las siguientes definiciones.

- a) Viales y su zona de protección.
- b) Espacios libres públicos o privados.
- c) Terrenos destinados a edificación pública.
- d) Terrenos destinados a edificación privada.

Artículo 12: Definiciones generales. Planeamiento.

- a) Zona = Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo.
- b) Sector = Unidad mínima de planeamiento en el Suelo Urbanizable.

c) Unidad de ejecución = Unidad mínima de planeamiento en suelo urbano, a fijar previa delimitación.

d) Polígono = Fraccionamiento del sector o unidad de actuación a efectos de fases de ejecución.

e) Sistemas generales = Conjunto de viales, espacios libres públicos, servicios y equipamientos colectivos que sirven a las necesidades generales del Municipio.

f) Sistemas interiores = Conjunto de viales, espacios libres, servicios y equipo que, previstos en los correspondientes Planes Parciales, sirven a un determinado sector.

Asimismo aquellos que incluidos en una unidad de actuación, sean asumibles por los propietarios afectados por servir a dicho ámbito.

Artículo 13: Definiciones generales. Edificación.

A) Edificación aislada (AS).- Es la situada en parcela independiente, sin solución de continuidad con otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.

B) Edificación agrupada (AG).- Es la situada en parcela independiente en continuidad con otras edificaciones.

C) Edificación cerrada (C).- Es la que ocupa todo el frente de la alineación a las calles con las que tiene fachada.

D) Edificación abierta (AB).- Es la edificación en bloques aislados separados por espacios libres ajardinados vinculados a las edificaciones.

E) Edificación con señalamiento ambiental.- Son aquellas edificaciones que por su tipología, construcción, etc. imprimen un carácter propio al conjunto urbano.

F) Vivienda unifamiliar.- Edificación con una sola vivienda.

G) Vivienda colectiva.- Edificio constituido por varias viviendas con accesos u otros elementos comunes.

H) Solar.- Es la parcela de terreno edificable, con señalamiento de alineaciones y rasantes y urbanización completa, es decir con pavimentación de calzadas y aceras y con los servicios de abastecimiento de aguas, saneamiento y energía eléctrica, más los que estuvieran establecidos en el Municipio.

I) Parcela.- Lote de terreno apto o no para la edificación según normativa.

J) Parcela mínima.- Menor superficie posible en que se puede edificar según la zona.

K) Ocupación parcela.- Porcentaje ocupado en planta por la edificación referido a la superficie neta de la parcela. Se incluyen porches y, así como la proyección de balcones, cuerpos volados y miradores de las plantas superiores hasta un saliente de un metro y medio desde el frente de las fachadas principales.

L) Edificabilidad.- Relación entre la superficie construible excluyendo el 50% de cuerpos volados abiertos, terrazas y porches, y la superficie neta de la parcela.

M) Densidad de viviendas.- Número máximo de viviendas por hectárea de zona o de sector.

N) Altura.- Distancia vertical desde la acera o terreno circundante, en su caso, hasta la cara inferior del último forjado o elemento constructivo asimilable. Las máximas fijadas en Ordenanza no podrán superarse por razón de las irregularidades del terreno.

Ñ) Número de plantas.- Cantidad de plantas que constituyen un edificio incluyendo los áticos retranqueados, las plantas bajas diáfanas o aporcadas, las entreplantas, las posibles bajo cubierta y los semisótanos que superen en cualquier punto la altura de un metro y medio libre sobre rasante de acera o terreno natural.

CAPÍTULO III.- NORMAS DE PLANEAMIENTO, URBANIZACIÓN Y GESTIÓN.

Artículo 14: Planes Parciales.

Su menor ámbito será un sector completo.

La redacción, tramitación, etc. se ajustará a la Ley 13/1997 y sus Reglamentos.

En la Información Urbanística se dará especial importancia a los estudios referentes al impacto de la actuación sobre el paisaje y el medio físico en general.

En las propuestas se asegurará además de la existencia de los necesarios servicios urbanos la conexión con los existentes e influencia sobre los mismos.

Se tendrán en cuenta los elementos vinculantes que se establecen según los planos.

Artículo 15: Planes Especiales en suelo urbano.

Serán requeridos cuando se trata de la consecución de una vía o plaza, o espacio previsto o no, en la Norma y se redactarán con el ámbito previamente fijado por la delimitación de la unidad de actuación correspondiente.

Artículo 16: Estudios de detalle en suelo urbano.

Serán de aplicación a efectos de Ordenación de Volúmenes, y fijación exacta, en su caso de alineaciones y rasantas.

A su amparo no podrán abrirse calles. Los Estudios de Detalle podrán ser requeridos por el Ayuntamiento, previa delimitación de la unidad de actuación correspondiente.

No podrá aumentarse la edificabilidad.

Artículo 17: Proyecto de urbanización.

Tienen por objeto la urbanización de suelo en desarrollo de los Planes Parciales y la complementaria en grado de urbanización en aquellas zonas de suelo urbano que no reúnan los servicios mínimos que permitan la calificación de solar.

En los Pliegos de Condiciones se fijarán los plazos, etapas y garantías para que el Ayuntamiento pueda recibir las obras, así como la forma en que se conservarán las mismas. Las condiciones técnicas que deberán reunir las obras de urbanización se enumeran en el anejo número tres.

Artículo 18: Proyectos de parcelación, reparcelación y sistema de compensación.

a) PARCELACIÓN. Tienen por objeto la división de un terreno en lotes o fincas, independientes, que al menos reúnan las siguientes condiciones:

— Cumplir la norma de parcela mínima.

— Tener fachada a calle o espacio público, mínima de 3 m.

b) REPARCELACIÓN. Tiene por objeto la modificación de una parcelación existente, para su adaptación a las determinaciones de un planeamiento.

c) SISTEMA DE COMPENSACIÓN. Determina la justa distribución de cargas y beneficios derivados del Planeamiento en un Sector, Polígono o Unidad de Actuación.

Artículo 19: Parcelación actual.

En el suelo urbano se asumen todas las parcelas existentes en el momento de la Aprobación Inicial, de estas Normas, aunque no cumplan con las condiciones de parcelación que en las mismas se señalan, siempre que consten inscritas en el Registro de la Propiedad.

Artículo 20: Nuevas parcelaciones y reparcelaciones.

Las nuevas parcelaciones cumplirán las siguientes condiciones.

— Que las parcelas cumplan las condiciones de parcela mínima señaladas en cada zona o sector, en longitud de fachada y superficie.

— Que obtengan Licencia de parcelación.

Artículo 21: Cerramiento de parcelas.

Toda parcela edificable, en suelo urbano, que tenga definidas sus alineaciones, aunque no tenga urbanización completa, deberá estar cerrada con cerramiento que impida, el acceso libre de personas, vertido de basuras, etc. con altura mínima de dos metros.

Artículo 22: Parcelas inedificables.

Se consideran parcelas inedificables las que presenten alguna de las circunstancias siguientes.

1) Medianería en ángulo con fachada < 60 .

En solares grandes, afectará a 5 m a cada lado en la fachada.

2) Solares con fondo menor de 3 metros.

Afectará a el fondo de 3 metros y hasta 10 m de fachada desde el punto en que el fondo son 3 m.

3) Fachada < 3 metros.

Afectará a 15 metros de fondo.

4) Las superficies incluidas en las delimitaciones unidades de actuación en suelo urbano en tanto no se aprueben los proyectos de reparcelación.

CAPÍTULO IV.- NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Estas normas generales serán de aplicación en todas las zonas de Suelo Urbano o apto para Urbanizar marcadas en planos, y en su caso, en aquellas edificaciones que puedan llegar a realizarse en suelo no urbanizable. Se cumplirán las disposiciones del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, y regirán las disposiciones del decreto frente a cualquier contradicción con ellas que exista en estas Normas.

Sección 1ª: CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN.

Artículo 23: Condiciones generales.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de ajustarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones. El número de plantas,

ocupación, edificabilidad y otras determinaciones, se aplicarán según las definiciones generales de edificación y en las cuantías que se fijan en el cuadro anejo de "Condiciones de Volumen".

En el caso particular de ampliación de una edificación de dos plantas (planta baja y planta primera) a tres plantas (planta baja, planta primera y planta segunda) sólo se podrá incrementar la edificabilidad que correspondería a un fondo edificable de 15 metros en las dos plantas superiores. Es decir, si la planta 1ª rebasa la alineación de 15 metros, con la planta 2ª no se podrá llegar a la alineación de 15 metros en la misma proporción que la 1ª la rebasa.

Artículo 24: Semisótanos y sótanos.

Se admiten, sin contar como planta, siempre que no sobresalgan más de un metro y medio sobre rasante y no se supere la altura de cornisa.

Artículo 25: Construcciones por encima de la altura de la cornisa.

No se permiten los usos vivideros.

La altura de cubrera (o mayor altura de la cubierta propiamente dicha) no sobrepasará los tres metros de altura desde el plano de altura máxima permitida.

La cubierta no sobresaldrá en ningún caso de los planos teóricos inclinados a 30º de las líneas de fachada, o bordes del alero.

ARTÍCULO 26: Patios y calles particulares.

Los patios podrán ser:

- De parcela,
- De manzana, y
- Cerrados o abiertos.

1.- PATIOS DE PARCELA.

Ocupando parte de una sola parcela, o como patio compartido.

1.1.- DISEÑO Y DIMENSIONES.

A) Siempre se podrá inscribir en su interior, un círculo de 3 metros de diámetro.

B) En todo su perímetro, las ventanas que se abran, deberán tener una distancia libre de 3 metros.

2.- PATIOS DE MANZANA.

Se establecen las alineaciones de los diseñados en planos.

Los de nuevo diseño deberán concretar sus alineaciones en Estudio de Detalle, o en proyectos de edificación si se trata de manzanas completas, con la condición de diseño y dimensiones de I.I, y además se podrá inscribir un círculo de ocho metros de diámetro.

3.- PATIOS ABIERTOS.

Los que se diseñen, deberán tener una apertura a espacio público con ancho mínimo de seis metros y al menos de la mitad de su mayor dimensión desde la calle al vértice o lado más distante.

4.- PATIOS Y ACCESOS PARTICULARES.

Los accesos a garajes:

- Se diseñarán con anchura mínima de 3 metros y permitirán, en su caso, las maniobras de cambio de dirección.
- No tendrán la consideración de calle, ni servirán de acceso único a parcelas.
- Estarán cerrados en su embocadura o acceso a calle o espacio público.

Artículo 27: Miradores.

Miradores: Formados por vuelos acristalados en toda su altura y perímetro a partir de la planta primera. Serán permitidos únicamente en calles de ancho igual o superior a 5 metros con vuelo máximo de 0,7 metros. La parte ciega situada en la zona inferior del mirador será como máximo el 25% de las superficie de fachada correspondiente al mirador.

Sección 2ª: CONDICIONES GENERALES DE USO.

Artículo 28: Usos establecidos.

Se establecen los siguientes usos generales.

- Residencial,
- Garajes,
- Comercial,
- Industrial,
- Uso Institucional y Público,
- Transportes y Usos Especiales,
- Espacio libre (verde), y deportivo.

Artículo 29: Compatibilidad de usos.

Al objeto de definir la compatibilidad de usos en las distintas zonas, se establecen las siguientes categorías y situaciones.

A) USO RESIDENCIAL.

Se distinguen las siguientes categorías:

CATEGORÍA 1.- (RES 1) Colectiva en edificación cerrada.

CATEGORÍA 2.- (RES 2) Colectiva en edificación abierta.

CATEGORÍA 3.- (RES 3) Ciudad jardín colectiva.

CATEGORÍA 4.- (RES 4) Unifamiliar adosada o pareada.

CATEGORÍA 5.- (RES 5) Unifamiliar aislada.

CATEGORÍA 6.- (RES 6) Aneja a industria o instalaciones.

B) USO DE GARAJES.

Se admite este uso con carácter general en sótano, semisótano y planta baja.

Las condiciones de diseño y construcción (rampas, salidas, etc.) se regirán por las exigidas en viviendas de Protección Oficial, excepto tratándose de viviendas unifamiliares, autorizándose la colocación de la puerta de acceso en línea de fachada.

Las instalaciones de Protección de Incendios serán las exigidas en la NBE-CPI-96.

El número de plazas de aparcamiento exigibles, será el siguiente:

- En uso Residencial, según ordenanza específica de cada zona.
- En uso Hotelero o similar, una plaza por cada cuatro camas, excepto en subzona centro donde no se exige plaza de garaje.
- Las plazas podrán situarse en sótanos, plantas bajas, o espacios abiertos interiores a la parcela, vinculados formalmente a este uso.

C) USO DE COMERCIO, ALMACENES Y OFICINAS.

Se establecen las siguientes categorías:

CATEGORÍA 1.- Oficinas y despachos profesionales.

CATEGORÍA 2.- Pequeño comercio y talleres de artesanías. Sin molestias para la vivienda, hasta cinco empleados y 200 m².

CATEGORÍA 3.- Comercio medio. De seis a quince empleados y hasta 500 m².

CATEGORÍA 4.- Almacenes y comercio al por mayor.

CATEGORÍA 5.- Grandes superficies comerciales de más de 1.000 m² hasta 1 Ha.

Se localiza en las siguientes situaciones:

SITUACIÓN 1.- Edificio de viviendas con un máximo del 50% de la edificación total.

SITUACIÓN 2.- En edificios independientes.

SITUACIÓN 3.- En agrupación de pequeños comercios.

D) USO DE INDUSTRIA.

Se distinguen las siguientes categorías:

CATEGORÍA 1.- Sin molestia para la vivienda.

CATEGORÍA 2.- Incompatible con la vivienda.

CATEGORÍA 3.- Agropecuaria.

Se localiza en las siguientes situaciones:

SITUACIÓN 1.- En edificios de viviendas.

SITUACIÓN 2.- En edificios independientes.

E) USO INSTITUCIONAL Y PÚBLICO.

Se distinguen las siguientes categorías:

CATEGORÍA 1.- Administrativo.

CATEGORÍA 2.- Cultural.

CATEGORÍA 3.- Religioso.

CATEGORÍA 4.- Sanitario.

CATEGORÍA 5.- Hotelero.

CATEGORÍA 6.- Espectáculos.

CATEGORÍA 7.- De relación.

CATEGORÍA 8.- Deportivo.

F) USO DE TRANSPORTE Y ESPECIALES.

Se distinguen las siguientes categorías:

CATEGORÍA 1.- Transporte público.

CATEGORÍA 2.- Transportes privados.

CATEGORÍA 3.- Uso especial público.

CATEGORÍA 4.- Uso especial privado.

Se localiza en las siguientes situaciones:

SITUACIÓN 1.- En edificios de viviendas.

SITUACIÓN 2.- En edificio independiente.

G) USO DE ESPACIOS LIBRES Y DEPORTIVO.

Se distinguen las siguientes categorías:

CATEGORÍA 1.- De uso público.

CATEGORÍA 2.- De uso privado.

Artículo 30: Condiciones generales higiénicas, confort y seguridad.

Se prohíbe el uso de vivienda en sótano o semisótano y aquellas cuya fachada no tenga al menos tres metros a calle, plaza o patio abierto con anchura y apertura igual o superior a seis metros.

En edificios de tres plantas o menos, se permiten las escaleras interiores con iluminación cenital y ancho mínimo de tiros y hueco central de 0.90 metros.

La superficie mínima de iluminación será de 1 m².

Los patios se ajustarán a lo dicho en el Art. 26.

Otras condiciones de habitabilidad, condiciones térmicas y acústicas y de seguridad de las construcciones, etc. se regirán por la NBE correspondientes y por las Normas Técnicas aplicables a las viviendas de Protección Oficial.

En cualquier caso se exigirán todos los requisitos precisos para evitar el deterioro, del medio ambiente con carácter general.

Artículo 31: Condiciones generales de estética e intervenciones en varios.

El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad, corresponde al Ayuntamiento. Consiguientemente éste podrá denegar o condicionar las Licencias de Obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

Dentro del área marcada como Casco Antiguo, el Ayuntamiento podrá, si lo estima conveniente, actuar en colaboración con la Comisión de Protección del Patrimonio.

Los condicionantes estéticos podrán referirse al uso, volumen y dimensiones del edificio, sistema de cubierta, composición y materiales y detalles de elementos en cuanto a forma, calidad, color y textura.

En general se prohíben las medianerías al descubierto, que en el caso de producirse deberán tratarse con volúmenes o en superficie con los mismos materiales de fachada.

Se prohíben las medianerías y fachadas sin la adecuada terminación, o con la sensación de obra paralizada o no terminada.

En ningún caso se permitirá el uso, en revestimiento de fachadas, de plaquetas, alicatados o elementos de aplacado que no sean piedra caliza, granítica o propia de la región.

Asimismo el Ayuntamiento impulsará todos aquellos tratamientos de la escena urbana favorecedores de la calidad ambiental, tales como sustitución de redes, aéreas de alumbrado y teléfono,

antenas de TV, pavimentos, rótulos de comercios y calles y conservación de jardines privados.

En todo caso, será aplicable el art.138 de la Ley 13/1997.

En Casco Antiguo cualquier actuación sobre el viario seguirá las siguientes condiciones:

1.- Se eliminarán las aceras, salvo en los ejes de paso, de dos direcciones.

2.- Los materiales permitidos para el viario serán: el canto rodado, el adoquín y el granito.

3.- Los materiales prohibidos serán: el asfalto, la tierra y el hormigón visto.

Al establecerse en las calles una altura máxima y otra mínima, será obligatorio la utilización de los elementos arquitectónicos necesarios para unificar la composición en altura de la calle de modo que las fachadas medirán su altura hasta última cara de forjado de cubierta, cornisa o elemento arquitectónico asimilable.

CAPÍTULO V.- NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES PARA ZONAS Y SUB-ZONAS EN SUELO URBANO.

Sección 1ª: MORALEJA.

Artículo 32: Subzona centro (Casco Antiguo).

1.- ZONAS Y DENOMINACIONES.- SUBZONA CENTRO.

2.- PLANEAMIENTO A REDACTAR.

En suelo consolidado, estudios de detalle para mejora de alineaciones.

En unidades de ejecución, proyectos de Reparcelación, Sistema de Compensación en su caso.

Proyectos de Urbanización, en su caso.

3.- OBJETIVOS.

Mejora de trama y de la escena urbana, puesta en valor de suelos degradados.

Conservación de los edificios a proteger.

4.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

1 + 2 + 5, en general.

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Según cuadro Núm. 1 y 2.

6.- CONDICIONES DE USO.

Según Condiciones generales y cuadro número 1 y 2.

Prohibido el comercial en categorías 4ª y 5ª.

7.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Según condiciones generales.

8.- CONDICIONES DE CONFOR Y SEGURIDAD.

Según condiciones generales.

9.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se procurará el mantenimiento de la tipología y carácter de la edificación, potenciando los diseños tradicionales.

10.- EDIFICIOS PROTEGIDOS.

IGLESIA PARROQUIAL.

Se permiten obras de reparación, y reforma, respetando la configuración general del edificio.

PALACIO DE LA ENCOMIENDA.

Se permiten obras de reforma y rehabilitación, sin alteración de las características de la edificación, con antigüedad superior a cien años. Los anejos y espacios no edificados, podrán ordenarse y construirse con la ambientación conveniente, y con límite de dos plantas de altura. Se dejará como patio o espacio de respeto inedificable la parte del solar hasta una línea paralela a la fachada a la plaza, con el mismo fondo que el lateral del edificio antiguo.

ERMITA DE LAS ANTIGUAS.

Se permiten obras de reparación, y reforma, respetando la configuración general del edificio.

PLAZA DE TOROS.

Se permiten obras para nuevo trazado de pavimentación, reordenación del aparcamiento y restauración de fachadas con patologías. Se mantendrán balconadas corridas en fachadas.

Artículo 33: Subzonas Este y Norte.

1.- ZONAS Y DENOMINACIONES. SUBZONAS ESTE Y NORTE.

2.- PLANEAMIENTO A REDACTAR.

Estudio de detalle.

Proyecto de Reparcelación.

Proyecto de Urbanización.

Sistema de Compensación.

3.- OBJETIVOS.

Puesta en valor de suelos vacíos.

4.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Ver para cada sub-zona en el cuadro Núm. 1.

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Según cuadro Núm. 1, 2 y 3.

6.- CONDICIONES DE USO.

Según Condiciones generales y cuadro número 1.

7.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Según condiciones generales.

8.- CONDICIONES DE CONFOR Y SEGURIDAD.

Según condiciones generales.

9.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Según condiciones generales.

Artículo 34: Subzona carretera N-526.

1.- ZONAS Y DENOMINACIONES. SUBZONA CARRETERA N-526.

2.- PLANEAMIENTO A REDACTAR.

Estudio de detalle.

3.- OBJETIVOS.

Ordenación de volúmenes detallada.

4.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

2, en general.

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Según cuadro Núm. 1, 2 y 3.

6.- CONDICIONES DE USO.

Según Condiciones generales y cuadro número 1.

7.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Según condiciones generales.

8.- CONDICIONES DE CONFOR Y SEGURIDAD.

Según condiciones generales.

9.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Según condiciones generales.

Artículo 35: Subzona Sur y Oeste.

1.- ZONAS Y DENOMINACIONES. SUBZONA SUR Y OESTE.

2.- PLANEAMIENTO A REDACTAR.

Estudios de Detalle.

Proyecto de Reparcelación.

Proyecto de Urbanización, en su caso.

Sistema de Compensación.

3.- OBJETIVOS.

Puesta en valor de nuevos suelos y completar los NO consolidados.

4.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Generales, según cuadro 1.

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Según cuadro Núm. 1, 2 y 3.

6.- CONDICIONES DE USO.

Según Condiciones generales y cuadro número 1.

7.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Según condiciones generales.

8.- CONDICIONES DE CONFOR Y SEGURIDAD.

Según condiciones generales.

9.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Según condiciones generales.

Artículo 36: Polígono Industrial Municipal “El Postuero”.

1.- ZONA Y DENOMINACIÓN.

Zona situada al Suroeste del Polideportivo en la margen izquierda de la Carretera a Zarza la Mayor y delimitada en los planos de ordenación, a escala 1: 2.000.

2.- PLANEAMIENTO A REDACTAR.

Estudio de Detalle para corrección de alineaciones, ensanche de calles y chaflanes.

3.- OBJETIVOS.

Mejora de la vialidad para vehículos de transporte y de los espacios para instalaciones.

4.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Numero ocho de Industria en general.

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Ocupación sobre parcela neta 70%. Numero máximo de plantas: dos

Edificabilidad 0.8 m²/m² sobre parcela neta.

6.- CONDICIONES DE USO.

Industria en general y almacenes.

Se admiten el uso comercial y hasta dos viviendas por parcela vinculadas a la explotación.

7.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Según normas generales, y particulares de la Industria.

8.- CONDICIONES DE CONFOR Y SEGURIDAD.

Según normas generales.

9.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se procurarán tratamientos exteriores acordes con las tendencias de la arquitectura industrial actual.

Se prohíben las construcciones sin el tratamiento de acabados y pintura adecuados.

Será obligatoria la construcción de cerramiento completo de la parcela, con las siguientes características mínimas:

— Zócalo de 0.5 m de altura de fábrica enfoscada si es de bloques de mortero de calidad corriente.

— Cerramiento alto, hasta 2.20 m de altura con reja o alambrada.

10.- CONDICIONES ADICIONALES.

El aparcamiento se resolverá obligatoriamente en el interior de las parcelas.

Se tendrán en cuenta las normativas específicas según la industria de que se trate.

Se cuidará la no contaminación del medio ambiente con vertidos, basuras, etc.

Artículo 37: Polígono Industrial “La Cañada”.

1.- ZONA Y DENOMINACIÓN.

Zona situada Este del Nucleo Central del Suelo Urbano con acceso por la Carretera N-526 y delimitada en los planos de ordenación, a escala 1: 2.000. Además de UE-34 y UE-35.

2.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Numero nueve de Zona Industrial “La Cañada”

3.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Según ordenanza.

4.- CONDICIONES DE USO.

Industria en general, almacenes y exposiciones. Son compatibles los usos de servicio como restaurantes, cafeterías, discotecas, etc.

Se admiten el uso comercial y hasta dos viviendas por parcela vinculadas a la explotación.

5.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Según normas generales, y particulares de la Industria.

6.- CONDICIONES DE CONFOR Y SEGURIDAD.

Según normas generales.

7.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se procurarán tratamientos exteriores acordes con las tendencias de la arquitectura industrial actual.

Se prohíben las construcciones sin el tratamiento de acabados y pintura adecuados.

Será obligatoria la construcción de cerramiento completo de la parcela, con las siguientes características mínimas:

— Zócalo de 0.5 m de altura de fábrica enfoscada si es de bloques de mortero de calidad corriente.

— Cerramiento alto, hasta 2.20 m de altura con reja o alambrada.

8.- CONDICIONES ADICIONALES.

El aparcamiento se resolverá obligatoriamente en el interior de las parcelas.

Se tendrán en cuenta las normativas específicas según la industria de que se trate.

Se cuidará la no contaminación del medio ambiente con vertidos, basuras, etc.

Sección 2ª: VEGAVIANA.

Artículo 38: Núcleo original. (Protegido).

ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La zona delimitada en plano a escala 1:2.000, que se corresponde con el núcleo y edificios del proyecto inicial para la construcción del pueblo.

PLANEAMIENTO A REDACTAR.

Plan especial de protección, para la puesta en valor del núcleo originario, y de sus peculiaridades de diseño y construcción arquitectónica.

OBJETIVOS.

La conservación del carácter y de las peculiaridades constructivas de la edificación original, por su importante valor arquitectónico y ambiental, en relación con medio y con el paisaje.

La restauración, en cuanto sea posible, de elementos de construcción posterior, con algunas características degradantes, en relación con la plástica de la arquitectura popular.

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

Con carácter general, se aplicará la ordenanza 5 de viviendas unifamiliares adosadas o en hilera.

Desde el punto de vista del diseño y aspecto exterior, se seguirán las pautas de los materiales y acabados originariamente empleados.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Se mantendrá la parcelación inicial, y se limita la construcción sobre la parcela al 60% de su superficie total.

La altura máxima será de dos plantas y seis metros, manteniéndose la cota de la planta baja a una altura respecto de la acera de 30 cm como máximo.

Se prohíben los sótanos, semisótanos, construcciones sobre la altura permitida y cualquier otra degradante, de los volúmenes del núcleo originario.

CONDICIONES DE USO.

El residencial en viviendas unifamiliares, y con los anejos propios de la vivienda.

Se procurará el traslado de los talleres construidos en parcelas de uso residencial, a una de las zonas edificables que se determinan fuera del núcleo primitivo.

CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Según normas generales.

CONDICIONES DE CONFORT Y SEGURIDAD.

Según normas generales.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Se procurarán los tratamientos de fachadas, cubiertas huecos y demás elementos visibles desde el exterior, con materiales y acabados similares a los empleados en la construcción original.

CONDICIONES ADICIONALES.

Se procurará la reparación y restauración de los edificios públicos e institucionales, para devolverles las características originales.

En la urbanización, se emplearán materiales tradicionales que no desdigan de los empleados en la inicial.

Se fomentará el cuidado del arbolado autóctono y el empleo en jardines de especies arbustivas de la zona.

Artículo 39: Nuevas zonas edificables.

2.1.- ZONAS Y DETERMINACIONES.

Las que se delimitan en los planos de Ordenación General a escala 1:2.000.

2.2.- PLANEAMIENTO A REDACTAR.

Proyectos de parcelación y urbanización, en su caso.

2.3.- PARCELACIÓN EN ZONAS EDIFICABLES DE VIVIENDA.

Parcela mínima 200 m².

Fachada mínima 6 m.

PARCELACIÓN EN USO INDUSTRIAL.

Parcela mínima 200 m².

2.4.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.

La número cinco de viviendas unifamiliares en hilera.

Opcionalmente, la número dos de edificación en manzana cerrada,

para edificios, institucionales, o para residencia colectiva, (hoteles), etc. distintos de la vivienda unifamiliar.

La ordenanza 8 en las parcelas 5, 6, 7, 8, 9, 10, y 11, en las que se determina concretamente el uso industrial.

2.5.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Ocupación máxima 80% de la parcela neta.

Número de plantas, 1 ó 2 y 6 metros.

La planta baja, a + 0.30 m sobre la rasante del acerado (como máximo).

Se prohíben los sótanos y semisótanos.

2.6.- CONDICIONES DE USO.

Vivienda unifamiliar, comercial y residencia colectiva (hoteles, pensiones).

Uso industrial en las parcelas antes señaladas.

2.7.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Según Normas Generales.

2.8.- CONDICIONES DE CONFORT Y SEGURIDAD.

Según Normas Generales.

2.9.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las nuevas construcciones, se adecuarán en sus materiales y aspecto exterior, al carácter y sencillez de las edificaciones del núcleo originario, sin que ello suponga copia o repetición de los tratamientos exteriores.

2.10.- CONDICIONES ADICIONALES.

En los suelos señalados como zonas de protección general y de vistas, se prohíbe cualquier tipo de edificación, así como la colocación de carteles publicitarios.

En la zona verde o de espacio libre, se permite la construcción de quioscos e instalaciones propias de los lugares de ocio y esparcimiento.

CAPÍTULO VI.- NORMAS DE EDIFICACIÓN PARA EL SUELO URBANO.

ORDENANZAS.

A efectos de regulación de la edificación, y su uso el suelo urbano se divide en zonas, en cada una de las cuales regirán las siguientes Ordenanzas.

ORDENANZA Nº 1.- Zona consolidada.

ORDENANZA Nº 2.- Zona de edificación en manzana cerrada.

ORDENANZA Nº 3.- De edificación abierta.

ORDENANZA Nº 4.- De ciudad jardín colectiva.

ORDENANZA Nº 5.- De vivienda unifamiliar adosada.

ORDENANZA Nº 6.- De vivienda unifamiliar aislada.

ORDENANZA Nº 7.- De industria compatible con vivienda.

ORDENANZA Nº 8.- De industria en general.

ORDENANZA Nº 9.- De industria en Polígono Industrial "La Cañada".

ORDENANZA Nº 10.- De equipamiento e institucional.

Artículo 40: Ordenanza Nº 1. Zona de Casco Antiguo.

1.- DEFINICIÓN.

La zona con edificación a mantener y con urbanización completa.

2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

2.1.- SUELO CONSOLIDADO CON EDIFICACIÓN.

El delimitado, por estar con carácter general, ocupado por edificación reciente o que puede mantenerse en uso por tiempo de 10 años.

Deja entre edificios, parcelas no demasiado grandes, no edificadas, o con edificación obsoleta, que puede demolerse.

La parcela no permite actuaciones que den lugar a superficie construida por planta superior a 300 m² ni tiene superficie mayor de 400 m². Se tomó con referencia en el plano parcelario de catastro de 1988.

2.2.- EDIFICACIÓN ASUMIBLE.

Todas aquellas edificaciones construidas a partir de los años 60 y que por altura, volumen o tipologías en general no concuerdan exactamente con las ordenanzas que las Normas proponen, para no quedar "fuera de ordenación" las Normas las asumen con la condición de que si en un futuro fuesen sustituidas, la nueva construcción se adaptaría a la ordenanza de la zona en que se encuentran. Entre tanto, se admiten todas aquellas obras de reforma, acondicionamiento de locales, etc. excepto aquellas que impliquen aumento del volumen construido incluso en sótano o del número de viviendas existentes.

Si la construcción precisase obras de pintura, revoco o acondicionamiento de fachadas, estas obras se ajustarán a las condiciones generales estéticas.

Los usos permitidos serán los mismos que se regulan para la Ordenanza 2ª.

3.- CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE.

Se acepta como parcela edificable, cualquier parcela, siempre que estando urbanizada, y con alineaciones y rasantes definidas:

- No esté incluida en Unidades de Ejecución.
- No sea inedificable según las condiciones del Art. 22.
- Tenga una superficie superior a 50 m² o menor si no existe posibilidad de agrupación con colindante.

En cualquier caso las parcelas se encontrarán recogidas en los Planos Catastrales y expedientes, sobre la propiedad, obrantes en la Gerencia Territorial y referidos a la revisión de 1988, o en su defecto cualquier parcela que no estando recogida en dichos planos se demuestre fehacientemente que esté consolidada como parcela independiente.

4.- CONDICIONES DE NUEVA PARCELACIÓN.

4.1.- En nuevas parcelaciones, se establece la parcela mínima en el Cuadro núm. 2.

4.2.- Las nuevas parcelas, que se produzcan por división de otras deberán cumplir las condiciones que se establecen para las distintas zonas y subzonas (condiciones de parcela mínima según Cuadro 2).

4.3.- En las unidades de ejecución, o que se delimiten para la gestión común, la parcela mínima podrá reducirse hasta 50 m² con fachada mínima de 5 metros, por razones de atender derechos de propietarios, sin sobrepasar el número de viviendas.

5.- GARAJES.

En viviendas unifamiliares entre medianeras con menos de 10 metros de fachada se exime plaza de garaje.

En viviendas colectivas cuando contengan más de ocho viviendas será necesario plaza de garaje en razón de una por vivienda y dispuesta en el interior de las parcelas.

Quedan exentos de prever plaza de garaje, aquellas edificaciones de nueva planta que se ubiquen en “Casco Consolidado” y que cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

- Solares de fachada, igual o menor de 10 metros.
- Solares que se encuentren en calles de ancho, igual o menor a 5 metros, medidos en su fachada. Se excluye en caso de uso de hotel o similar.

Artículo 41: Ordenanza N.º 2. Zona de edificación en manzana cerrada.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Obligatoria en todo el suelo urbano, excepto en las zonas de edificación abierta y en las que sea optativa.

2.- TIPO DE EDIFICACIÓN.

En línea, formando manzanas con patio de manzana mínimo el señalado por sus alineaciones interiores, o con patios de parcela.

3.- CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE.

Se acepta como parcela edificable, cualquier parcela, siempre que estando urbanizada, y con alineaciones y rasantes definidas:

- No esté incluida en Unidades de Ejecución.
- No sea inedificable según las condiciones del Art. 22.
- La parcela mínima será según Cuadro núm. 2 a excepción cuando sea de aplicación en la zona de casco antiguo en donde podrá tener una superficie superior a 50 m² o menor si no existe posibilidad de agrupación con colindante.

En cualquier caso las parcelas se encontrarán recogidas en los Planos Catastrales y expedientes, sobre la propiedad, obrantes en la Gerencia Territorial y referidos a la revisión de 1988, o en su defecto cualquier parcela que no estando recogida en dichos planos se demuestre fehacientemente que esté consolidada como parcela independiente.

4.- CONDICIONES DE UNA NUEVA PARCELACIÓN.

4.1.- En nuevas parcelaciones, se establece la parcela mínima en el Cuadro núm. 2.

4.2.- Las nuevas parcelas, que se produzcan por división de otras deberán cumplir las condiciones que se establecen para las distintas zonas y subzonas (condiciones de parcela mínima según Cuadro 2).

4.3.- En las unidades de ejecución, o que se delimiten para la gestión común, la parcela mínima será según Cuadro 2 a excepción de que la unidad de ejecución está dentro de casco antiguo en donde podrá reducirse hasta 50 m² con fachada mínima de 5 metros, por razones de atender derechos de propietarios, sin sobrepasar el número de viviendas.

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Las generales y las específicas del cuadro anejo de “Condiciones de volumen”.

6.- EN SUELO CONSOLIDADO.

El fondo máximo edificable, desde la línea de fachada se limita a 20 metros para los edificios de una y dos plantas y de 15 metros para los de tres plantas, y a lo indicado en el Cuadro núm. 2.

En la zona intensiva (de 4 alturas), la edificación será de cuatro plantas, con fondo máximo de 15 m o edificabilidad total equivalente.

7.- CONDICIONES DE USO.

Uso de vivienda en categorías 1ª y 4ª.

Uso de comercio y oficina en situación 1ª y 2ª.

Uso de industria, categoría 1ª, situación 1ª y 2ª, con las necesarias medidas correctoras.

Uso institucional y público, en situación 1ª y 2ª y categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª.

8.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Según normas generales.

9.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Según normas generales.

10.- GARAJES.

En viviendas unifamiliares entre medianeras con menos de 10 metros de fachada se exime plaza de garaje.

En viviendas colectivas cuando contengan más de ocho viviendas será necesario plaza de garaje en razón de una por vivienda y dispuesta en el interior de las parcelas.

Artículo 42: Ordenanza Nº 3. De edificación abierta.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Según planos de clasificación de suelo.

2.- TIPO DE EDIFICACIÓN.

Aislada con retranqueos mínimos a fachada de tres metros y separación mínima entre edificios de seis metros. Se permite parear edificaciones de parcelas contiguas.

3.- CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE.

Se acepta como parcela edificable, cualquier parcela, siempre que estando urbanizada, y con alineaciones y rasantes definidas:

— No esté incluida en Unidades de Ejecución.

— No sea inedificable según las condiciones del Art. 22.

En cualquier caso las parcelas se encontrarán recogidos en los Planos Catastrales y expedientes, sobre la propiedad, obrantes en la Gerencia Territorial y referidos a la revisión de 1988, o en su defecto cualquier parcela que no estando recogida en dichos planos se demuestre fehacientemente que esté consolidada como parcela independiente.

4.- CONDICIONES DE NUEVA PARCELACIÓN.

4.1.- En nuevas parcelaciones, se establece la parcela mínima en el Cuadro núm. 2.

4.2.- Las nuevas parcelas, que se produzcan por división de otras deberán cumplir las condiciones que se establecen para las distintas zonas y subzonas (condiciones de parcela mínima según Cuadro 2).

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Según cuadro anejo "Condiciones de volumen".

6.- CONDICIONES DE USO.

Uso de viviendas:

Viviendas en categoría 2ª y 3ª.

Prohibidos los usos de comercio, almacenes, oficinas e industrias, junto con uso residencial.

Uso institucional y público, en situación 1ª y 2ª y en las categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª.

7.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Según normas generales.

8.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Según normas generales.

9.- GARAJES.

En las nuevas edificaciones se proyectará una plaza de garaje por cada vivienda, o por cada 100 m² de construcción.

Quedan exentos de prever plaza de garaje, aquellas edificaciones de nueva planta que se ubiquen en "Casco Consolidado" y que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Solares de fachada, igual o menor de 7 metros.
- Solares que se encuentren en calles de ancho, igual o menor a 5 metros, medidos en su fachada.

Artículo 43: Ordenanza N.º 4. De ciudad jardín colectiva.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

UE-30, UE-16, UE-17, UE-26 y UE-36 siempre que se actúe por manzanas completas.

2.- TIPO DE EDIFICACIÓN.

Unifamiliar agrupada en parcela común, y con acceso o elementos comunes.

3.- CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE.

Se acepta como parcela edificable, cualquier parcela, siempre que estando urbanizada, y con alineaciones y rasantes definidas:

- No esté incluida en Unidades de Ejecución.
- No sea inedificable según las condiciones del Art. 22.

En cualquier caso las parcelas se encontrarán recogidas en los Planos Catastrales y expedientes, sobre la propiedad, obrantes en la Gerencia Territorial y referidos a la revisión de 1988, o en su defecto cualquier parcela que no estando recogida en dichos planos se demuestre fehacientemente que esté consolidada como parcela independiente.

4.- CONDICIONES DE NUEVA PARCELACIÓN.

4.1.- En nuevas parcelaciones, se establece la parcela mínima en el Cuadro núm. 2.

4.2.- Las nuevas parcelas, que se produzcan por división de otras deberán cumplir las condiciones que se establecen para las distintas zonas y subzonas (condiciones de parcela mínima según Cuadro 2).

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Según cuadro anejo de "Condiciones de Volumen".

Separación mínima a linderos y fachadas 3 metros.

Separación entre edificios de dos plantas 6 metros y de tres plantas ocho metros.

Las fachadas ciegas pueden adosarse.

6.- CONDICIONES DE USO.

Uso de vivienda, categoría 3ª.

Prohibido.- Comercio y almacenes.

Uso de industria, prohibido.

Uso público, en situación 2ª y categorías 1ª, 2ª, 3ª, 4ª, 5ª, 6ª y 7ª.

7.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Según normas generales.

8.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Según normas generales.

9.- GARAJES.

En las nuevas edificaciones, se proyectará una plaza por cada vivienda.

Artículo 44: Ordenanza n.º 5. De vivienda unifamiliar adosada.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Todo el Suelo Urbano.

2.- TIPO DE EDIFICACIÓN.

Alineada a línea de fachada, formando manzanas cerradas, o retranqueadas por tramos mínimos de cuatro viviendas con jardín delantero.

Se puede adosar, en hilera o pareando de dos en dos, sin dejar medianerías al descubierto, ni patios de manzana abiertos. Si son pareadas la separación mínima a linderos será de tres metros.

3.- CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE

Se acepta como parcela edificable, cualquier parcela, que figure en el plano de Catastro de 1988, siempre que estando urbanizada, y con alineaciones y rasantes definidas:

- No esté incluida en Unidades de Ejecución.
- No sea inedificable según las condiciones del Art. 22.

— La parcela mínima será según Cuadro núm. 2 a excepción cuando sea de aplicación en la zona de casco antiguo en donde podrá tener una superficie superior a 50 m² o menor si no existe posibilidad de agrupación con colindante.

En cualquier caso los solares se encontrarán recogidos en los Planos Catastrales y expedientes, sobre la propiedad, obrantes en

la Gerencia Territorial y referidos a la revisión de 1988, o en su defecto cualquier parcela que no estando recogida en dichos planos se demuestre fehacientemente que esté consolidada como parcela independiente.

4.- CONDICIONES DE NUEVA PARCELACIÓN.

4.1.- En nuevas parcelaciones, se establece la parcela mínima en el Cuadro núm. 2.

4.2.- Las nuevas parcelas, que se produzcan por división de otras deberán cumplir las condiciones que se establecen para las distintas zonas y subzonas (condiciones de parcela mínima según Cuadro 2).

4.3.- En las unidades de ejecución, o que se delimiten para la gestión común, la parcela mínima será según Cuadro 2 a excepción de que la unidad de ejecución está dentro de casco antiguo en donde podrá reducirse hasta 50 m² con fachada mínima de 5 metros, por razones de atender derechos de propietarios, sin sobrepasar el número de viviendas.

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Según cuadro anejo "Condiciones de volumen".

6.- CONDICIONES DE USO.

Uso de vivienda categoría 4ª.

Uso de comercio, almacenes y oficinas: prohibido.

Permitido: pequeñas oficinas, o despachos profesionales.

Uso de industria: prohibido.

Uso institucional y público: prohibidos.

7.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Según normas generales.

8.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Según normas generales.

9.- GARAJES.

En viviendas unifamiliares entre medianeras con menos de 10 metros de fachada se exime plaza de garaje.

Quedan exentos de prever plaza de garaje, aquellas edificaciones de nueva planta que se ubiquen en "Casco Consolidado" y que cumplan con las siguientes condiciones:

— Solares de fachada, igual o menor de 10 metros.

— Solares que se encuentren en calles de ancho, igual o menor a 5 metros, medidos en su fachada.

Artículo 45: Ordenanza nº 6. De vivienda unifamiliar aislada.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

UE-40.

2.- TIPO DE EDIFICACIÓN.

Aislada, con separación mínima a linderos y fachadas de tres metros.

3.- CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE.

Se acepta como parcela edificable, cualquier parcela, siempre que estando urbanizada, y con alineaciones y rasantes definidas:

— No esté incluida en Unidades de Ejecución.

— No sea inedificable según las condiciones del Art. 22.

En cualquier caso las parcelas se encontrarán recogidas en los Planos Catastrales y expedientes, sobre la propiedad, obrantes en la Gerencia Territorial y referidos a la revisión de 1988, o en su defecto cualquier parcela que no estando recogida en dichos planos se demuestre fehacientemente que esté consolidada como parcela independiente.

4.- CONDICIONES DE NUEVA PARCELACIÓN.

4.1.- En nuevas parcelaciones, se establece la parcela mínima en el Cuadro núm. 2.

4.2.- Las nuevas parcelas, que se produzcan por división de otras deberán cumplir las condiciones que se establecen para las distintas zonas y subzonas (condiciones de parcela mínima según Cuadro 2).

5.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Parcela mínima 200 m². Ocupación máxima de parcela el 60%, altura máxima dos plantas y semisótano y siete metros a cornisa.

6.- CONDICIONES DE USO.

Uso de vivienda, categoría 5ª.

Prohibidos los restantes usos.

7.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Según normas generales.

8.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Según normas generales.

9.- GARAJES.

En las nuevas edificaciones, se proyectará una plaza por cada vivienda, o por cada 100 m² construidos.

Artículo 46: Ordenanza N° 7. De industria compatible con vivienda.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Las zonas en que se preve la compatibilidad según el cuadro núm 1 y 2.

En las categorías 1ª (sin molestias para la vivienda).

Superficie de uso industrial <200 m² construidos.

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

Según normas generales y cuadro anejo de “Condiciones de Volumen” números 1, 2 y 3.

3.- CONDICIONES DE PARCELA EDIFICABLE.

Se acepta como parcela edificable, cualquier parcela, que figure en el plano de Catastro de 1988, siempre que estando urbanizada, y con alineaciones y rasantes definidas:

- No esté incluida en Unidades de Ejecución.
- No sea inedificable según las condiciones del Art. 22.
- La parcela mínima será según Cuadro núm. 2.

En cualquier caso los solares se encontrarán recogidos en los Planos Catastrales y expedientes, sobre la propiedad, obrantes en la Gerencia Territorial y referidos a la revisión de 1988, o en su defecto cualquier parcela que no estando recogida en dichos planos se demuestre fehacientemente que esté consolidada como parcela independiente.

4.- CONDICIONES DE NUEVA PARCELACIÓN.

4.1.- En nuevas parcelaciones, se establece la parcela mínima en el Cuadro núm. 2.

4.2.- Las nuevas parcelas, que se produzcan por división de otras deberán cumplir las condiciones que se establecen para las distintas zonas y subzonas (condiciones de parcela mínima según Cuadro 2).

4.3.- En las unidades de ejecución, o que se delimiten para la gestión común, la parcela mínima será según Cuadro 2.

5.- CONDICIONES DE USO.

Uso de vivienda, categoría 6ª. Número máximo de dos viviendas por parcela.

Uso comercio, almacén, oficinas y talleres artesanales: permitido.

Uso de pequeña industria y talleres de reparación de vehículos: permitido.

Uso institucional y público: prohibidos.

6.- CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Además de las condiciones generales, se tendrán en cuenta las aplicables a la industria específica de que se trate.

7.- CONDICIONES ESTÉTICAS.

Según normas generales.

Artículo 47: Ordenanza N° 8. De Industria en general.

1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

En el suelo de uso industrial del Polígono “el Postuero”

2.- CONDICIONES DE VOLUMEN.

El uso industrial se regirá por las condiciones de edificación de la ordenanza 9 en su apartado c) zona industrial (a excepción de las pequeñas parcelas de aprox. 200 m², recogidas en planos de ordenación, y que se regirán por las normas generales). Serán también excepción los retranqueos que se fijarán, con carácter general, según las siguientes condiciones (las edificaciones existentes que no tienen retranqueo podrán aumentar su edificabilidad un 40%):

A fachada 4 metros.

A linderos privados 3 metros (en caso de acuerdo entre propietarios 0 metros).

3.- CONDICIONES DE USO.

Uso de vivienda, permitido hasta dos viviendas por parcela, vinculadas a la propia industria.

Uso de comercio, almacén y oficinas, el vinculado a la industria ubicada en la parcela.

Uso de industria, permitidas todas, salvo las peligrosas por excepción.

Aparcamiento, una plaza por cada 100 m² construidos por edificio de hasta 1.000 m² y una plaza más por cada 300 m² construidos.

Uso institucional y público, categorías 1ª, 2ª, 4ª y 8ª, adscritos al funcionamiento propio de la industria de que se trate.

4.- CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS.

Se prestará especial atención a las condiciones de depuración de aguas residuales, y al impacto estético sobre el medio natural de las instalaciones de que se trate.

Será obligatorio el cerramiento de la parcela.

5.- OTRAS CONDICIONES.

El aparcamiento se resolverá dentro del suelo privado de la parcela.

Artículo 48: Ordenanza nº 9. Zona industrial “La Cañada”.

A) PARQUE DEPORTIVO:

— Condiciones de parcelación:

La parcela corresponderá al espacio destinado a este fin en el desarrollo del planeamiento.

Dichas parcelas son indivisibles.

— Condiciones de edificación:

• Ocupación máxima 20%.

• Edificabilidad: 0.20 m²/m². Computables solamente en las edificaciones cerradas, anexas a las instalaciones, tales como pequeños almacenes, casetas, etc.

• Altura máxima de edificación: La requerida por el tipo de instalación.

• Retranqueos: 10 m. Mínimo a linderos públicos y privados.

• Separación entre edificios: 10 m mínima.

— Condiciones de uso:

Comprende las instalaciones, abiertas o cerradas, destinadas a la práctica o enseñanza de ejercicios de cultura física o deportes, con las construcciones necesarias para dicho uso y/o los servicios complementarios.

— Composición de las parcelas:

Plazas de aparcamiento: El aparcamiento de automóviles deberá

ser resuelto en espacios destinados a tal fin en la parcela cumpliendo el siguiente estándar: 1 plaza/250 m² de parcela.

B) EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL.

— Tipo de construcción: Edificación Aislada.

— Edificación de las parcelas: Ocupación máxima 50% y edificabilidad 1,5 m²/m².

— Retranqueos:

Se definirán por estudio de detalle o, en su caso, por el proyecto básico o el proyecto de ejecución que se desarrolle.

— Alturas: Máxima 12 metros.

En determinados casos, según el uso concreto, se podrán alcanzar los 14 m en 4 alturas.

— Composición de las parcelas:

• Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m².

• Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela.

• Ajardinamiento de parcelas: deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.

• Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A alineación exterior o pública:

— Permitido: Ajardinamiento, Aparcamientos, Paso vehículos, Carga-descarga.

— No permitido: Almacenaje, instalaciones auxiliares, depósitos de residuos no controlados.

A linderos privados:

— Permitido: Ajardinamiento, Aparcamientos, Paso vehículos, Carga-descarga, instalaciones auxiliares.

— No permitido: Obstaculizar el paso de vehículos, construcciones auxiliares, depósito de residuos no controlados, almacenamiento.

— Composición de la edificación:

• Fondo máximo: Los espacios situados a una distancia mayor de 10 m de la línea de fachada deben tener ventilación e iluminación naturales.

• Patios: En caso de existir patios éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 metros. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

— Condiciones de uso:

El uso comercial corresponde a edificios o locales destinados a la compraventa al por menor del artículo, así como las construcciones complementarias para almacenamiento de dichos artículos.

Usos secundarios: Se tolerarán locales destinados al uso de oficinas destinadas a actividades de investigación y desarrollo; servicios de asesoramiento técnico y financiero; agencia de distribución de productos industriales; centros de informática y comunicaciones; locales relacionados con actividades de hostelería, tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de servicio, y, en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales obtenidos en la actuación.

El uso social alcanza a los locales destinados al público para la vida de sociedad, tales como restaurante, bares, servicios administrativos, culturales, sanitarios, de policía, hoteles, etc.

Se permite el uso de semillero de empresas.

C) ZONA INDUSTRIAL.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

INDUSTRIA PEQUEÑA:

— Tipo de construcción: Edificación adosada a los linderos laterales privados.

— Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 500 m².

Parcela máxima: 999 m².

Fondo mínimo: 25 m.

Frente mínimo: 10 m.

Frente máximo: 30 m. Excepto en parcelas de esquina.

Forma de la parcela: que permita inscribir en su interior un círculo de 10 m de diámetro.

— Edificación de las parcelas: Ocupación máxima 80% y edificabilidad 1,6 m²/m². La agrupación de edificios adosados podrá presentar un frente no superior a 120 m.

— Retranqueos:

• A lindero público: 6 m. Excepto a vías peatonales que dividan hileras de naves adosadas, en las que el retranqueo será de 3 m.

• A lindero lateral privado: 0 m.

• A lindero posterior privado: 0 m.

— Alturas:

• Máxima: 9 metros en la coronación del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

• Mínima: 4,5 m de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,5 m de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.

• Número de plantas: el máximo permitido será de dos plantas. El uso industrial se desarrollará en una planta.

— Composición de las parcelas:

• Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m².

• Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, con un mínimo de 32 m² de superficie, con su lado menor de al menos 4 m.

• Ajardinamiento de parcelas: deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.

• Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A alineación exterior o pública:

— Permitido: Ajardinamiento, Aparcamientos, paso vehículos, carga-descarga.

— No permitido: Almacenaje, instalaciones auxiliares, construcciones auxiliares depósitos de residuos no controlados.

A linderos privados:

— Permitido: Ajardinamiento, aparcamientos, paso vehículos, carga-descarga, instalaciones auxiliares.

— No permitido: Obstaculizar el paso de vehículos, construcciones auxiliares, depósito de residuos no controlados, almacenamiento.

— Composición de la edificación:

• Patios: En caso de existir patios éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la

altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 metros. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

- Sótanos: no se admiten.

INDUSTRIA MEDIANA:

— Tipo de construcción: Edificación adosada a los linderos laterales privados (pareada).

— Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 1.000 m².

Parcela máxima: 3.999 m².

Frente mínimo: 20 m.

Frente máximo: sin límite.

Forma de la parcela: que permita inscribir en su interior un círculo de 20 m de diámetro.

— Edificación de las parcelas: Ocupación máxima 80% y edificabilidad 1,6 m²/m².

— Retranqueos:

- A lindero público: 8 m. Las parcelas lindantes con la carretera a Huelaga, respetarán como mínimo la alineación obligatoria, señalada en el plano de retranqueo, de 18 m desde el borde de la misma.

- A lindero lateral privado: 5 m (excepto el adosado). En el plano de retranqueos, los laterales de esta categoría, son indicativos ya que cada edificación en parcela con más de un lindero lateral privado, podrá adosarse indistintamente a cualquiera de ellos.

— Alturas:

- Máxima: 9 metros en la coronación del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

- Mínima: 4,5 m de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,5 m de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.

- Número de plantas: el máximo permitido será de dos plantas. El uso industrial se desarrollará en una planta.

— Composición de las parcelas:

- Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m².

- Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, con un mínimo de 32 m² de superficie, con su lado menor de al menos 4 m.

- Ajardinamiento de parcelas: deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.

- Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A alineación exterior o pública:

— Permitido: Ajardinamiento, aparcamientos, paso vehículos, carga-descarga.

— No permitido: Almacenaje, instalaciones auxiliares, construcciones auxiliares depósitos de residuos no controlados.

A linderos privados:

— Permitido: Ajardinamiento, aparcamientos, paso vehículos, carga-descarga, instalaciones auxiliares.

— No permitido: Obstaculizar el paso de vehículos, construcciones auxiliares, depósito de residuos no controlados, almacenamiento.

INDUSTRIA GRANDE:

— Tipo de construcción: Edificación aislada.

— Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 4.000 m².

Frente mínimo: 30 m.

Frente máximo: sin límite.

Forma de la parcela: que permita inscribir en su interior un círculo de 30 m de diámetro.

— Edificación de las parcelas: Ocupación máxima 80% y edificabilidad 1,6 m²/m².

— Retranqueos:

- A lindero público: 10 m.

- A lindero lateral privado: 7 m.

— Alturas:

- Máxima: 12 metros en la coronación del edificio, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial.

- Mínima: 4,5 m de altura libre de obstáculos en uso industrial. 3,5 m de altura libre para plantas en bloque administrativo y servicios.

- Número de plantas: el máximo permitido será de dos plantas. El uso industrial se desarrollará en una planta.

— Separación entre edificios: la altura de la edificación más alta con un mínimo de 10 m.

— Composición de las parcelas:

- Plazas de aparcamiento: El mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de 1 plaza/100 m².

- Espacios para carga y descarga: deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, con un mínimo de 32 m² de superficie, con su lado menor de al menos 4 m.

- Ajardinamiento de parcelas: deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.

- Usos permitidos en los espacios de retranqueo:

A alineación exterior o pública:

— Permitido: Ajardinamiento, aparcamientos, paso vehículos, carga-descarga.

— No permitido: Almacenaje, instalaciones auxiliares, construcciones auxiliares depósitos de residuos no controlados.

A linderos privados:

— Permitido: Ajardinamiento, aparcamientos, paso vehículos, carga-descarga, instalaciones auxiliares.

— No permitido: Obstaculizar el paso de vehículos, construcciones auxiliares, depósito de residuos no controlados, almacenamiento.

— Composición de la edificación:

- Patios: En caso de existir patios éstos serán como mínimo de tal forma que pueda inscribirse un círculo cuyo diámetro sea la altura en la edificación más alta, con un mínimo de 6 metros. En dichos patios queda prohibida la realización de construcciones auxiliares.

Artículo 49: Ordenanza nº 10. De equipamiento e institucional.

Abarca esta ordenanza las zonas destinadas a espacios libres públicos y equipamiento comunitario.

ESPACIOS LIBRES.

Su tratamiento será en función del papel de estancia, revalorización de la escena urbana, etc. no se podrán edificar sobre ellos más que aquellas instalaciones complementarias (quioscos, etc.) que se deriven de su carácter.

EQUIPO E INSTITUCIONAL.

Sus condiciones de volumen, higiénicas y de uso se regirán por las ordenanzas específicas vigentes para estos usos (hospitalarios, maternales, colegios, etc.). En caso de no existir o que existan imprecisiones de dichas ordenanzas, las condiciones se regirán por la ordenanza 3 de edificación abierta, excluyendo cualquier otra interpretación que se pueda extraer de estas Normas Subsidiarias.

En cuanto a condiciones estéticas de estas instalaciones se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.

CAPÍTULO VI.- NORMAS PARTICULARES PARA LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 50: Ámbito y Ordenanzas.

Los sectores señalados en los planos con los números SAU-1, SAU-2, SAU-3, SAU-4, SAU-5, SAU-6, SAU-7 y SAU-8, de Uso Residencial, que figuran en los planos de ordenación a escala 1:2.000 y 1:10.000.

Las Ordenanzas son las detalladas para el Suelo Urbano y además se redactarán las Ordenanzas específicas de los Planes Parciales.

Los equipamientos vinculantes, formarán parte con carácter de mínimos de los que legalmente corresponden según la Ley 13/1997, Reglamentos y Anexo de Reglamento de Planeamiento.

Las edificabilidades del equipo obligatorio no contará en el cómputo del aprovechamiento medio a ceder. Éste se otorgará en parcelas edificables con uso de vivienda y talleres o almacenes o podrá traducirse en metálico u otra compensación a juicio del Ayuntamiento.

El viario indicado en planos, se considera vinculante, para los planes parciales.

No se fija sistema de actuación.

Serán de aplicación las condiciones de uso dominante, aprovechamiento y de volumen, señaladas en las fichas que siguen.

Serán de aplicación las Normas Generales Higiénicas y Estéticas.

Se tenderá a localizar el equipamiento comunitario no localizable como vinculante, lo más cercano a las zonas limítrofes del

Suelo Urbano, a fin de hacer más accesible a la población dicho equipamiento.

Las reservas de equipamientos que se señalan en el plano de usos, serán vinculantes.

Los sectores de uso industrial no llevarán reserva de equipamiento escolar.

Se tendrán en cuenta las determinaciones de las fichas por sectores incluidas en el artículo siguiente.

Artículo 51: Sectores en Suelo Urbanizable.

a) SAU-1.

SITUACIÓN: Al Norte de la carretera N-526.

DEFINICIÓN: Reserva de Suelo Residencial.

SUPERFICIE: 61.164 m²

PLANEAMIENTO A REDACTAR: Plan Parcial.

DELIMITACIÓN: La señalada en el plano a Escala 1:2.000.

USO: Residencial y compatibles.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

— DENSIDAD: 40 Viv/Ha.

— EDIFICABILIDAD: 0.5 m²/m², sobre suelo bruto del Plan Parcial.

— PARCELA MÍNIMA: UNIFAMILIAR: 135 m².

COLECTIVA: 150 m²/viv.

— OCUPACIÓN: 0.8 m²/m² sobre parcela neta.

— INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las señaladas en plano de Alineaciones 1:2.000.

— USOS VINCULANTES: Superficies y localización en plano 1:2.000.

— OTRAS CONDICIONES: Altura máxima tres plantas.

b) SAU-2

SITUACIÓN: Al Norte de carretera N-526, junto a SAU-1.

DEFINICIÓN: Reserva de Suelo Residencial.

SUPERFICIE: 62.386 m².

PLANEAMIENTO A REDACTAR: Plan Parcial.

DELIMITACIÓN: La señalada en el plano a escala 1:2.000.

USO: Residencial y compatibles.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

— DENSIDAD: 40 Viv/Ha.

— EDIFICABILIDAD: 0.5 m²/m², sobre suelo bruto del Plan Parcial.

— PARCELA MÍNIMA: UNIFAMILIAR: 135 m².

COLECTIVA: 150 m²/viv.

— OCUPACIÓN: 0.8 m²/m² sobre parcela neta.

— INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las señaladas en plano de Alineaciones 1:2.000.

— USOS VINCULANTES: Superficies y localización en plano 1:2.000.

— OTRAS CONDICIONES: Altura máxima tres plantas.

c) SAU-3.

SITUACIÓN: Al Norte de carretera N-526.

DEFINICIÓN: Reserva de Suelo Residencial.

SUPERFICIE: 59.172 m².

PLANEAMIENTO A REDACTAR: Plan Parcial.

DELIMITACIÓN: La señalada en el plano a escala 1:2.000.

USO: Residencial y compatibles.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN

— DENSIDAD: 40 Viv/Ha.

— EDIFICABILIDAD: 0.5 m²/m², sobre suelo bruto del Plan Parcial.

— PARCELA MÍNIMA: UNIFAMILIAR: 135 m².

COLECTIVA: 150 m²/viv.

— OCUPACIÓN: 0.8 m²/m² sobre parcela neta.

— INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las señaladas en plano de Alineaciones 1:2.000.

— USOS VINCULANTES: Superficies y localización en plano 1:2.000.

— OTRAS CONDICIONES: Altura máxima tres plantas.

d) SAU-4

SITUACIÓN: Al Norte de carretera N-526.

DEFINICIÓN: Reserva de Suelo Residencial.

SUPERFICIE: 62.390 m².

PLANEAMIENTO A REDACTAR: Plan Parcial.

DELIMITACIÓN: La señalada en el plano a escala 1:2.000.

USO: Residencial y compatibles.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

— DENSIDAD: 38 Viv/Ha.

— EDIFICABILIDAD: 0.5 m²/m² sobre suelo bruto del Plan Parcial.

— PARCELA MÍNIMA: UNIFAMILIAR: 135 m².

COLECTIVA: 150 m²/viv.

— OCUPACIÓN: 0.8 m²/m² sobre parcela neta.

— INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las señaladas en plano de Alineaciones 1:2.000.

— USOS VINCULANTES: Superficies y localización en plano.

— OTRAS CONDICIONES: Altura máxima tres plantas.

e) SAU-5

SITUACIÓN: Al Este del casco y al Sur de la Carretera N-526.

DEFINICIÓN: Reserva de Suelo Residencial.

SUPERFICIE: 66.601 m².

PLANEAMIENTO A REDACTAR: Plan Parcial.

DELIMITACIÓN: La señalada en el plano a escala 1:2.000.

USO: Residencial y compatibles.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

— DENSIDAD: 35 Viv/Ha.

— EDIFICABILIDAD: 0.50 m²/m² sobre suelo bruto del Plan Parcial.

— PARCELA MÍNIMA: UNIFAMILIAR: 135 m².

COLECTIVA: 150 m²/viv.

— OCUPACIÓN: 0.8 m²/m² sobre parcela neta.

— INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las señaladas en plano de Alineaciones 1:2.000.

— USOS VINCULANTES: Superficies y localización en plano 1:2.000.

— OTRAS CONDICIONES: Altura máxima tres plantas.

f) SAU-6

SITUACIÓN: Al Este del casco y al Sur de la Carretera N-526 a continuación de SAU-5.

DEFINICIÓN: Reserva de Suelo Residencial.

SUPERFICIE: 68.889 m².

PLANEAMIENTO A REDACTAR: Plan Parcial.

DELIMITACIÓN: La señalada en el plano a escala 1:2.000.

USO: Residencial y compatibles.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

— DENSIDAD: 35 Viv/Ha.

— EDIFICABILIDAD: 0.50 m²/m² sobre suelo bruto del Plan Parcial.

— PARCELA MÍNIMA: UNIFAMILIAR: 135 m².

COLECTIVA: 150 m²/viv.

— OCUPACIÓN: 0.8 m²/m² sobre parcela neta.

— INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las señaladas en plano de Alineaciones 1:2.000.

— USOS VINCULANTES: Superficies y localización en plano 1:2.000.

— OTRAS CONDICIONES: Altura máxima tres plantas.

g) SAU-7

SITUACIÓN: Al Sur del casco y al Sur de la Carretera N-526.

DEFINICIÓN: Reserva de Suelo Residencial.

SUPERFICIE: 76.560 m².

PLANEAMIENTO A REDACTAR: Plan Parcial.

DELIMITACIÓN: La señalada en el plano a escala 1:2.000.

USO: Residencial y compatibles.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

— DENSIDAD: 30 Viv/Ha.

— EDIFICABILIDAD: 0.5 m²/m² sobre suelo bruto del Plan Parcial.

— PARCELA MÍNIMA: UNIFAMILIAR: 135 m².

COLECTIVA: 150 m²/viv.

— OCUPACIÓN: 0.8 m²/m² sobre parcela neta.

— INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las señaladas en plano de Alineaciones 1:2.000.

— USOS VINCULANTES: Superficies y localización en plano 1:2.000.

— OTRAS CONDICIONES: Altura máxima tres plantas.

h) SAU-8

SITUACIÓN: Al Sur del casco y al Sur de la Carretera N-526.

DEFINICIÓN: Reserva de Suelo Residencial.

SUPERFICIE: 72.976 m².

PLANEAMIENTO A REDACTAR: Plan Parcial.

DELIMITACIÓN: La señalada en el plano a escala 1:2.000.

USO: Residencial y compatibles.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN:

— DENSIDAD: 30 Viv/Ha.

— EDIFICABILIDAD: 0.5 m²/m² sobre suelo bruto del Plan Parcial.

— PARCELA MÍNIMA: UNIFAMILIAR: 135 m².

COLECTIVA: 150 m²/viv.

— OCUPACIÓN: 0.8 m²/m² sobre parcela neta.

— INFRAESTRUCTURAS VINCULANTES: Las señaladas en plano de Alineaciones 1:2.000.

— USOS VINCULANTES: Superficies y localización en plano 1:2.000.

— OTRAS CONDICIONES: Altura máxima tres plantas.

CAPÍTULO VII.- NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª: ÁMBITO.

Todo el resto del suelo del término municipal, no clasificado como urbano ni como urbanizable. El suelo clasificado en Planos de

Ordenación como SECANO es suelo no urbanizable común.

Artículo 52: Condiciones de actuación.

Parcela mínima segregable:

De acuerdo con la reglamentación sobre unidades mínimas de cultivo, se fija en general en:

— En secano 80.000 m².

— En regadío 7.500 m².

Artículo 53: Edificaciones adscritas al medio agrícola.

Parcela mínima en secano 8 Ha. , en regadío 0,75 Ha.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

2% de ocupación, dos plantas con siete metros de altura máxima, edificabilidad de 0.02 m²/m² y retranqueos mínimos a caminos y linderos 5 metros.

Retranqueos a carreteras y caminos vecinales.- mínimo 12 metros desde el borde de explanación.

CONDICIONES DE USO

Vivienda y pequeña industria agropecuaria, vinculada a las necesidades de la propia explotación.

CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS.

Según normas generales.

Se admiten las fosas sépticas.

OTRAS CONDICIONES.

Compromiso de uso de explotación agrícola permanente.

Se prohíbe la apertura de nuevos caminos y accesos con fines de parcelación para usos distintos de la explotación agrícola.

Artículo 54: Edificaciones al borde de las carreteras para servicio de las obras públicas.

Parcela mínima de 7.500 m², siempre que no proceda de parcelación anterior.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

Ocupación 10%, dos plantas con siete metros de altura máxima, 0.10 m²/m². Retranqueos a linderos laterales y fachadas de 5 metros. Retranqueo a carretera o caminos vecinales según

Reglamento de Carreteras, mínimo 12 metros al borde de la explanación.

CONDICIONES DE USO.

Gasolineras.

El aparcamiento de vehículos se resolverá en todo caso dentro de los límites del terreno propio y debidamente señalizado.

CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS.

Según Normas Generales.

Se admiten fosas sépticas.

OTRAS CONDICIONES.

Todo acceso desde carretera o camino asfaltado, se diseñará, ensanchando ésta, para conseguir un espacio de frenada y aceleración fuera de la vía, de 15 metros de largo mínimo, a cada lado de la entrada.

Si se ha de entubar la cuneta, el trozo mínimo a entubar será de 10 metros.

Artículo 55: Edificaciones aisladas de utilidad pública o de interés social.

Parcela mínima en secano 8 Ha. , en regadío 0,75 Ha.

Son aquellas actividades y construcciones distintas de las autorizadas, que cuentan con la calificación de "Instalación o edificación de Utilidad Pública o de Interés social" y se justifica, expresa y suficientemente la necesidad de situarlas en el medio rural.

Los más previstos serán:

— Equipo colectivo o comunitario.

— Industria o similar con creación de un número de puestos de trabajo apreciable.

Sus condiciones de volumen serán para las primeras aquellas que requiera la legislación vigente según su uso y capacidad y para las segundas aquellas que se detallan en el artículo 54.

Serán tramitadas por el Artículo 44 del Reglamento de Gestión. La separación a bordes de caminos, o vías públicas, será de 12 metros como mínimo.

El aparcamiento de vehículos, se resolverá en todo caso dentro de los límites del terreno propio, y debidamente señalizado.

OTRAS CONDICIONES.

Todo acceso desde carretera o camino, asfaltado. Se diseñará, ensanchando ésta, para conseguir un espacio de frenada y aceleración fuera de la vía, de 15 metros de largo mínimo, a cada lado de la entrada.

Si se ha de entubar la cuneta, el trozo mínimo a entubar será de 10 metros.

Artículo 56: Edificios de viviendas aislados.

Las condiciones de volumen, higiénicas y estéticas serán las mismas de las edificaciones reseñadas en el artículo 53.

Por otra parte, deberán demostrar que su construcción no implica la aparición de “núcleos de población” según la definición contenida en el artículo 57.

En todo caso, se entenderá la imposibilidad de formación de núcleo de población, cuando se den estas circunstancias.

— Parcela en la que se ubica, 7.500 m² mínimo para regadío y 8 Ha en seco.

— Separación a todos los linderos, 20 m.

— Número máximo de parcelas posibles con solución de continuidad por colindancia, 4.

— Mayor superficie parcelable posible en unidades menores, 30.000 m².

— Ocupación máxima de suelo, 5% sobre parcela.

— Edificabilidad máxima sobre parcela, 0.05 m²/m² sobre parcela.

Deberá tener acceso resuelto, prohibiéndose la apertura de nuevos accesos con fines de urbanización.

OTRAS CONDICIONES.

Todo acceso desde carretera o camino, asfaltado. Se diseñará, ensanchando ésta, para conseguir un espacio de frenada y aceleración fuera de la vía, de 15 metros de largo mínimo, a cada lado de la entrada.

Si se ha de entubar la cuneta, el trozo mínimo a entubar será de 10 metros.

Artículo 57: Núcleo de población.

Para todos los usos la definición sobre el terreno del núcleo de población, se establece el siguiente criterio:

— Las edificaciones que existan o puedan existir, en el suelo no urbanizable, formarán núcleo de población siempre que al trazar un círculo de 100 m de radio haciendo centro en cualquiera de las existentes, sea cual sea su uso, o la que se vaya a edificar en caso de nueva construcción, dicho círculo, contenga en su interior alguna otra edificación de cualquier tipo.

— La edificación que se proyecte debe distar más de 150 m del límite de núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite de Suelo Urbano o Apto para Urbanizar definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

Artículo 58: Condiciones adicionales para otras construcciones e instalaciones.

1.- CAMPING.

— La instalación de “camping” sólo se admitirá en el suelo clasificado como no urbanizable de SECANO e implicará la prohibición de parcelación de la finca matriz, así como cualquier construcción que pueda alterar la ocupación provisional que entraña un “camping”, admitiéndose sólo servicios comunes reglamentados para este uso específico.

2.- DESGUACES Y CHATARRERÍAS.

Se prohíbe su instalación al borde o en la proximidad de la carreteras, debiéndose adaptar a las siguientes condiciones:

— Separación mínima a carreteras, 300 m.

— Vallado del recinto con muro que oculte vista de almacenado, desde las carreteras próximas o desde zonas contiguas al Suelo Urbano o Urbanizable.

— Mantenimiento de los alrededores libres de chatarras, o elementos propios del negocio.

3.- VERTEDEROS DE BASURA.

Se prohíben expresamente, salvo el vertedero controlado Municipal que será el único aceptado en el término.

4.- INDUSTRIAS E INSTALACIONES EXISTENTES.

Todas las Industrias e instalaciones existentes, deberán acomodar sus edificaciones e instalaciones, a las condiciones de estas Normas, en el plazo que determine el Ayuntamiento.

En especial, se deberá construir cuando no exista, el cerramiento de la parcela o recinto, con las características mínimas siguientes.

- Zócalo de fábrica, hasta 0.60 m. de altura.
- Cerramiento alto con reja o alambrada, hasta 2.20 m².
- Este cerramiento será totalmente opaco cuando los elementos del interior puedan considerarse como de aspecto degradante del entorno y paisaje.

OTRAS CONDICIONES.

Todo acceso desde carretera o camino asfaltado. Se diseñará, ensanchando ésta, para conseguir un espacio de frenada y aceleración fuera de la vía, de 15 metros de largo mínimo, a cada lado de la entrada.

Si se ha de entubar la cuneta, el trozo mínimo a entubar será de 10 metros.

En todos los casos, se deberá resolver el aparcamiento de vehículos, en el interior de la propia parcela.

Artículo 59: Normas comunes a toda edificación o instalación.

— En toda edificación posible en suelo no urbanizable todos los servicios serán de cuenta del promotor, pudiendo el Ayuntamiento imponer cuantas garantías fuesen exigibles en base a las Normas Generales Higiénicas y Estéticas, así como en relación con lo regulado en las Normas de Aplicación Directa del Artículo 98 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 60: Normas específicas para el suelo no urbanizable de protección especial.

1.- PARAJE DE “LA VEGA” DETERMINACIONES.

Zona situada en la margen derecha de la Carretera a Zarza la Mayor, rodeando la Ermita de la Virgen de la Vega, y con la delimitación señalada en el plano a escala 1:10.000.

CONDICIONES DE USO.

Espacio libre protegido, para uso público de esparcimiento y con dedicación expresa a actividades socio-cultural y de ocio, y especialmente destinado a la celebración de las Romerías en las fiestas de la Virgen de la Vega.

Se prohíben los usos industriales.

Se permiten los usos vinculados a las actividades antes citados como:

- Bares-Restaurantes.

- Locales para actividades Religiosas, sociales y culturales.
- Dos viviendas para vigilancia y atención.
- Tienda de recuerdos, policía, puesto de socorro, etc.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN.

Se dispondrá nuevo acceso, directo desde la carretera, y un aparcamiento de vehículos fuera de la zona de uso peatonal.

CONDICIONES DE VOLUMEN.

- Bares-restaurantes:

Altura máxima: 1 planta.

Superficie máxima 300 m² por instalación.

- Locales para actividades:

Altura máxima: 2 plantas.

Superficie máxima 800 m².

- Dos viviendas para vigilancia y atención:

Altura máxima: 2 plantas.

Superficie máxima 150 m² por vivienda.

- Tienda de recuerdos, policía, puesto de socorro.

Altura máxima: 1 planta.

Superficie máxima 250 m².

Puede agruparse con las viviendas de vigilancia y atención.

2.- CHARCA, junto al Polideportivo, y al Polígono Industrial Municipal.

Por las especiales características y por las especies que le habitan, se prohíbe todo tipo de obras de edificación, y urbanización, así como:

- La extracción de tierras, áridos, o agua.
- El vertido de tierras, escombros, y basuras.
- El vertido de materias contaminantes.
- Cualquier operación, que ponga en peligro la vida de sus especies en su hábitat actual.

Sección 2ª: OTRAS ÁREAS DE PROTECCIÓN EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 61: Especial protección de regadíos.

Se permiten exclusivamente las edificaciones señaladas en los

artículos 53, 54 y 55 y bajo las condiciones expresadas en dichos artículos.

La parcela mínima segregable será de 7.500 m².

Artículo 62: Especial protección dehesa y monte.

ÁMBITO.

El suelo delimitado en planos.

CONDICIONES DE ACTUACIÓN.

Solamente se autorizan:

— Edificaciones e instalaciones declaradas de interés social o utilidad pública asociadas al medio rural que no pueda ubicarse en otra clase de suelo. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas granja, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, campamentos de turismo, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado.

— Instalaciones agropecuarias y viviendas anejas, vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas.

No se permiten parcelaciones o segregaciones de las fincas y parajes existentes.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

No se considera edificabilidad, sino la precisa para la explotación de que se trate, con retranqueo mínimo en caminos existentes de 25 metros.

CONDICIONES DE USO.

Edificaciones e instalaciones declaradas de interés social o utilidad pública asociadas al medio rural que no pueda ubicarse en otra clase de suelo Vivienda y pequeña industria agropecuaria, vinculada a las necesidades de la propia explotación.

CONDICIONES HIGIÉNICAS Y ESTÉTICAS.

Según normas generales. Se admiten las fosas sépticas.

OTRAS CONDICIONES.

Compromiso de uso de explotación agrícola permanente.

Se prohíbe la apertura de nuevos caminos y accesos con fines de parcelación para usos distintos de la explotación agrícola.

Se prohíbe la edificación en cotas altas, que la hagan visible desde parajes próximos o lejanos.

Artículo 63: Reserva especial “Canchos de Ramiro”.

Se prohíbe todo tipo de edificación, y la apertura de caminos, que pueden permitir en el interior de esta reserva, el tránsito de vehículos, ni siquiera de los denominados “todo terreno”.

Artículo 64: Reserva especial riveras.

La protección de las riveras de cursos de agua, se extenderán en una franja de tierras de 25 metros a cada lado de la línea de Avenida normal, quedando prohibida toda edificación en esta zona de terreno.

Artículo 65: Edificaciones e instalaciones permitidas en suelo no urbanizable común.

Se permiten exclusivamente las edificaciones señaladas en los artículos 53, 54, 55 y 56 y bajo las condiciones expresadas en dichos artículos.

La parcela mínima segregable será de 80.000 m².

CUADROS NÚMEROS 1, 2 Y 3

OBSERVACIONES.

Abreviaturas utilizadas:

ED, estudio de detalle.

PR, proyecto de parcelación.

SC, Sistema de compensación.

PU, proyecto de urbanización.

PP, plan parcial.

MC, manzana cerrada.

UNI, unifamiliar.

UNI. ADOS, unifamiliar adosada.

UNI. AISL, vivienda unifamiliar aislada.

EXP. M.C. expansión en manzana cerrada.

R, residencial.

C, comercial.

I, industrial.

M, mixto, industrial/residencial.

CO, suelo consolidado.

NC, suelo no consolidado.

- (1) Pequeña industria compatible.
- (2) Sin medianerías vistas.
- (3) En edificación a línea de fachada con fondo máximo según alturas de 15 m para tres plantas y 20 m para dos plantas.

En el caso particular de ampliación de una edificación de dos plantas (planta baja y planta primera) a tres plantas (planta baja, planta primera y planta segunda) sólo se podrá incrementar la edificabilidad que correspondería a un fondo edificable de 15 metros en las dos plantas superiores. Es decir, si la planta 1ª rebasa la alineación de 15 metros, con la planta 2ª no se podrá llegar a la alineación de 15 metros en la misma proporción que la 1ª la rebasa.

En edificación aislada o retranqueada regirá la ocupación máxima y demás condiciones.

Si en planta baja no hay uso residencial no existirá en dicha planta fondo máximo.

(4) Cuando el tamaño de la parcela mínima, no permitan agotar el número de viviendas en unifamiliares, se podrán proyectar bloques de edificación colectiva, con superficie mínima de 75 m² por vivienda.

(5) La altura en las plazas se regulará por ancho teórico que resulte de la calle más ancha confluyente.

(6) 15 m para 4 plantas y 20 m para 3 plantas.

En el caso particular de ampliación de una edificación de tres plantas (planta baja y planta primera y planta segunda) a cuatro plantas (planta baja, planta primera, planta segunda y tercera) sólo se podrá incrementar la edificabilidad que correspondería a un fondo edificable de 15 metros en las tres plantas superiores. Es decir, si la planta 2ª y la 1ª rebasan la alineación de 15 metros, con la planta 3ª no se podrá llegar a la alineación de 15 metros en la misma proporción que la 2ª y la 1ª la rebasan.

Si en planta baja no hay uso residencial no existirá en dicha planta fondo máximo.

CUADRO 1 — MORALEJA — NORMAS URBANÍSTICAS — CONDICIONES GENERALES															
CLASIFICACION DE SUELO	AREAS	SUBZONAS	Hq. SUPERFICIE ORDENADA	DENSIDAD MAXIMA VV / HA	NUMERO DE VIVIENDAS	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	TOTAL VIVIENDAS	PLANEAMIENTO A REDACTAR	ZONIFICACION	ORDENANZAS		USOS		OBSERVACIONES	
										GENERAL	OPTATIVAS	PERMITIDO	PROHIBIDO		
URBANO	CASCO ANTIGUO	CENTRO	CO	153.333	60	458	919	ED	Z-1	CASCO ANTIGUO MC	1+2	5	R+C*	I+M	En todo suelo institucional será de aplicación 3 la ordenanza 3 de edificación abierta según las condiciones de la ordenanza 10 de equipamiento e institucional *En caso antiguo se prohíbe el uso comercial en sus categorías 4a y 5a En resto de suelo donde se permita uso comercial este se podrá desarrollar en cualquier categoría
				12.005	60	-	70	ED+PR+PU			2	5	R+C*	I+M	
	CARRETERA 526	CO	68.013	75	288	510			Z-6	INTENSIVA (RES-1)	2	5+7(1)	R+C+M	I	
			NC	75											
	NORTE + AE-36	CO	185.537	40	457	742	ED		Z-2	EXP. M.C.	2	5+7	R+C+M	I	
			NC	40	-	308	ED+PR+PU SC		Z-7	UNI. ADOS. (RES-4)	5	2	R+C	I+M	
	ESTE	CO	162.595	60	568	975	ED		Z-2	EXP. M.C.	2	5+7	R+C+M	I	
			NC	60	-	59	ED+PR+PU SC		Z-7	UNI. ADOS. (RES-4)	5	2	R+C	I+M	
	OESTE	CO	41.053	40	105	164	ED		Z-2	EXP. M.C.	2	5+7	R+C+M	I	
			NC	50	-	289	ED+PR+PU SC		Z-7	UNI. ADOS. (RES-4)	5	2	R+C	I+M	
	SUR + AE-26	CO	435.004	40	839	1719	ED		Z-2	EXP. M.C.	2	5+7	R+C+M	I	
			NC	40	-	328	ED+PR+PU SC		Z-8	UNI. AISL. (RES-5)	6(2)	-	R	C+I+M	
	UE-01, UE-02, UE-31, UE-28, UE-29	NC	38.000	75	-	283	ED+PR+PU SC		Z-2	EXP. M.C.	2	5+7	R+C+M	I	
			NC	75	-	255	ED+PR+PU SC		Z-7	UNI. ADOS. (RES-4)	5	2	R+C	I+M	
De UE-09 a UE-14 + AE-8 + AE-15 + AE-11a y 11b	NC	35.523	75	57	255	ED+PR+PU SC		Z-2	EXP. M.C.	2	5+7	R+C+M	I		
		NC	50	-	256	ED+PR+PU SC		Z-7	UNI. ADOS. (RES-4)	5	2	R+C	I+M		
UE-32 y UE-33 UE-38, UE-39	NC	51.368	50	-	256	ED+PR+PU SC		Z-2	EXP. M.C.	2	5+7	R+C+M	I		
		NC	50	-	256	ED+PR+PU SC		Z-7	UNI. ADOS.	5	2	R+C	I+M		

CUADRO 2 — MORALEJA — NORMAS URBANÍSTICAS — CONDICIONES DE PARCELACION Y VOLUMEN

CLASIFICACION DE SUELO	AREAS	SUBZONAS	Hd. SUPERFICIE ORDENADA	DENSIDAD MÁXIMA $\frac{m^2}{km^2}$	PARCELA MINIMA O TIPO (4)		FONDO MÁXIMO M	DERECHO DE PROPIETARIOS		ALTURA PARA CALLES DE ANCHO A (5)										
					UNIFAMILIARES	SUPERF. FACHAD.		SOBRE SUELO BRUTO (ORDENADO)	SOBRE SUELO NETO (ORDENADO) Excluido Suelo Publico	A<5	5<A<=8		8<A<=12		A>12					
											EDIFICABILIDAD m ² /m ²	EDIFICABILIDAD m ² /m ²	MAX.	MIN.		MAX.	MIN.			
URBANO	CASCO ANTIGUO	CENTRO	CO	153.333	60	90	6	15/20(3)	—	—	3	2	3	2	3	2	3	2		
			NC	12.005	60	90	6	15/20(3)	segun cada UE	segun cada UE	3	2	3	2	3	2	3	2	3	
	EXTERIORES	CENTRO	CARRETERA 526	CO	68.013	75	100	6	15/20(6)	—	—	3	2	3	2	3	2	3	2	
				NC	—	75	100	6	15/20(6)	segun cada UE	segun cada UE	3	2	3	2	3	2	3	2	
				CO	185.537	—	100	6	15/20(3)	—	—	3	2	3	2	3	2	3	2	3
				NC	61.391	40	100	6	15/20(3)	1.20	segun cada UE	segun cada UE	3	2	3	2	3	2	3	2
	EXTERIORES	CENTRO	NORTE + AE-36	CO	162.595	60	100	6	15/20(3)	—	—	3	2	3	2	3	2	3	2	
				NC	13.137	60	100	6	15/20(3)	1.20	segun cada UE	segun cada UE	3	2	3	2	3	2	3	
				CO	41.053	40	100	6	15/20(3)	—	—	3	2	3	2	3	2	3	2	
				NC	58.177	40	100	6	15/20(3)	1.20	segun cada UE	segun cada UE	3	2	3	2	3	2	3	
	EXTERIORES	CENTRO	SUR + AE-26	CO	435.004	40	100	6	15/20(3)	—	—	3	2	3	2	3	2	3	2	
				NC	81.131	40	100	6	15/20(3)	1.20	segun cada UE	segun cada UE	3	2	3	2	3	2	3	
				CO	38.000	75	90	6	15/20(3)	1.20	segun cada UE	segun cada UE	3	2	3	2	3	2	3	
				NC	—	75	90	6	15/20(3)	1.20	segun cada UE	segun cada UE	3	2	3	2	3	2	3	
	EXTERIORES	CENTRO	CARRETERA 526	CO	35.523	75	90	6	15/20(3)	—	—	3	2	3	2	3	2	3	2	
				NC	—	75	90	6	15/20(3)	1.20	segun cada UE	segun cada UE	3	2	3	2	3	2	3	
CO				51.368	50	90	6	15/20(3)	1.20	segun cada UE	segun cada UE	3	2	3	2	3	2	3		
NC				—	50	90	6	15/20(3)	1.20	segun cada UE	segun cada UE	3	2	3	2	3	2	3		

* EN Z-6

CUADRO 3 — MORALEJA — NORMAS URBANÍSTICAS — CONDICIONES DE DISEÑO

CLASIFICACION DE SUELO	AREAS	SUBZONAS	ALTURA LIBRE DE PISOS		PATIOS DE ANCHO MINIMO ESCALERAS		SALIENTE DE BALCONES Y ALEROS ANCHO DE LA CALLE		CUERPOS VOLADOS ANCHO DE LA CALLE		NOTAS														
			PLANTA BAJA	OTRAS PLANTAS	DIAM. CIRC. INSC.	VIST. REC.	A<5	5<A<=8	A>12	A<5		5<A<=8	A>12												
														MAX.	MIN.	1-2	3-4	>4	PROHIBIDOS**	PROHIBIDOS**					
URBANO	CASCO ANTIGUO	CENTRO	CARRETERA	NORTE	ESTE	OESTE	SUR	UE-01, UE-02, UE-31, UE-28, UE-29	De UE-09 a UE-14 + AE-8 + AE-15 + AE-11a y 11b	UE-32, UE-33 UE-38, UE-39	* Longitudes de voladizos de fachada a medianera 0.7 m, no se admiten cuerpos cerrados, ni cerrados, ni cerrados en la calle más allá del confluente de la calle inferior														
												MAX.	3.5	3	3.2	2.5	3	3	0.90	1.0	1.25	0.30	0.35	0.40	0.6
												MIN.	3.5	3	3.2	2.5	3	3	0.90	1.0	1.25	0.30	0.35	0.40	0.6
												MAX.	4.0	3	3.2	2.5	3	3	0.90	1.0	1.25	0.30	0.35	0.40	0.6
												MIN.	3.5	2.8	3.2	2.5	3	3	0.90	1.0	1.25	0.30	0.35	0.40	0.5
												MAX.	3.5	2.8	3.2	2.5	3	3	0.90	1.0	1.25	0.30	0.35	0.40	0.5
												MIN.	3.5	2.8	3.2	2.5	3	3	0.90	1.0	1.25	0.30	0.35	0.40	0.5
												MAX.	3.5	2.8	3.2	2.5	3	3	0.90	1.0	1.25	0.30	0.35	0.40	0.5
												MIN.	3.5	2.8	3.2	2.5	3	3	0.90	1.0	1.25	0.30	0.35	0.40	0.5
												MAX.	3.5	2.8	3.2	2.5	3	3	0.90	1.0	1.25	0.30	0.35	0.40	0.5
												MIN.	3.5	2.8	3.2	2.5	3	3	0.90	1.0	1.25	0.30	0.35	0.40	0.5

* El saliente de alerós se medirá a partir de fachada o cuerpo volado.

ANEJO NÚMERO UNO - UNIDADES DE EJECUCIÓN

Unidad de ejecución: UE-01

Superficie total = 13.398 m²

Densidad de viviendas = 75

Superficie de manzanas y verde público vinculante = 8.012 m²Superficie de viales = 5.386,00 m²

Número máximo de viviendas = 100

Edificabilidad en suelo bruto = 1.3 m²/m²Verde público vinculante = 1.756 m²Edificabilidad total en UE-01 = 17.417,4 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,78 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 6.256,00

Unidad de ejecución: UE-02

Superficie total = 9.389 m²

Densidad de viviendas = 75

Superficie de manzanas = 7.190 m²Superficie de viales = 2.199,00 m²

Número máximo de viviendas = 70

Edificabilidad en suelo bruto = 1.3 m²/m²Edificabilidad total en UE-02 = 12.205,7 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,70 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 7.190,00

Unidad de ejecución: UE-03

Superficie total = 8.443 m²

Densidad de viviendas = 40

Superficie de manzanas y verde público vinculante = 5.132 m²Superficie de viales = 3.311,00 m²

Número máximo de viviendas = 33

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Verde público vinculante = 1.653 m²Edificabilidad total en UE-03 = 10.131,6 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,91 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 3.479,00

Unidad de ejecución: UE-04a

Superficie total = 17096 m²

Densidad de viviendas = 40

Superficie de manzanas y verde público vinculante = 13.434 m²Superficie de viales = 3.662,00 m²

Número máximo de viviendas = 68

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Verde público vinculante = 1.649 m²Edificabilidad total en UE-04a = 20.515,2 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,74 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 11.785,00

Unidad de ejecución: UE-04b

Superficie total = 4.489 m²

Densidad de viviendas = 40

Superficie de manzanas = 2.535 m²Superficie de viales = 1.954,00 m²

Número máximo de viviendas = 17

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Edificabilidad total en UE-04b = 5.386,8 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2.12 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 2.535,00

Unidad de ejecución: UE-05

Superficie total = 13.894 m²

Densidad de viviendas = 40

Superficie de manzanas y verde público vinculante = 9.276 m²Superficie de viales = 4.618,00 m²

Número máximo de viviendas = 55

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Verde público vinculante = 1.346 m²Edificabilidad total en UE-05 = 16.672,8 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,10 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 7.930,00

Unidad de ejecución: UE-06

Superficie total = 7.854 m²

Densidad de viviendas = 40

Superficie de manzanas = 5.845 m²Superficie de viales = 2.009,00 m²

Número máximo de viviendas = 31

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Edificabilidad total en UE-06 = 9.424,8 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,61 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 5.845,00

Unidad de ejecución: UE-07

Superficie total = 3.390 m²

Densidad de viviendas = 40

Superficie de manzanas = 2.634 m²Superficie de viales = 756,00 m²

Número máximo de viviendas = 13

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Edificabilidad total en UE-07 = 4.068 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1.54 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 2.634,00

Unidad de ejecución: UE-08

Superficie total = 6.279 m²

Densidad de viviendas = 40

Superficie de manzanas y verde público vinculante = 5.055 m²Superficie de viales = 1.224,00 m²

Número máximo de viviendas = 25

Edificabilidad en suelo bruto = 1.20 m²/m²Verde público vinculante = 1.458 m²Edificabilidad total en UE-08 = 7.534,8 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,09 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 3.597,00

Unidad de ejecución: UE-09

Superficie total = 5.121 m²

Densidad de viviendas = 75

Superficie de manzanas y verde público vinculante = 4.075 m²Superficie de viales = 1.046,00 m²

Número máximo de viviendas = 38

Edificabilidad en suelo bruto = 1.60 m²/m²Verde público vinculante = 530 m²Edificabilidad total en UE-09 = 8.193,6 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,31 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 3.545,00

Unidad de ejecución: UE-10

Superficie total = 1.886 m²

Densidad de viviendas = 50

Superficie de manzanas = 1.664 m²Superficie de viales = 222,00 m²

Número máximo de viviendas = 9

Edificabilidad en suelo bruto = 1.40 m²/m²Edificabilidad total en UE-10 = 2.640,4 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,59 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 1.664,00

Unidad de ejecución: UE-11

Superficie total = 5.957 m²

Densidad de viviendas = 75

Superficie de manzanas y verde público vinculante = 3.806 m²Superficie de viales = 2.151,00 m²

Número máximo de viviendas = 44

Edificabilidad en suelo bruto = 1.45 m²/m²Verde público vinculante = 530 m²Edificabilidad total en UE-11 = 8.637,65 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,64 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 3.276,00

Unidad de ejecución: UE-12

Superficie total = 3.405 m²

Densidad de viviendas = 75

Superficie de manzanas = 2.059 m²Superficie de viales = 1.346,00 m²

Número máximo de viviendas = 25

Edificabilidad en suelo bruto = 1.40 m²/m²Edificabilidad total en UE-12 = 4.767 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,32 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 2.059,00

Unidad de ejecución: UE-13

Superficie total = 3.301 m²

Densidad de viviendas = 75

Superficie de manzanas = 2.045 m²Superficie de viales = 1.256,00 m²

Número máximo de viviendas = 24

Edificabilidad en suelo bruto = 1.40 m²/m²Edificabilidad total en UE-13 = 4.621,4 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,26 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 2.045,00

Unidad de ejecución: UE-14

Superficie total = 3.300 m²

Densidad de viviendas = 75

Superficie de manzanas = 2.689 m²Superficie de viales = 611,00 m²

Número máximo de viviendas = 25

Edificabilidad en suelo bruto = 1.40 m²/m²Edificabilidad total en UE-14 = 4.620 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,72 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 2.689,00

Unidad de ejecución: UE-15 USO INDUSTRIAL

Superficie total = 9.394 m²

Densidad de viviendas = 0

Superficie de manzanas y verde público vinculante = 7.433 m²Superficie de viales = 1.961,00 m²

Número máximo de viviendas = 0

Edificabilidad en suelo bruto = 0.80 m²/m²Verde público vinculante = 1.430 m²Edificabilidad total en UE-15 = 7.515,2 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,25 m²/m²

Superficie destinada a uso industrial = 6.003,00

Unidad de ejecución: UE-16

Superficie total = 20.889 m²

Densidad de viviendas = 50

Superficie de manzanas y verde público vinculante = 13.807 m²Superficie de viales = 7.082,00 m²

Número máximo de viviendas = 104

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Verde público vinculante = 2.062 m²Edificabilidad total en UE-16 = 25.066,8 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,13 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 11.745,00

Unidad de ejecución: UE-17

Superficie total = 22.448 m²

Densidad de viviendas = 50

Superficie de manzanas = 15.632 m²Superficie de viales = 6.816,00 m²

Número máximo de viviendas = 112

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Institucional vinculante = 2.174 m²Edificabilidad total en UE-17 = 26.937,6 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,00 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 13.458,00

Unidad de ejecución: UE-18

Superficie total = 2.186 m²

Densidad de viviendas = 60

Superficie de manzanas = 1.604 m²Superficie de viales = 582,00 m²

Número máximo de viviendas = 13

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Edificabilidad total en UE-18 = 2.623,2 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,64 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 1.604,00

Unidad de ejecución: UE-19

Superficie total = 2.466 m²

Densidad de viviendas = 60

Superficie de manzanas = 1.902 m²Superficie de viales = 564,00 m²

Número máximo de viviendas = 14

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Edificabilidad total en UE-19 = 2.959,2 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,56 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 1.902,00

Unidad de ejecución: UE-20

Superficie total = 5.402 m²

Densidad de viviendas = 60

Superficie de manzanas = 4.244 m²Superficie de viales = 1.158,00 m²

Número máximo de viviendas = 32

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Edificabilidad total en UE-20 = 6.482,4 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,53 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 4.244,00

Unidad de ejecución: UE-21

Superficie total = 3.070 m²

Densidad de viviendas = 60

Superficie de manzanas = 2.258 m²Superficie de viales = 812,00 m²

Número máximo de viviendas = 18

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Edificabilidad total en UE-21 = 3.684 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,63 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 2.258,00

Unidad de ejecución: UE-22

Superficie total = 2.269 m²

Densidad de viviendas = 60

Superficie de manzanas = 1.668 m²Superficie de viales = 601,00 m²

Número máximo de viviendas = 13

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Edificabilidad total en UE-22 = 2.722,8 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,63 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 1.668,00

Unidad de ejecución: UE-23

Superficie total = 1.669 m²

Densidad de viviendas = 60

Superficie de manzanas = 1.440 m²Superficie de viales = 229,00 m²

Número máximo de viviendas = 10

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Edificabilidad total en UE-23 = 2002,8 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,39 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 1.440,00

Unidad de ejecución: UE-24

Superficie total = 2.123 m²

Densidad de viviendas = 60

Superficie de manzanas = 1.505 m²Superficie de viales = 618,00 m²

Número máximo de viviendas = 12

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Edificabilidad total en UE-24 = 2.547,6 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,69 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 1.505,00

Unidad de ejecución: UE-25

Superficie total = 2.874 m²

Densidad de viviendas = 60

Superficie de manzanas = 2.313 m²Superficie de viales = 561,00 m²

Número máximo de viviendas = 17

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Edificabilidad total en UE-25 = 3.448,8 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,49 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 2.313,00

Unidad de ejecución: UE-26

Superficie total = 1.0618 m²

Densidad de viviendas = 40

Superficie de manzanas y verde público vinculante = 6.911 m²Superficie de viales = 3.707,00 m²

Número máximo de viviendas = 42

Edificabilidad en suelo bruto = 1.20 m²/m²Verde público vinculante = 1.787 m²Edificabilidad total en UE-26 = 12.741,6 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,49 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 5.124,00

Unidad de ejecución: UE-27

Superficie total = 1.123 m²

Densidad de viviendas = 50

Superficie de manzanas = 874 m²Superficie de viales = 249,00 m²

Número máximo de viviendas = 5

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²Edificabilidad total en UE-27 = 1.347,6 m²Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,54 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 874,00

Unidad de ejecución: UE-28

Superficie total = 5439 m²

Densidad de viviendas = 75
 Superficie de manzanas = 3.490 m²
 Superficie de viales = 1.949,00 m²
 Número máximo de viviendas = 40
 Edificabilidad en suelo bruto = 1.30 m²/m²
 Edificabilidad total en UE-28 = 7.070,7 m²
 Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,03 m²/m²
 Superficie destinada a uso residencial = 3.490,00
 Unidad de ejecución: UE-29
 Superficie total = 5.109 m²
 Densidad de viviendas = 75
 Superficie de manzanas = 3.239 m²
 Superficie de viales = 1.870,00 m²
 Número máximo de viviendas = 38
 Edificabilidad en suelo bruto = 1.30 m²/m²
 Edificabilidad total en UE-29 = 6.641,7 m²
 Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,05 m²/m²
 Superficie destinada a uso residencial = 3.239,00
 Unidad de ejecución: UE-30
 Superficie total = 13.717 m²
 Densidad de viviendas = 50
 Superficie de manzanas y verde público vinculante = 9.094 m²
 Superficie de viales = 4.623,00 m²
 Número máximo de viviendas = 68
 Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²
 Verde público vinculante = 1.180 m²
 Edificabilidad total en UE-30 = 16.460,4 m²
 Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,20 m²/m²
 Superficie destinada a uso residencial = 7.477,00
 Unidad de ejecución: UE-31
 Superficie total = 4.462 m²
 Densidad de viviendas = 75
 Superficie de manzanas = 3.497 m²
 Superficie de viales = 965,00 m²
 Número máximo de viviendas = 33
 Edificabilidad en suelo bruto = 1.45 m²/m²

Edificabilidad total en UE-31 = 6.469,9 m²
 Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,85 m²/m²
 Superficie destinada a uso residencial = 3.497,00
 Unidad de ejecución: UE-32
 Superficie total = 14.458 m²
 Densidad de viviendas = 50
 Superficie de manzanas y verde público vinculante = 9.248 m²
 Superficie de viales = 5.210,00 m²
 Número máximo de viviendas = 72
 Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²
 Verde público vinculante = 1.200 m²
 Edificabilidad total en UE-32 = 17.349,6 m²
 Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,16 m²/m²
 Superficie destinada a uso residencial = 8.048,00
 Unidad de ejecución: UE-33
 Superficie total = 19.588 m²
 Densidad de viviendas = 50
 Superficie de manzanas y verde público vinculante = 13.621 m²
 Superficie de viales = 5.967,00 m²
 Número máximo de viviendas = 97
 Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²
 Verde público vinculante = 2.300 m²
 Edificabilidad total en UE-33 = 23.505,6 m²
 Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,08 m²/m²
 Superficie destinada a uso residencial = 11.321,00
 Unidad de ejecución: UE-34 USO INDUSTRIAL
 Superficie total = 32.101 m²
 Densidad de viviendas = 0
 Superficie de manzanas e institucional vinculante = 27.222 m²
 Superficie de viales = 4.879,00 m²
 Número máximo de viviendas = 0
 Edificabilidad en suelo bruto = 0.80 m²/m²
 Institucional vinculante = 3.500 m²
 Edificabilidad total en UE-34 = 25.680 m²
 Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,08 m²/m²
 Superficie destinada a uso industrial = 23.722,00

Unidad de ejecución: UE-35 USO INDUSTRIAL COMPATIBLE CON VIVIENDA

Unidad de ejecución: UE-35

Superficie total = 29.063 m²

Densidad de viviendas = 20

Superficie de manzanas = 22.329 m²

Superficie de viales = 6.734,00 m²

Número máximo de viviendas = 58

Edificabilidad en suelo bruto = 0.80 m²/m²

Edificabilidad total en UE-35 = 23.250,4 m²

Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,04 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 22.329,00

Unidad de ejecución: UE-36

Superficie total = 15.478 m²

Densidad de viviendas = 40

Superficie de manzanas y verde público vinculante = 11.100 m²

Superficie de viales = 4.378,00 m²

Número máximo de viviendas = 61

Edificabilidad en suelo bruto = 1.20 m²/m²

Verde público vinculante = 3.105 m²

Edificabilidad total en UE-36 = 18.573,6 m²

Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,32 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 7.995,00

Unidad de ejecución: UE-37

Superficie total = 39.320 m²

Densidad de viviendas = 40

Superficie de manzanas y verde público vinculante = 29.690 m²

Superficie de viales = 9.630,00 m²

Número máximo de viviendas = 157

Edificabilidad en suelo bruto = 0.5 m²/m²

Verde público vinculante = 19.093 m²

Edificabilidad total en UE-37 = 19.660 m²

Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,86 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 10.597,00

Unidad de ejecución: UE-38

Superficie total = 10.096 m²

Densidad de viviendas = 75

Superficie de manzanas y verde público vinculante = 6.189 m²

Superficie de viales = 3.907,00 m²

Número máximo de viviendas = 75

Edificabilidad en suelo bruto = 1.30 m²/m²

Verde público vinculante = 1.717 m²

Edificabilidad total en UE-38 = 13.124,8 m²

Edificabilidad neta en suelo ordenado = 2,93 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 4.472,00

Unidad de ejecución: UE-39

Superficie total = 7.226 m²

Densidad de viviendas = 75

Superficie de manzanas = 2.552 m²

Superficie de viales = 4.674,00 m²

Número máximo de viviendas = 54

Edificabilidad en suelo bruto = 1.30 m²/m²

Edificabilidad total en UE-39 = 9.393,8 m²

Edificabilidad neta en suelo ordenado = 3,68 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 2.552,00

Unidad de ejecución: UE-40

Superficie total = 15.755 m²

Densidad de viviendas = 40

Superficie de manzanas y verde público vinculante = 11.812 m²

Superficie de viales = 3.943,00 m²

Número máximo de viviendas = 63

Edificabilidad en suelo bruto = 1.2 m²/m²

Verde público vinculante = 1.583 m²

Edificabilidad total en UE-40 = 18.906 m²

Edificabilidad neta en suelo ordenado = 1,85 m²/m²

Superficie destinada a uso residencial = 10.229,00

ANEJO NÚM. DOS

ANCHURA DE CALLES REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN. CRITERIOS

Para la determinación objetiva del ancho regulador de la calle, se seguirá el siguiente procedimiento.

1.- Se tomará la calle en su longitud total, si es de características uniformes de tratamiento y tipos de edificación, y dividida en tramos en el caso de que existan diferencias acusadas entre las edificaciones de unos tramos y de otros.

2.- La calle (o tramo concreto en su caso) se dividirá en su longitud en cinco partes iguales, sobre planos.

3.- En los dos extremos, y en las cuatro divisiones intermedias se medirán los anchos entre fachadas. Se obtienen así seis medidas de anchura.

4.- De las seis medidas, se desprecian la mayor y la menor, y se hallará la media aritmética de las cuatro restantes. Esta medida, con un decimal, será el ancho regulador de la calle (o de tramo).

Para la determinación de igual índice en las plazas, se seguirá igual método, pero midiendo las anchuras de las calles que confluyen a ella en su arranque.

En las medidas de espacios abiertos, o las anchuras que superen doce metros, se tomará este valor como máximo, para no desviar el resultado.

RELACIÓN DE ANCHOS DE CALLES

Se elaborará por el Ayuntamiento con los criterios anteriores.

ANEJO NÚM. TRES

CONDICIONES ADICIONALES PARA LA GESTIÓN

1.- VALORACIÓN DE SOLARES.

Cuando por razones del diseño de los planos, se precise para la apertura de calles la ocupación de terrenos, que puedan tener ya la calificación de solar, por pertenecer a la edificación de calles consolidadas, el Propietario del terreno o edificio a ocupar, tendrá derecho a ser indemnizado de las edificaciones y construcciones a demoler, y del valor del terreno hasta un fondo máximo de 25 metros desde la fachada de la calle actual.

El resto del terreno, se incorporará a la gestión común del Polígono o unidad de actuación.

2.- VALORACIÓN DE TERRENOS DE CIRCUNSTANCIAS ESPECIALES.

Los terrenos presentan características de:

- Terrenos de topografía accidentada (pendientes superiores al 25%).
- Terrenos rocosos en más del 50% de su superficie.
- Huertos.

Se valorarán a los efectos de aportaciones y resultados en la mitad que los terrenos restantes, que se pueden calificar como normales.

ANEJO NÚM. CUATRO

CONDICIONES TÉCNICAS DE LA URBANIZACIÓN

Los proyectos de obras de urbanización, deberán cumplir las siguientes condiciones técnicas.

1.- CONDICIONES DE DISEÑO.

Se procurará la mejora del trazado vial existente, con las modificaciones de alineaciones, rasantes, radios a bordillos, etc.

2.- MOVIMIENTOS DE TIERRA.

Los terraplenados se ajustarán debidamente compactados, por tongadas de 30 cm de espesor máximo.

Se exigirá ensayos de compactación a los terraplenes, se les dará el ángulo conveniente para garantizar su estabilidad, y un sobreecho de 0.50 m a cada lado, para conseguir la compactación precisa en toda la superficie útil de las calzadas y aceras.

3.- SANEAMIENTO.

3.1.- CONDUCCIONES.

Se ejecutará con pendientes mínimas del 1%, y máximas según la norma NTE-ISA, en función de la velocidad del efluente, adoptando pozos de resalto en su caso.

3.2.- IMBORNALES.

Se proyectarán de rejilla horizontal, situada en la línea de esorrentías de las aguas. En caso en que se requiera, podrán ser de rejilla vertical.

4.- RED DE ABASTECIMIENTO.

4.1.- INSTALACIÓN.

Los materiales para conducción y elementos, serán de los tipos usuales en la localidad, para garantizar la existencia de piezas de repuesto.

5.- PAVIMENTACIÓN DE CALZADAS.

Será preferentemente, en el casco antiguo de solera de hormigón, con acabado de enlosado o empedrado al estilo tradicional.

En otras zonas se podrá emplear un firme flexible de hormigón asfáltico.

6.- ACERAS.

Se proyectarán con ancho mínimo de 1,50 m y cuando no sea

posible, su construcción, se señalará en el pavimento la zona de resguardo de los peatones, para evitar accidentes.

Se procurará dar radios a bordillos amplios, posibles de ser rodeados por los vehículos.

En Casco Antiguo cualquier actuación sobre el viario seguirá las siguientes condiciones:

1.- Se eliminarán las aceras, salvo en los ejes de paso, de dos direcciones.

2.- Los materiales permitidos para el viario serán: el canto rodado, el adoquín y el granito.

3.- Los materiales prohibidos serán: el asfalto, la tierra y el hormigón visto.

7.- ALUMBRADO.

Se evitará estrechar la anchura útil de la acera con la colocación de báculos de alumbrado cuando la anchura de ésta sea inferior a 2 metros.

Se recomienda la búsqueda de soluciones, que permitan llevar las

farolas a las fachadas de la edificación, o en entrantes sobre las parcelas, cuando exista edificación retranqueada.

8.- EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES.

Se situarán, bajo el pavimento, de forma que no coincidan paralelas en vertical, para permitir la apertura de zanjas para reparaciones normales.

9.- NORMAS A CONSIDERAR.

En todo caso, la ejecución de las obras, tendrán en cuenta la Normativa que le afecte de obligado cumplimiento.

ANEJO NÚM. CINCO

Áreas Especiales

Son aquellas unidades de ejecución ya resueltas en las que se modifican los parámetros urbanísticos con los que fueron aprobadas para adaptarlos a las nuevas Normas.

Están recogidas en documentación gráfica.

En la tabla siguiente se contemplan los parámetros modificados:

Designación	Número máximo de viviendas sobre el total del Área Especial	Edificabilidad neta sobre manzana m ² /m ²	Edificabilidad bruta sobre Área Especial m ² /m ²	Superficie del Área m ²
AE-11A	9	1,61	1,40	1.250
AE-11B	9	1,61	1,40	1.250
AE-8	106	2,42	1,45	15.274
AE-15	104	2,88	1,45	13.941
AE-26	250	2,20	1,20	70.154
AE-36	18	1,75	1,20	4.597
	496			106.466

EL D.O.E. EN CD-ROM

LA edición del Diario Oficial de Extremadura en CD-ROM ofrece la posibilidad de reunir en un soporte de uso generalizado y de fácil consulta y archivo el contenido de los ejemplares del Diario Oficial que se van editando.

Desde el año 2001 en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural se edita un CD que contiene, en archivos de formato PDF, todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura del año correspondiente hasta la fecha de edición, permitiendo, además, la consulta directa e individualizada de cada una de las disposiciones publicadas en un Diario así como la búsqueda de disposiciones publicadas en un año utilizando diversos parámetros.

Los CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura pueden obtenerse mediante la suscripción a un año completo (cuatro CDs) o por la adquisición de un CD con el contenido de los ejemplares de todo un año.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2002 (cuatro CDs) o adquisición del CD anual hay que dirigirse, indicando los datos de la persona o entidad a favor de la que debe hacerse el envío a la siguiente dirección: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma, s/n. 06800 MÉRIDA. E-mail: doe@pr.juntaex.es (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2002 (cuatro CDs): 36,78 euros.
- CD año 2000 o 2001 (cada uno): 18,39 euros.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia

Secretaría General Técnica

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2002

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 2002, es de 91,95 euros. 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 7,66 euros.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,08 euros.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 3,70 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,20 euros 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, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Puego y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almendralejo, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte y Caixa Catalunya), 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 11003 - I).

6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2002 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 de 2002. 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 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56



Precio ejemplar: 3,70 euros