Diario Oficial de
MARTES, 7 DE SEPTIEMBRE DE 2004 Suplemento E al N.º 104
EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 30 de junio de 2004, 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 Serradilla.

ANEXO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SERRADILLA

TÍTULO I.- GENERALIDADES

CAPÍTULO I.- NATURALEZA Y CARÁCTER DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 1.- Objeto

El objeto de las presentes Normas es la Ordenación Urbanística del territorio del municipio de Serradilla. La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y el uso del suelo, mediante su clasificación y calificación, así como el destino y la utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones, incluyendo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo destinado a equipamiento y dotaciones.

La fijación de la forma de gestión de las condiciones de ejecución y programación de las actividades de urbanización y edificación, así como de cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.

La protección y conservación del paisaje natural, rural y urbano y del patrimonio histórico, cultural y artístico de Serradilla mediante el establecimiento de una normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación, posibilitando la formulación de los instrumentos de planeamiento operativos dirigidos al desarrollo de la ordenación urbanística del municipio.

Artículo 2.- Naturaleza jurídica

La normativa urbanística tiene naturaleza normativa, conforme a criterios mantenidos firme y reiteradamente por la jurisprudencia, de acuerdo con la cual, la normativa urbanística, no obstante su complejidad de contenido, merece como institución jurídica la calificación de fuente de Derecho objetivo, es decir, de normas jurídicas, y más precisamente, de normas con rango formal reglamentario, constituyendo en su conjunto un auténtico sistema gradual y coordinado de integración y desarrollo de la Ley del Suelo particularizándola a este supuesto espacial concreto que es el municipio de Serradilla.

Artículo 3.- Ámbito de aplicación

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

Artículo 4.- Formulación y redacción

Las Normas Subsidiarias de Serradilla, han sido formuladas por el Excelentísimo Ayuntamiento del Municipio sujeto a ordenación.

La redacción de la presente revisión se realiza por el equipo de planeamiento compuesto por el ESTUDIO DE ARQUITECTURA de

Raquel Framiñán y Ángel Prado y ASURBEX, empresa de asesores jurídicos especializados en urbanismo, integrada por Isabel Moreno y Dolores Pallero.

Artículo 5.- Vigencia

La vigencia de esta Revisión Normativa se iniciará el día siguiente a la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, y mantendrá su vigencia indefinidamente, salvo posterior modificación revisión o sustitución por un nuevo planeamiento definitivamente aprobado.

Artículo 6.- Obligatoriedad del planeamiento

La presente Normativa obliga a la Administración y a los administrados.

Las facultades de edificar y de ejecutar cualesquiera actos que exigen previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de instrumentos de desarrollo del planeamiento general, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones de estas Normas y las que resultan de las afectaciones de los planos.

Artículo 7.- Interpretación de estas Normas

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

Artículo 8.- Publicidad

El planeamiento aprobado, sus normas, ordenanzas y cualquier otro documento de los instrumentos de planeamiento son públicos, y cualquier persona puede consultarlos e informarse de los mismos ante el Ayuntamiento. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse sobre información de tales documentos ante otros organismos urbanísticos autonómicos o estatales.

Artículo 9.- Contenido documental

Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1. Información, Análisis y Diagnóstico Urbanístico.

2. Memoria Justificativa de los fines y objetivos de las Normas Subsidiarias, así como de su conveniencia y oportunidad y de todas y cada una de sus determinaciones.

3. Normas Urbanísticas.

4. Documentación Gráfica: Planos de Información y Planos de Ordenación.

Artículo 10.- Régimen de las innovaciones de la ordenación establecida por las presentes Normas Subsidiarias

Cualquier innovación de las determinaciones contenidas en esta Normativa deberá ser establecida por la misma clase de Norma y observando el mismo procedimiento que ha de seguirse para la aprobación del planeamiento presente. Se exceptúan de esta regla las innovaciones derivadas de las mejoras y modificaciones que pueden operar los Planes Parciales y Especiales de Ordenación, así como las que se efectúen mediante Estudio de Detalle que deba aprobarse para establecer o, en su caso, reajustar manzanas o unidades urbanas equivalentes.

Toda innovación de la ordenación establecida que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, y en todo caso, asegurar la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

La aprobación de planeamiento que altere la ordenación establecida en las presentes Normas Subsidiarias cuya aprobación definitiva corresponde a los órganos urbanísticos de la Comunidad Autónoma de Extremadura sólo será posible si se cumplen las siguientes reglas:

a) Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural han de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deben cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en aquélla.

b) La nueva ordenación debe justificar expresa y concretamente cuáles son sus mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de los estándares legales de calidad.

Las innovaciones que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. En toda alteración parcial de esta Normativa se deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar la documentación que quede obsoleta.

La innovación por la que se regularicen actuaciones urbanísticas disconformes con la ordenación establecida, deberá satisfacer los principios rectores de la actividad urbanística y cumplir los estándares mínimos de calidad urbana.

Artículo 11.- Revisión

La reconsideración total de la ordenación establecida por estas Normas requiere su revisión.

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

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

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

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

D.- Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general del municipio o comarcal.

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

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

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

Se revisará en todo caso cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de esta ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación del territorio.

Artículo 12.- Modificación

Toda reconsideración de los elementos del contenido de estas Normas no asumibles en el artículo anterior supondrá y requerirá su modificación.

La modificación podrá tener lugar en cualquier momento. No obstante, cuando las modificaciones se refieran a determinaciones o elementos propios de esta Normativa se respetarán las siguientes condiciones:

a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento presente, o de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la calificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.

b) No podrán tramitarse modificaciones una vez producidos los supuestos o circunstancias previstos para la revisión.

Se modificará en todo caso cuando razones de urgencia o de excepcional interés público exijan la adaptación de esta ordenación urbanística a los instrumentos de ordenación del territorio.

El Municipio de Serradilla podrá aprobar, en cualquier momento y mediante simple acuerdo de su Ayuntamiento Pleno adoptado sin mayores formalidades, versiones completas y actualizadas del planeamiento modificado. La aprobación de dicha versión será preceptiva una vez que la Normativa sufra tres modificaciones. Un ejemplar de las versiones completas y actualizadas, una vez aprobadas, deberá ser depositado en el Registro de Planes de Ordenación Urbanística de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística.

Artículo 13.- Suspensión de licencias por innovaciones en el Planeamiento

A los efectos de la elaboración, formulación, tramitación y aprobación de todo tipo de innovaciones podrá suspenderse el otorgamiento de toda clase de licencias urbanísticas.

Artículo 14.- Motivación y oportunidad de la revisión

Conforme a las sentencias del Tribunal supremo de 21 de marzo de 1991 y 27 de marzo de 1991 en los supuestos de Revisión normativa la motivación tiene un carácter genérico, siendo suficiente con que alcance a la explicación de las grandes líneas maestras del nuevo modelo territorial, sin que resulte exigible descender a explicar cada una de las determinaciones alteradas. En este sentido se motiva la presente Revisión normativa que procede por:

– Variaciones en la clasificación del suelo que responden al interés del municipio de adaptar la normativa a la legislación urbanística.

– Variaciones en las Ordenanzas de Edificación en el núcleo urbano que alteran su imagen y tienen por objeto posibilitar la

legalización de edificaciones que actualmente se encuentran en situación de fuera de ordenación aumentando la densidad o edificabilidad en una zona y a su vez contemplando las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aumento de aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, y en todo caso, asegurando la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

– Modificación del quantum y localización de zona verde prevista en la Normativa que se revisa toda vez que la zona destinada a espacios libres por la ordenación originaria ha sido parcelada y ocupada por dotaciones locales, lo que obliga a replantear el cómputo de espacios libres y zonas verdes en el municipio

– Procede asimismo la revisión normativa por la suma o acumulación de modificaciones puntuales de la misma que amenazan con desvirtuar alguno de los elementos estructurantes del modelo territorial adoptado.

– Con la revisión normativa se modifica la localización del sector destinado a uso industrial principalmente porque en la zona propuesta en la presente normativa, que actualmente está clasificada como suelo no urbanizable existen pequeñas industrias, resultando la zona más apropiada para el desarrollo industrial, dada la proximidad del cementerio municipal a la zona lo que dificulta su uso residencial, proximidad del núcleo urbano lo que facilita su conexión con las instalaciones urbanas de agua, electricidad y de acceso con las principales vías de comunicación del municipio de Serradilla. La evacuación de las aguas residuales se resuelve mediante depuración de las aguas industriales.

Artículo 15.- Legislación aplicable

El presente texto legal se encuadra dentro del ordenamiento jurídico urbanístico integrado por:

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

Ley Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura 13/1997, de 23 de diciembre.

Decreto 76/1998, de 2 de junio, de desarrollo de la Ley 13/1997 de 23 de diciembre, Reguladora de la Actividad Urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 1/1992, de 26 de junio (en aquellos preceptos no derogados por la Ley 6/1998, y los rehabilitados por la Ley 13/1997), de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

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

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

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

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

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

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

Artículo 16.- Abreviaturas

TRRL: Texto Refundido de la Ley de Régimen Local, de 18 de abril de 1986 (B.O.E. de 22 y 23 de abril y de 11 de julio y 25 de noviembre de 1986).

TRLS92: Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio (B.O.E. de 30 de junio; corrección de erratas en B.O.E. de 24 de julio de 1992 y corrección de errores en B.O.E. de 13 de febrero de 1993).

RS: Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto de 17 de junio de 1955 (B.O.E. de 15 de julio de 1955).

RP: Reglamento de Planeamiento Urbanístico para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio (B.O.E. de 15 y 16 de septiembre).

RH: Reglamento Hipotecario, aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947 (B.O.E. de 16 de abril), y Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (B.O.E. de 23 de julio de 1997).

RG: Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto (B.O.E. de 31 de enero y 1 de febrero).

REFRS: Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por Decreto 635/1964, de 5 de marzo.

RDU: Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (B.O.E. de 18 de septiembre).

RDL5/96: Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de junio, de Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (B.O.E. de 8 de junio).

RB: Reglamento de Bienes de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (B.O.E. de 7 de julio de 1986).

RAM: Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2414/1961, de 30 de diciembre (B.O.E. de 7 de diciembre de 1961).

LS98: Ley 6/1998, de 13 de abril, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (B.O.E. de 14 de abril de 1998).

LrS97: Ley 7/1997, de 14 de abril, de Medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (B.O.E. de 15 de abril de 1998).

LRJPAC: Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, de 26 de noviembre de 1992 (B.O.E. de 27 de noviembre de 1992).

LRAUC: Ley reguladora de la actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Extremadura 13/1997, de 23 de diciembre.

LHL: Ley Reguladora de las Haciendas Locales, de 28 de diciembre de 1988 (B.O.E. de 30 de diciembre de 1988).

LH: Ley Hipotecaria, de 8 de febrero de 1946 (B.O.E. de 28 de febrero de 1946).

LEF: Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 (B.O.E. de 17 de diciembre de 1954).

LBRL: Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local (B.O.E. de 3 de abril).

LAU: Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (Modificada por Ley 46/1999, de 13 de diciembre).

FJ: Fundamento Jurídico.

CP: Código Penal, de 23 de noviembre de 1995.

CE: Constitución Española de 6 de diciembre de 1978, que entró en vigor el día 28 de diciembre.

REFERENCIAS INSTITUCIONALES

CCAA: Comunidad Autónoma.

CUOT: Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional.

STS: Sentencia del Tribunal Supremo.

STC: Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo.

61/97:

OTRAS SIGLAS GENERALES UTILIZADAS

BIC: Bien de Interés Cultural.

DOE: Diario Oficial de Extremadura.

BOP: Boletín Oficial de la Provincia.

Vc: Valor catastral.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Artículo 17.- Clases de Suelo

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

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

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

Artículo 18.- Suelo Urbano

Integran el suelo urbano los terrenos que forman parte del núcleo de población existente y están ya urbanizados, al contar,

como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales o los terrenos que no estando consolidados por la urbanización están, no obstante consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales indicados.

Forman parte asimismo del suelo urbano los terrenos que lleguen a adquirir desarrollo urbano, en ejecución de las Normas Subsidiarias y de conformidad con sus determinaciones.

Categorización del Suelo Urbano:

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Es el suelo ya urbanizado, cuya urbanización se asume íntegramente por la presente ordenación o cuya urbanización o reurbanización no poseen entidad suficiente que requiera la delimitación de ámbitos de gestión para la ejecución de una actuación urbanizadora integral.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

a) Tienen la condición de suelo urbano no consolidado los terrenos que no estando consolidados por la urbanización están, no obstante, consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios de acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.

b) Asimismo tienen la condición de suelo urbano no consolidado los terrenos ya urbanizados cuya urbanización o nivel de dotaciones públicas existentes no comprende todos los servicios precisos o no tienen la proporción adecuada o aquéllos cuya reurbanización requiere operaciones de reforma o renovación urbanas, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, que deben ejecutarse mediante unidades de actuación urbanizadora.

Para determinar la precisión o suficiencia de los servicios urbanísticos se siguen los criterios contenidos en la Circular del año 1979, del antiguo Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (MOPU), que establece los niveles mínimos y las características adecuadas de los servicios para tener la consideración de un suelo urbano.

Se delimita como Suelo Urbano la superficie clasificada como tal en el plano correspondiente.

El régimen particular de cada categoría se recoge en la documentación gráfica de estas Normas.

La clasificación como suelo urbano determina la vinculación de los terrenos al destino final propio del suelo urbano.

Artículo 19.- Suelo Urbanizable

Integran el Suelo urbanizable las áreas que por ejecución y desarrollo de la Normativa pueden ser trasformadas por su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

Se delimita como suelo urbanizable la superficie clasificada como tal en el plano correspondiente. Su régimen particular se recoge en la documentación gráfica de estas Normas.

La clasificación como suelo urbanizable determina la vinculación de los terrenos al destino final propio del suelo urbanizable.

Artículo 20.- Suelo No Urbanizable

Pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos adscritos a esta clase, al tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres o bien por ser merecedores de protección urbanística para garantizar el mantenimiento de sus características en razón de sus valores e intereses naturales y paisajísticos. Igualmente se adscriben a esta clase de suelo los terrenos que deben preservarse del proceso urbanizador, al tener valor agrícola, forestal o ganadero o por resultar objetiva y razonadamente inadecuados para servir de soporte a aprovechamientos urbanos, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial que se adopta.

Categorización del Suelo No Urbanizable

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

TIPO I Áreas especialmente protegidas.

TIPO II Dehesas y otras áreas arboladas.

TIPO III Pequeños regadíos antiguos y áreas periurbanas.

TIPO IV Repoblaciones Forestales.

TIPO V Suelos Libres.

Se delimita como Suelo No Urbanizable la superficie clasificada como tal en la documentación gráfica presentada en estas Normas Subsidiarias. Así mismo se recoge en dicha documentación el régimen particular de cada categoría.

La clasificación como Suelo No Urbanizable determina la vinculación de los terrenos al destino final propio de esta clase de suelo.

CAPÍTULO II.- DESARROLLO DE LA NORMATIVA SUBSIDIARIA

Artículo 21.- Respeto a la normativa urbanística

Los instrumentos de planeamiento elaborados en desarrollo de la presente Normativa deberán atenerse a las previsiones de la misma, sin que en ningún caso puedan redistribuir índices de edificabilidad entre los distintos sectores de suelo urbanizable o unidades de ejecución en suelo urbano.

Artículo 22.- Figuras de desarrollo

La Normativa se desarrollará en las categorías y clases de suelo que establece en la siguiente forma:

a) Suelo urbano consolidado. Las condiciones de edificación y uso del suelo se obtendrán mediante la aplicación directa de la regularización contenida en las presentes normas para la zona correspondiente.

b) Suelo urbano no consolidado en unidades de ejecución. Será necesario llevar a cabo el proceso de redistribución de la propiedad del suelo y de cesión de terrenos y de urbanización de los espacios resultantes, conforme a la ordenación contenida en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior que deberá ser elaborado y aprobado con carácter previo al proceso edificatorio y urbanizador.

c) Suelo urbano sujeto a Estudio de Detalle. Será precisa la elaboración y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle que regule la ordenación volumétrica o la definición de alineaciones y rasantes, con carácter previo al proceso edificatorio y urbanizador.

d) Suelo urbanizable sectorizado. Será precisa la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Parcial, con carácter previo al proceso edificatorio y urbanizador.

e) Suelo urbanizable sin sectorizar. Con carácter previo al inicio de la actuación será preciso que se presente y apruebe la documentación necesaria para la transformación del suelo. Dicha documentación comprenderá la justificación de la coherencia de la delimitación del sector o sectores correspondientes y del total ámbito de la actuación; objetivos y directrices básicas de la ordenación; parámetros básicos y justificación del cumplimiento de las condiciones derivadas de la presente ordenación; justificación de la viabilidad del proyecto y evaluación del impacto de la actuación desde el punto de vista ambiental, socioeconómico e infraestructural, con previsión, en su caso, de refuerzo de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación.

f) Sistemas generales. Con arreglo a la naturaleza del correspondiente sistema general, su ejecución se llevará a cabo bien directamente mediante la aprobación del correspondiente proyecto de obras o bien, cuando sea preciso, mediante la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Especial.

g) Suelo no urbanizable. La regulación del uso o destino de las fincas comprendidas en esta clase de suelo y, eventualmente, las condiciones de edificación y uso de las construcciones, se ajustará a lo dispuesto en la normativa reguladora de la zona correspondiente de las presentes normas.

Artículo 23.- Planes de desarrollo

Los planes que puedan desarrollar esta Normas Subsidiarias, son los siguientes: Planes Especiales y Planes Parciales.

PLANES ESPECIALES

A.- Contenido.

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

Los Planes Especiales se ajustarán en su desarrollo a las directrices establecidas por estas Normas Subsidiarias. El Plan Especial deberá respetar, en todo caso, la estructura fundamental del término.

B.- Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 116 del TRLS92 y arts. 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento.

C.- Formulación.

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

PLANES PARCIALES

A.- Contenido.

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

2.- Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones vinculantes que estas Normas establezcan. El Plan Parcial deberá respetar en todo caso la estructura orgánica del territorio.

3.- Los Planes Parciales deberán contener como mínimo, las determinaciones que se señalan en el artículo 83 de la TRLS92, y en los artículos 45 y 46 del RP, así como lo dispuesto en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada el sector que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 al 63 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones que se señalan en el capítulo 12 de estas Normas, para el ámbito delimitado a desarrollar por esta figura de planeamiento.

B.- Tramitación.

Los Planes Parciales se tramitarán ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento establecido en el art. 116 LS92; artículos 138, 139 del RP; y art. 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes de Ordenación.

C.- Formulación.

Las competencias para formulación de los Planes Parciales es la establecida en el art. 136 del RP.

Artículo 24.- Otros instrumentos

Otros instrumentos que, no obstante, no tienen la naturaleza jurídica de los planes son: El Estudio de Detalle y el Proyecto de urbanización.

ESTUDIO DE DETALLE

A.- Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos: 91 de la LS92; 65 y 66 del RP.

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

Los planos deberán reflejar el parcelario y, si el estudio de Detalle contempla la ordenación de volúmenes, deberá incluir los perfiles de la edificación, con inclusión de áreas colindantes. Como norma el estudio de detalle debe contener ámbitos urbanísticos completos: manzana, tramo de calle, frente de calle, etc.

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

La ordenación de volúmenes, justificando la mejor aceptación del ámbito ordenado a la aplicación de la ordenanza en las fincas colindantes.

La composición de las fachadas a calle y traseras en relación con las edificaciones colindantes.

La ordenación del perfil del núcleo, si éste se viere afectado.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactare con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. El Estudio de Detalle deberá definir:

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

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

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

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

B.- Tramitación.

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

C.- Formulación.

La competencia para su formulación está regulada por los artículos 117 del TRLS92; 140.1 del RP.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias, Planes Especiales de Reforma Interior, de Protección o de Mejora Urbana.

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

Excavaciones y movimientos de tierras.

Trazado.

Pavimentación del viario.

Red de riego e hidrantes.

Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.

Red de distribución de agua.

Red de distribución de energía eléctrica.

Canalización de telecomunicaciones.

Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres.

Alumbrado público.

Son proyectos generales de urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un sector, polígono o unidad de ejecución, así como cualquiera otra operación urbanizadora integrada que comprenda las obras señaladas en el apartado anterior.

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

A.- Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contemplarán las Normas Generales de Urbanización contenidas en estas Normas y en los artículos: 92 del TRLS92 y 67 al 70 del RP, además de las siguientes:

Ámbito de actuación a escala mínima 1:1.000.

Determinaciones de las Normas Subsidiarias correspondiente para el ámbito del proyecto.

Calificación pormenorizada del suelo.

Definición de alineaciones y rasantes.

Características específicas establecidas por las Normas Subsidiarias.

Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y colores.

En los proyectos generales y en los parciales que comprenden más de una clase de obra, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B.- Garantías.

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

C.- Tramitación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán ante el Ayuntamiento, el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si

procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los artículos 117 de la TRLS92; 141.2, 141.3 y 141.4 del RP; y el artículo 6 del Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, sobre adaptación de los Planes de Ordenación.

D.- Formulación.

La competencia para su formulación está regulada por los artículos en el artículo 117 y 141.1 del RP.

CAPÍTULO III.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 25.- Condiciones de actuación y ejecución de las Normas Subsidiarias

A.- Tipos de ámbitos.

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

B.- Requisitos para la delimitación.

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se realizará con los requisitos de los artículos: 143 al 146 de la TRLS 92 y 36 del Reglamento de Gestión.

C.- Formulación.

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

D.- Determinación del Sistema de Actuación.

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

– Compensación.

– Cooperación.

– Expropiación.

Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el artículo 149 del TRLS 92 y se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (artículos 36 y 38) y en cuanto a la determinación del sistema a los artículos 152 a 154 del Reglamento de Gestión. En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

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

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

E.- Cesiones Obligatorias.

a.- Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que las desarrollan.

b.- Los propietarios de Suelo Urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los deberes de cesión establecidos en el artículo 14.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en el Decreto 76/1998, de 2 de junio, de Desarrollo de la Ley Reguladora de la actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura:

De acuerdo con lo dispuesto en la legislación mencionada anteriormente, los propietarios de terrenos que carezcan de urbanización consolidada y estén afectados por alguna actuación urbanística deberán ceder de forma obligatoria y gratuita:

Los terrenos que estas Normas Subsidiarias asignen para: viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas.

Además de los terrenos enumerados anteriormente, los propietarios deberán ceder obligatoria y gratuitamente, el suelo correspondiente al diez por ciento (10%) del aprovechamiento real o lucrativo del correspondiente ámbito.

F.- Costes de la Urbanización.

a.- Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar en proporción a la superficie de

sus respectivos terrenos, de acuerdo con el artículo 155 del TRLS92, deberán hacer frente a los costes siguientes:

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

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

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

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

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

b.- Obras.

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

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

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

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

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

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

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

c.- Incumplimiento.

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

G.- Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución quedarán obligados a costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en las Normas Subsidiarias o en el Plan que las desarrolle, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación, para dar cumplimiento a la obligación anterior; su participación en los costes de conservación y mantenimiento se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el art. 69 del Reglamento de Gestión. El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, o a instancia, en su caso, de la Entidad de Conservación. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad de Conservación.

H.- Derecho a edificar.

a.- Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano, en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas señalados en el artículo 8 de la LS98, siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada.

b.- Urbanización y edificación simultánea.

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

1. Que haya ganado firmeza el acto de aprobación definitiva el Proyecto de Compensación o Reparcelación, si éstos hubieran de aprobarse en desarrollo del Planeamiento.

2. Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultánea.

3. Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, se contara con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

4. El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales.

5. Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que correspondan así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

6. Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que lleven a efecto para todo o parte del edificio.

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

Artículo 26.- Sistema de Compensación

A.- Definición.

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

2.- El procedimiento de compensación que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación del polígono o unidad de ejecución, se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus reglamentos.

B.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

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

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

C.- Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta de Compensación. El propietario único de un Polígono o Unidad de Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

Artículo 27.- Sistema de Cooperación

A.- Definición.

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

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

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

B.- Cesión de terrenos y obras de urbanización.

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

C.- Proyectos de reparcelación.

1.- Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión; son los siguientes:

Memoria:

Relación de propietarios e interesados, con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho.

Propuesta de adjudicación de la finca resultante, con expresión del aprovechamiento urbanístico que a cada una corresponda y designación nominal de los adjudicatarios.

Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan.

Cuenta de liquidación provisional.

Planos:

Situación y relación con la ciudad.

Plano de delimitación e información, con expresión de los límites de la unidad reparcelable, linderos de las fincas afectadas, edificaciones y demás elementos existentes sobre el terreno.

Plano de ordenación en el que se reproduzca, a la misma escala que el anterior, el correspondiente plano del plan que se ejecute.

Plano de clasificación y valoración de las superficies adjudicadas.

Plano de adjudicación, con expresión de los linderos resultantes.

Plano superpuesto de los de información y adjudicación.

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

2.- Tramitación y formulación.

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

Artículo 28.- Sistema de Expropiación

A.- Objeto y procedimiento.

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

2.- El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la Ley del Suelo, sus Reglamentos y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

B.- Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en los artículos 23 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

C.- Proyectos de Expropiación.

Contenido, tramitación y formulación.

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

Los Proyectos de Expropiación de una Unidad de Ejecución, cuyo sistema de actuación sea el de expropiación, contendrán en el expediente los documentos referidos en el art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a Escala 1/500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No urbanizable será suficiente la escala 1/5.000.

TÍTULO III.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- DERECHOS Y DEBERES

Artículo 29.- Prescripción general

Las condiciones de edificación y uso del suelo y de las construcciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación urbanística, en

general, y, en concreto, a lo dispuesto en las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 30.- Suelo Urbano Consolidado

1. Los propietarios del suelo urbano no incluido en unidades de ejecución, con urbanización consolidada, tienen derecho a completar, en su caso, la urbanización de las fincas para que adquieran la condición de solar y a edificarlas en las condiciones contenidas en la legislación urbanística y en la presente Normativa.

2. Le alcanzarán los deberes de completar a su costa la urbanización para que las fincas adquieran, si no la tienen, la condición de solar y, en su caso, a edificarlos en los plazos previstos en el planeamiento. El viario confrontante deberá estar abierto y urbanizado en su totalidad.

3. No obstante se considerará solar y se permitirá edificar si se cede o costea la adquisición de los terrenos para urbanizar la mitad del vial, con un mínimo de calle abierta y urbanizada de al menos cinco (5) metros.

Artículo 31.- Suelo Urbano No Consolidado con delimitación de unidades de ejecución

1. Los propietarios de fincas de esta categoría de suelo urbano tendrán derecho a urbanizar los espacios comprendidos en la unidad de ejecución y a edificar las fincas resultantes conforme a las condiciones establecidas en el planeamiento.

2. Asimismo deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local previstos por el presente planeamiento.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el presente planeamiento asigne a la unidad de ejecución.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al aprovechamiento que, conforme a Ley, le pertenece; o equivalente en metálico a elección de la Administración.

d) Proceder a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del presente planeamiento en el ámbito de la unidad de ejecución.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que pueda establecer el planeamiento.

Artículo 32.- Suelo Urbanizable Sectorizado

1. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo urbanizable donde el planeamiento haya delimitado sectores tienen derecho a promover la transformación de dicho suelo mediante la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial para su tramitación y aprobación.

2. Le alcanzarán los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas previstas en el Plan Parcial.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales adscritos al sector.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la infraestructura de conexión con los sistemas generales exteriores al sector y, en su caso, las obras necesarias de ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por las necesidades del desarrollo urbanístico previsto en dicho sector.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al aprovechamiento que, por Ley, le corresponda, o equivalente económico sustitutorio a elección de la Administración.

e) Proceder a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con carácter previo a la ejecución material de la ordenación.

f) Costear o ejecutar la urbanización del sector.

g) Edificar los solares en los plazos que pueda establecer el Plan Parcial.

Artículo 33.- Suelo Urbanizable Sin Sectorizar

Los propietarios de fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad de acuerdo a la naturaleza rústica de los mismos, conforme a la regulación contenida en la zona correspondiente que aparezca en los planos de esta Normativa, hasta tanto se lleve a cabo el proceso de transformación y ordenación.

Asimismo tendrán derecho a promover su transformación mediante la presentación ante el Ayuntamiento de la correspondiente documentación para la transformación de los terrenos, siempre que se cumplan los requerimientos del presente planeamiento para la correspondiente área de suelo urbanizable sin sector, presentando al mismo tiempo, Estudio de Impacto Medio Ambiental.

Le alcanzarán los siguientes deberes:

Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración el suelo destinado por el Plan Parcial para viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas.

Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que se adscriban al sector.

Ceder, cuando esté previsto, al Ayuntamiento, el suelo que sea objeto de las actuaciones de transformación, para usos forestales públicos y de protección de la naturaleza y mejora ambiental.

Costear y ejecutar la infraestructura de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la naturaleza y entidad del desarrollo urbanístico.

Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración Municipal el suelo correspondiente al porcentaje de aprovechamiento que, por Ley, le corresponde.

Proceder, en su caso, a la equitativa distribución de los beneficios y cargas derivados del Plan Parcial.

Costear y ejecutar la urbanización del sector.

Edificar los solares en los plazos que pueda establecer el Plan Parcial.

Artículo 34.- Suelo destinado a Sistema General

Constituyen sistemas generales o locales, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias. Estas Normas, dadas las características dimensionales de Serradilla, consideran todos los sistemas como generales.

Los suelos destinados a sistemas generales son:

El suelo ocupado por el sistema general de comunicaciones.

El suelo ocupado por el cementerio.

El suelo ocupado por los espacios libres, zonas verdes y parques públicos.

El suelo ocupado por el equipamiento comunitario.

El suelo ocupado por las infraestructuras.

El suelo ocupado por el Parque Natural de Monfragüe.

El suelo ocupado por el sistema de abastecimiento de aguas potables de consumo público.

El suelo ocupado por el sistema general de distribución de energía eléctrica.

Los propietarios de fincas destinadas por la Normativa a sistemas generales, tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a su naturaleza, hasta tanto sean adquiridos por la Administración para la ejecución del sistema general.

En el supuesto de que los terrenos tengan reconocido aprovechamiento, tendrán derecho a la obtención de dicho aprovechamiento en el sector correspondiente.

En el caso de que los terrenos no tengan reconocido su aprovechamiento, los propietarios de estos terrenos tendrán derecho a obtener su justo valor en el proceso de expropiación o por cualquier otro título jurídico de adquisición de los terrenos por parte de la Administración.

En el supuesto de tener reconocidos aprovechamientos procederá:

a) poner los terrenos a disposición de la Administración, previa tramitación del correspondiente expediente de reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos e indemnizaciones que procedan, en los términos que regule la Legislación Urbanística Autonómica, o

b) cederlos obligatoria y gratuitamente cuando se apruebe el proyecto de gestión de la unidad donde se le reconozcan de manera efectiva sus aprovechamientos.

Artículo 35.- Suelo No Urbanizable

1. Los propietarios de fincas comprendidas en suelo no urbanizable delimitado por la presente Normativa Subsidiaria tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus propiedades conforme a la naturaleza rústica de las mismas, debiendo destinarlas a los fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de

los usos característicos y compatibles establecidos por las presentes Normas.

2. Las condiciones concretas de uso del suelo y, eventualmente, sus posibilidades de edificación y uso de las construcciones, aparecen reguladas en las presentes Normas para la correspondiente zona de suelo no urbanizable.

TÍTULO IV.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I.- LICENCIAS Y PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 36.- Licencias

1. Será necesario obtener licencia municipal para las construcciones, obras, usos, actividades e instalaciones que establece el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio (B.O.E. de 18 de septiembre), y, en general para los demás actos que señale la legislación.

2. El Ayuntamiento deberá exigir el cumplimiento de los términos y condiciones incorporadas al acto de concesión de licencia, que quedará sin efecto si tales condiciones fueran incumplidas.

3. Los inmuebles incluidos en el Catálogo de las presentes Normas y los que tengan algún tipo de protección por su interés Histórico Artístico les será de aplicación las especificaciones contenidas en los artículos 34 y 35 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. Es decir que cualquier licencia en estos inmuebles (incluso las menores) estará condicionada al dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura y Patrimonio emitido previamente.

Artículo 37.- Licencias de edificación (Obra mayor)

Estas Normas Subsidiarias consideran como obras mayores independientemente de su complejidad constructiva, el número de plantas, y el uso a que se destine a todas las obras de nueva construcción que comprometan directa o indirectamente la seguridad de personas y bienes.

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

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

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

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

Artículo 38.- Licencias de edificación (Obra menor)

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas aquéllas que por su escasa entidad y sencillez técnica, no requieran proyecto técnico, conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2 de la (LOE) Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de licencia para obra menor, la instancia deberá acompañarse de:

1. Plano de situación de la obra.

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

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

4. Presupuesto real de la obra.

Artículo 39.- Licencias de demolición

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

Los inmuebles incluidos en el Catálogo de las presentes Normas y los que tengan algún tipo de protección por su interés Histórico Artístico les será de aplicación las especificaciones contenidas en los artículos 34 y 35 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura. Es decir que cualquier licencia en estos inmuebles estará condicionada al dictamen preceptivo y

vinculante de la Consejería de Cultura y Patrimonio emitido previamente.

En estos inmuebles, la declaración de ruina por parte de las autoridades municipales no conlleva necesariamente la demolición del edificio; esta es una circunstancia que corresponde apreciar, caso por caso, a la Consejería de Cultura y Patrimonio. Por regla general no se podrán acometer más demoliciones que las estrictamente necesarias, que en todo caso serán excepcionales.

Artículo 40.- Licencias de apertura y uso

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

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

La concesión de licencias Actividad deberá cumplir, además de las determinaciones de las presentes Normas, la normativa y reglamentación técnica vigente que le sea de aplicación estando supeditada la licencia o autorización municipal al previo informe favorable y vinculante que emita la Comisión de Actividades Clasificadas.

Artículo 41.- Caducidad y prórroga

A fin de evitar peticiones carentes de sentido o con fines especulativos el Ayuntamiento otorgará licencia de edificación con la fijación de un plazo tanto de inicio como de terminación de las mismas.

Se entenderá extinguido el plazo de inicio de las obras a los seis meses del otorgamiento de la licencia, previa declaración formal en expediente administrativo con audiencia del interesado.

También se iniciará el expediente anterior cuando se interrumpan por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

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

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

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

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

Artículo 42.- Licencias de primera ocupación y cambio de uso

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia deberá solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañará el certificado o documento de final de obra.

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

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

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

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

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

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

B.- Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

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

Artículo 43.- Autorizaciones concurrentes

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

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del art. 2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

En todo el ámbito del Suelo No Urbanizable, la concesión de licencias de todo tipo de obras y construcciones, están sujetas a régimen de autorización previa regulado en el art. 44 del R.G.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas se atenderá a lo dispuesto en la normativa básica regulada por el Reglamento 2414/1961, sobre Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y a la normativa posterior que lo desarrolla.

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

Artículo 44.- Licencia condicionada a obras de urbanización

1. No podrá otorgarse ninguna licencia de edificación sobre suelo que no reúna la condición de solar por contar con todas las obras de urbanización exigibles con arreglo a estas propias Normas.

2. No obstante, podrá otorgarse licencia de edificación condicionada a la ejecución simultánea de las obras de urbanización siempre que concurran los siguientes supuestos:

a) Que se garantice la ejecución simultánea de las obras de urbanización de las cuales carezca, las cuales deberán ser expresamente incluidas en el acto de otorgamiento de la licencia. La garantía de la ejecución se efectuará mediante constitución de caución en metálico depositada en la Caja Municipal del Ayuntamiento de Serradilla aval bancario previo a la licencia o garantía hipotecaria. La garantía en cualquiera de sus modalidades, no será inferior al importe que determinen los Servicios Técnicos Municipales para el coste de las obras de urbanización pendientes de ejecución e imputables al solicitante de la licencia incrementado en un 30%.

b) No podrá otorgarse licencia hasta tanto no se acredite la constitución de la garantía a que se refiere el epígrafe anterior. Para la devolución de la fianza será necesario informe favorable de los técnicos municipales certificando que las obras de urbanización se han llevado a cabo con arreglo al proyecto aprobado.

c) No podrá ocuparse la edificación hasta no se terminen las obras de urbanización, y se concedan la Cédula de Habitabilidad o Licencia de Primera Ocupación.

Artículo 45.- Finca indivisible en el registro de la propiedad

1. El propietario que solicite licencia para levantar una edificación que consuma la total edificabilidad permitida en una finca deberá inscribir en el Registro de la Propiedad, como parcela indivisible, la finca de referencia, si la edificación ocupa una parte de la total superficie de la misma. Si la licencia consume una parte de la edificabilidad total de la parcela, deberá inscribir como indivisible la parte de parcela adscrita al edificio cuya licencia se solicitó.

2. En la petición de licencias de edificación deberá asumirse la obligación de inscribir como parcela indivisible la parcela referida en el apartado 1 anterior, sin cuyo requisito no podrá otorgarse la licencia.

3. El peticionario deberá presentar al Ayuntamiento certificación que acredite que ha hecho constar la cualidad de indivisible en el Registro de la Propiedad, y sólo a partir de tal presentación podrá serle concedida la licencia al peticionario.

Artículo 46.- Cédula urbanística y alineación oficial

De acuerdo con lo establecido en el art. 43 TRLS 92, la Cédula Urbanística es el documento escrito que expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula urbanística en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

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

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

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

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

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

Artículo 47.- Cédula de habitabilidad

Las Cédulas de Habitabilidad es el documento que expedido por el Ayuntamiento en el que se ubique la vivienda, conforme a lo dispuesto en el Decreto 158/2001, de 9 de octubre, por el que se regula la tramitación y concesión de la Cédula de Habitabilidad, sirve para acreditar que ésta cumple con los requisitos de construcción y exigencias técnicas establecidas en las leyes y demás normas que regulan el proceso constructivo y que es apta para ser empleada como residencia humana.

La Cédula de Habitabilidad se expedirá en el modelo oficial aprobado por la Dirección General de Vivienda.

CAPÍTULO II.- RÉGIMEN DE DIVISIÓN DE FINCAS

Artículo 48.- Suelo Urbano Consolidado

No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano mientras no se encuentre aprobada la ordenación detallada establecida por la presente Normativa Subsidiaria.

Para la división de fincas comprendida en esta categoría de suelo urbano será preciso que las fincas divididas cumplan la parcela mínima, prevista en cada caso, por el planeamiento.

Artículo 49.- Proyectos de parcelación

A.- Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación. Para su definición y contenido se estará a lo dispuesto en los artículos 257 al 259 del TRLS92.

Su contenido será el siguiente:

Memoria de Información y Justificativa de la finalidad de la parcelación.

Plano de Situación con relación al término municipal a escala 1/10.000 o más detallada, sobre cartografía actualizada.

Plano sobre cartografía oficial de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación, la finca matriz se definirá a escala 1/2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1/500.

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

B.- Tramitación y formulación.

Los Proyectos de parcelación urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias.

Artículo 50.- Suelo Urbano con unidades de ejecución delimitadas

La división de fincas comprendidas en esta categoría de suelo urbano precisa, que la unidad de ejecución no sólo esté delimitada sino que la ordenación esté perfectamente detallada, bien por el planeamiento general, bien por el planeamiento de desarrollo. Tras la aprobación del instrumento de gestión la división de fincas requerirá que se cumpla la parcela mínima prevista por el planeamiento.

Artículo 51.- Suelo Urbanizable

Antes de la aprobación del Plan Parcial y del correspondiente instrumento de gestión de sus unidades, se podrán dividir fincas siempre que las resultantes de la división no vulneren lo dispuesto en la legislación agraria. Tras la aprobación del correspondiente

instrumento de gestión la división de fincas requerirá el cumplimiento de la parcela mínima prevista por el Plan Parcial.

Artículo 52.- Suelo No Urbanizable

Se entiende por segregación a efectos de esta normativa, todo acto de división material de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

Artículo 52.1.- Carácter rústico

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable o Urbanizable (sin Plan Parcial aprobado) no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria.

No se podrá efectuar ninguna fragmentación o división material de una finca que amparándose en la unidad mínima de cultivo, sea ocupada por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o presenten indicios de pretender su conversión en parcelas urbanísticas encubiertas.

Según el Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Consejería de Agricultura y Comercio, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Serradilla, se integra en el Grupo 3º.- "Municipios con terreno de secano de calidad inferior", con las siguientes extensiones:

SECANO 8,00 Has ..... (80.000 m^2)
REGADÍO 1,50 Has ..... (15.000 m^2)

La Disposición Adicional de este mismo Decreto, establece en 2 Has (20.000 m^2) la Unidad Mínima de Cultivo de la vid y el olivo.

No obstante, excepcionalmente se podrán segregar parcelas de superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica o Sistema General.

Las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias:

Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de los propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca matriz como la colindante, no resulten de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista por la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción en el plazo que establezca la correspondiente licencia.

Si es consecuencia la división o segregación del ejercicio del derecho de acceso a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

Si la división o segregación se produce por causa de expropiación forzosa.

La Unidad Mínima de Cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible de ser edificada que, en virtud de la Ley del Suelo, se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de las presentes Normas Subsidiarias con total independencia de que el suelo sea de secano o regadío.

La concurrencia de la legislación sectorial agraria sobre el suelo clasificado como No Urbanizable, en cuanto a la fijación eventual de unidades mínimas de cultivo, no vincula a la delimitación del derecho de propiedad para el ejercicio de las facultades de edificación que vienen reguladas por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas dictados por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria, deberán ser respetadas como mínimas e indivisibles para los fines agrarios que les son propios, y a sus meros efectos registrales y civiles en las transferencias de propiedad.

Las mínimas superficies de suelo susceptibles o no de ser edificadas en cada zona de Suelo No Urbanizable señaladas en las

presentes Normas, podrán ser mayores, iguales o incluso menores que la unidad mínima de cultivo anteriormente indicada para el municipio de Serradilla, indiferentemente de la condición de secano o regadío del terreno en concreto.

Ver art. 20.1 LS 6/1998; arts. 15; 16.1 TRLS92.

Artículo 52.2.- Prevención de las parcelaciones urbanísticas

Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística, artículo 20.2 LS 6/1998.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos, una de las siguientes manifestaciones:

1.- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate.

2.- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.

3.- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, de energía eléctrica para el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurran por espacios comunales.

4.- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

5.- Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para el suelo de que se trate.

6.- Existir publicidad de carácter mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social.

7.- Tener construidas o proyectadas edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pueda solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que de origen.

Artículo 52.3.- Documentación de la solicitud de licencia y autorización urbanística

Las segregaciones o divisiones rústicas son actos sujetos a la obtención de licencia municipal. Para poder otorgar la licencia deberá justificarse el cumplimiento de la normativa aplicable, tanto de naturaleza urbanística como la legislación sectorial agraria, tanto de la finca matriz como de las segregadas.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una segregación rústica será la siguiente:

1.- Memoria justificativa del cumplimiento de las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, y demás legislación aplicable, donde se deberá recoger:

Objetivos de la división.

Descripción de la finca matriz, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.

2.- Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del 1:10.000 de clasificación del suelo de estas Normas.

3.- Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada 1:2.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

4.- De estimarse necesario por el Ayuntamiento o por la Consejería pertinente, se podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa certificación catastral de su

superficie, edificaciones existentes, deslindes de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

Artículo 52.4.- Edificaciones existentes

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultasen fuera de ordenación según las determinaciones de estas Normas.

Artículo 52.5.- Licencia y autorizaciones anteriores

Tampoco podrá autorizarse una segregación o división rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaran incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística o licencias anteriores o alteradas sustancialmente las condiciones basándose en las cuales fue autorizada anteriormente otra segregación o división.

Artículo 52.6.- Protección del dominio público

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, camino, carretera, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que previamente a la autorización se proceda al deslinde del dominio público.

En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

Artículo 52.7.- Expropiaciones

No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas rústicas resultantes de un expediente de expropiación.

Artículo 52.8.- Indivisibilidad de fincas, parcelas o solares

Son indivisibles las fincas parcelas o solares siguientes:

a) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, parcelas o solares colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca, parcela o solar con las dimensiones mínimas exigibles.

b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas pueda segregarse con el mismo fin señalado en la letra anterior.

c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.

CAPÍTULO III.- EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 53.- Régimen de las edificaciones

Los edificios e instalaciones disconformes con la presente Revisión de la Normativa Subsidiaria Municipal, y levantados con anterioridad a la aprobación de dicha Revisión, se calificarán de fuera de ordenación, no pudiendo realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero permitiéndose pequeñas obras o reparaciones por razón de higiene, ornato y conservación del inmueble. No obstante se permitirán obras parciales y circunstanciales de consolidación si no está prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.

Artículo 54.- Régimen de usos

1. En la parte de los edificios que se califiquen de fuera de ordenación por exceder de las alturas, fondos u ocupación permitidos por la Normativa Subsidiaria, se permitirán los usos característicos, complementarios o compatibles previstos por la ordenación presente para el resto del edificio, conforme a la regulación de la zona correspondiente.

2. Cuando el edificio resulte fuera de ordenación por estar destinado por el planeamiento a espacio de dominio público (viario, equipamientos o espacios libres), se permitirán los usos previstos como característicos, complementarios o compatibles en la zona contigua o más inmediata al edificio fuera de ordenación, siempre que no esté prevista la adquisición del inmueble o la gestión de la unidad en que se halle comprendido en el plazo máximo de 10 años y que el titular de dicho inmueble renuncie, así como el titular de la actividad si fuere distinto, a indemnización por cese del uso o actividad formalizada en documento público. El acto municipal de autorización, conteniendo la renuncia de indemnización de tal forma documentada, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO IV.- INSTALACIONES O USOS DE CARÁCTER PROVISIONAL

Artículo 55.- Instalaciones provisionales

En Suelo Urbano con Unidad de Ejecución o Suelo Urbanizable, no podrá iniciarse un proceso de edificación y urbanización sin estar aprobados los correspondientes proyectos de planeamiento y

gestión. No obstante, siempre que se entienda que no va a dificultar la ejecución del planeamiento, podrá permitirse en el suelo urbano con unidades de ejecución delimitadas y en el suelo urbanizable, instalaciones, usos y obras de carácter provisional, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La instalación, uso y obra que se pretenda tendrá carácter provisional, presentándose a tal efecto memoria justificativa suscrita, en su caso, por técnico competente, indicando los materiales a emplear, carácter desmontable de la instalación y su duración en el tiempo.

b) La autorización se otorgará siempre con carácter precario, debiendo desmontarse cuando sea necesario para la ejecución del planeamiento o cuando venza el plazo para la que se concedió.

c) El propietario, con carácter previo a la obtención de la licencia municipal, deberá renunciar a indemnización por revocación de la autorización, en documento público que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad para publicidad de terceros.

CAPÍTULO V.- DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 56.- Deber de conservación y rehabilitación

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedan sujetos igualmente al cumplimiento de la normativa sobre protección del medio ambiente y de los integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural (medidas recogidas en el Capítulo I del Título II de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura) y sobre rehabilitación urbana.

2. Para asegurar el cumplimiento de estas condiciones y normativa la Administración Municipal podrá dictar las correspondientes órdenes de ejecución dirigidas a los propietarios de edificios que no cumplan tales condiciones y normativa, concediendo plazo para su ejecución y advirtiendo que, en caso de incumplimiento de lo ordenado, la Administración podrá utilizar el procedimiento de ejecución subsidiaria.

3. El incumplimiento del deber de conservación o las órdenes de ejecución dictadas para hacerlo efectivo determinará la exigencia de las responsabilidades correspondientes por infracción urbanística.

CAPÍTULO VI.- RÉGIMEN INDEMNIZATORIO

Artículo 57.- Régimen indemnizatorio

La ordenación de las condiciones de edificación y uso de los terrenos y construcciones establecida en la presente Normativa no confiere a los propietarios afectados derecho a exigir indemnización, salvo en los supuestos específicos previstos en la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

CAPÍTULO VII.- RÉGIMEN DE FINCAS CON EDIFICACIONES COMPATIBLES CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 58.- Régimen de fincas con edificaciones compatibles con planeamiento de desarrollo

Las fincas donde existan edificaciones compatibles con el planeamiento general o de desarrollo, en suelo urbano con unidades de ejecución o suelo urbanizable con sectores delimitados, podrán tener un régimen de contribución al proceso de equidistribución (cesiones de suelo y costes de urbanización), distinto al de las fincas libres de edificación, según determine dicho planeamiento de desarrollo o el propio proyecto de gestión de la unidad.

TÍTULO V.- REGULACIÓN DE LAS CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I.- APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Artículo 59.- Aplicación

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbano y urbanizable, también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el planeamiento general.

Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Octavo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

Artículo 60.- Definiciones

Las condiciones a que ha de someterse las edificaciones son las específicas para cada zona establecidas en el Título VI, completadas con las presentes normas generales.

Artículo 61.- Solar, parcela edificable, parcela no edificable y parcela mínima

Solar:

Es la superficie de suelo urbano apto para la edificación, o bien como resultado de alguna de las figuras de planeamiento que la convierten en tal, sea edificable de acuerdo con la ordenación y legislación vigente, y que reúne las condiciones siguientes:

a) Haber cumplido con el requisito de parcelación o reparcelación urbanística en el caso de que fuesen necesarios.

b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.

c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

d) Contar con posibilidad de conexión a la red de servicios telefónicos.

e) Que la vía a la que de frente tenga calzada pavimentada, aceras provistas de encintado y pavimentación de aceras al menos en el tramo al que de frente el solar.

Parcela edificable:

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Parcela mínima:

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas por cada ordenanza.

Para poder edificar, será requisito obligatorio cumplir con los mínimos indicados en la presente Ordenanza para la parcela mínima.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente deberá hacerse constar públicamente en cualquier transmisión de finca.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que den lugar a parcelas inferiores a la mínima.

Cuando en estas Normas se establezcan excepciones que rebajen las condiciones de parcela mínima para alguna situación especial, se entenderá que la parcela sobre la que se aplica la excepción proviene de una segregación de parcelas realizada con anterioridad a la información pública de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 62.- Manzana

Es la unidad o porción de suelo conteniendo parcelas contiguas, comprendidas entre la red viaria y otros linderos públicos.

Artículo 63.- Frente y Fondo mínimo de parcela

Las Normas limitan para algunas zonas la forma de la parcela edificable en función del ancho y largo de la misma, condición que debe cumplir junto a la superficie mínima.

En los tipos de ordenación donde las edificaciones contiguas queden adosadas por sus paredes medianeras, el frente de parcela coincidirá con el frente de fachada.

Artículo 64.- Linderos

En suelo urbano, es la línea perimetral del solar, y en lo restantes tipos de suelo, es la línea perimetral de la finca.

Artículo 65.- Alineación

Puede ser exterior e interior:

Alineación exterior es la línea que fija el límite de la parcela edificable en relación con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.

Alineación interior es la línea que fija el límite de la parcela edificable en relación con el espacio libre interior.

Artículo 66.- Áreas de edificación

Superficie de suelo interior del solar, definida por los retranqueos mínimos, sobre la que podrá emplazarse libremente la edificación.

Artículo 67.- Líneas de edificación

Es la línea que delimita la superficie ocupada por la edificación.

Artículo 68.- Línea de fachada

Es la línea de edificación correspondiente a la fachada que da frente al vial principal.

Artículo 69.- Retranqueo

Es la separación entre la línea de fachada y la alineación exterior.

Artículo 70.- Separación a linderos

Es la separación entre la línea de edificación que no sea fachada y los linderos.

Artículo 71.- Ocupación máxima

Porcentaje de superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación.

Artículo 72.- Rasante

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

a) Rasante de calzadas y aceras: Es el perfil longitudinal del viario con las determinaciones contenidas en el Proyecto de Urbanización.

b) Rasante del terreno: Es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

Cota de Rasante: Es la altura correspondiente a un punto, en relación a uno horizontal de referencia.

Artículo 73.- Medición del retranqueo

Se medirá perpendicularmente, entre la línea de fachada y la alineación de referencia en todos los puntos de la misma.

El retranqueo a los linderos se medirá perpendicularmente a las lindes desde todos los puntos de la edificación.

Artículo 74.- Superficie ocupada (m^2)

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso subterránea y vuelos.

Artículo 75.- Superficie edificable (m^2)

Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Artículo 76.- Superficie total construida

Es la suma de cada una de las plantas del edificio medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de la fachada, tanto exteriores como interiores y los ejes de las medianerías en su caso.

Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos y se hallen limitados lateralmente por paredes formarán parte de la superficie total construida, en caso contrario, se computará únicamente el 50% de su superficie medida de la misma forma.

Artículo 77.- Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado de cubierta, tirante de la nave o elemento superficial constructivo que forme el techo de la última planta de la edificación, según el caso de que se trate. Medida en todo punto de fachadas.

Artículo 78.- Altura de planta

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

Para uso residencial la altura libre mínima de planta será de 2,50 metros.

Artículo 79.- Altura libre de planta

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y altura libre de planta se considerará equivalente.

Artículo 80.- Semisótano y sótano

El semisótano es la planta de la edificación que queda parcialmente por debajo de la rasante de la calle.

El semisótano no contabilizará como planta, superficie o volumen edificable, siempre que su forjado superior no rebase en más de 1 metro a la rasante de la calle en ningún punto a lo largo de la fachada.

No se permite ningún uso en esta planta excepto el de garaje, almacén, instalaciones del edificio y aseos.

El sótano es aquella planta de la edificación que queda totalmente por debajo de la rasante de la calle en todo su perímetro.

El sótano no contabilizará como planta, superficie o volumen edificable.

No se permite ningún uso en esta planta excepto el de garaje, almacén, instalaciones del edificio y aseos.

Artículo 81.- Áticos abuhardillados o "bajo cubierta"

Se permite el aprovechamiento de áticos abuhardillados o "bajo cubierta" en todas las zonas de suelo urbano.

El aprovechamiento con fin vividero de estos espacios computarán como volumen y espacio edificable, y como planta en los casos que se especifiquen.

Los áticos abuhardillados se regirán por las siguientes condiciones:

– Con objeto de facilitar el mejor uso del espacio interior, se permite elevar una fábrica de cierre vertical de 0,50 metros como máximo desde el plano del último forjado.

– No se permitirá dentro del volumen delimitado anteriormente más de una altura dedicada a vivienda.

– Las luces al bajo cubierta se darán preferiblemente por fachada, tanto principal como trasera, permitiéndose claraboyas o ventanas practicadas en la cubierta.

Artículo 82.- Espacios privados no edificables

Son los espacios no edificables que resultan de la aplicación de las presentes Normas, como algunos interiores de manzana, partes traseras de zonas edificadas, partes no edificables en las parcelas de la zona de unifamiliares, espacios libres resultantes de los retranqueos a que hubiera lugar, espacios libres privados no edificables resultantes de los Estudios de Detalle.

En estos espacios no edificables, podrán ejecutarse las siguientes obras:

– Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico, tales cono piscinas, canchas de tenis u otras.

– Instalaciones deportivas de servicio a comunidades de propietarios a partir de 10 viviendas.

– Áreas ajardinadas y zona de juegos infantiles.

– Construcciones auxiliares del tipo lavadero, trasteros, almacenes de material de jardinería, etc., con una superficie no mayor del 15% de la correspondiente a la parte de parcela no edificable y, en ningún caso mayor de 5 metros cuadrados por cada vivienda.

Artículo 83.- Edificabilidad

Índice que relaciona la superficie construida máxima y superficie de la parcela edificable. Se expresará en m^2/m^2.

Artículo 84.- Edificación cerrada y aislada

Es edificación cerrada aquélla que se organiza en relación a las calles, formando frentes edificados continuos y en los cuales los edificios disponen de luces a la calle y patios interiores de manzana o de parcela.

Es edificación aislada la que presenta luces a todas las fachadas exteriores y a espacios libres públicos o privados.

Artículo 85.- Edificación pareada

Es la agrupación formada por dos edificios adosados por un lindero lateral común y construidos sobre parcelas independientes, con obligación de establecer retranqueos a las otras alineaciones.

Artículo 86.- Edificación agrupada/adosada

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación.

Artículo 87.- Unidades de ejecución

Terreno delimitado de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie conforme los establezca la legislación urbanística aplicable.

Artículo 88.- Plan de etapas

Comprende los tiempos para el desarrollo de las determinaciones del Plan, incluyendo la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el Sector, y de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE USO

Artículo 89.- Regulación de usos

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como Suelo Urbano a través de las condiciones de uso establecidas en el Título VI de estas Normas y en el Plano correspondiente.

Los usos en el Suelo No Urbanizable se regularán por las disposiciones del Título VIII, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente capítulo.

Artículo 90.- Tipos de usos

Usos globales y usos pormenorizados

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

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

Uso Pormenorizado es aquél que las Normas asignan a un área o sector de Suelo Urbano.

Uso principal, usos compatibles y usos prohibidos

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

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

Uso Compatible o Complementario; es aquél que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que le son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

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

Artículo 91.- Clases de usos

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

CLASES DE USOS	
USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS
RESIDENCIAL	Categoría 1ª. VIVIENDA UNIFAMILIAR
	Categoría 2ª. VIVIENDA PLURIFAMILIAR
	Categoría 3ª. DESPACHO PROFESIONAL VINCULADO A VIVIENDA
GARAJE-APARCAMIENTO	Categoría 1ª. APARCAMIENTO EN SUPERFICIE Categoría 2ª. APARCAMIENTO CERRADO Categoría 3ª. TALLERES DE AUTOMÓVILES Categoría 4ª. ESTACIONES DE SERVICIO
TERCIARIO	Categoría 1ª. COMERCIAL Categoría 2ª. DESPACHOS Y OFICINAS Categoría 3ª. HOSTELERO Y HOTELERO
EQUIPAMIENTOS	Categoría 1ª. CENTROS DE ENSEÑAÑZA Categoría 2ª. CENTROS SANITARIOS Categoría 3ª. CENTROS SOCIALES Categoría 4ª. CENTROS ASISTENCIALES Categoría 5ª. CENTROS RELIGIOSOS Categoría 6ª. CENTROS CULTURALES Categoría 7ª. CENTROS SOCIOS-RECREATIVOS Categoría 8ª. ADMINISTRATIVO MUNICIPAL Y ADMINISTRATIVO DE OTRAS INSTITUCIONES Categoría 9ª. SERVICIOS URBANOS Categoría 10ª. COMERCIAL Categoría 11ª. DEPORTIVO
INDUSTRIA Y ALMACÉN	Grupo I. Actividades compatibles con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial. Grupo II. Actividades compatibles con la vivienda mediante fuertes medidas correctoras. Grupo III. Actividades incompatibles con otros uso no industriales. Grupo IV. Actividades peligrosas o nocivas que no admiten una ubicación contigua a otras actividades.
ESPACIOS LIBRES	Categoría 1ª . ZONAS VERDES O JARDINES Categoría 2ª. PARQUES Categoría 3ª. PLAZAS Categoría 4ª . BANDAS PEATONALES ANEJAS A VIARIO Categoría 5ª. ÁREAS DE OCIO
INFRAESTRUCTURA	Red viaria, red de abastecimiento, de saneamiento, eléctrica, alumbrado público, telefonía,...
AGROPECUARIO	Categorías 1ª, 2ª y 3ª

Los usos asignados al suelo y a la edificación serán los que para cada área normativa se regulan en sus correspondientes condiciones particulares, en las que se establecen así mismo las situaciones de compatibilidad entre los diferentes usos.

Artículo 92.- Uso residencial. Clasificación y condiciones particulares

Es el que corresponde a edificaciones o locales destinados a residencia familiar o personal, con carácter permanente o eventual. Así como a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario.

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar: corresponde a edificios destinados a alojar a una sola familia, situados en parcelas independientes y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Categoría 2ª. Vivienda plurifamiliar: corresponde a edificaciones que agrupan varias viviendas, pudiendo compartir accesos u otros elementos comunes.

Categoría 3ª. Despacho profesional anejo a vivienda: corresponde a oficinas profesionales que ocupa una parte de la vivienda en un porcentaje que en ningún caso podrá superar el 40% de la superficie útil de la vivienda.

Todas las viviendas que se construyan deberán ser exteriores, entendiendo por tales aquéllas en que al menos una dependencia abra huecos a la vía pública o espacio libre privado en contacto con la vía pública. La anchura mínima del paramento de fachada será de 3,00 metros.

No se permitirá en ningún caso viviendas en sótanos o semisótanos.

El programa mínimo de vivienda y las dimensiones mínimas de las dependencias de la misma serán las que regulen el Decreto 195/1999 de condiciones mínimas de habitabilidad en Extremadura. Si se produjeran nuevas normativas oficiales que anularan, mejoraran o complementaran el documento indicado, se entenderá sustituido éste por aquellas, siempre que ni unas ni otras dispongan nada que contradiga la normativa urbanística de las Normas Subsidiarias.

Artículo 93.- Uso garaje-aparcamiento. Clasificación y condiciones particulares

Corresponde a este uso a aquellos lugares o instalaciones destinados a la estancia, conservación, reparación y venta de vehículos automóviles.

Se considerarán las siguientes clases:

Categoría 1ª. Aparcamiento en superficie

Categoría 2ª. Aparcamiento cerrado

Categoría 3ª. Talleres de automóviles

Categoría 4ª. Estaciones de servicio

Categoría 1ª. Aparcamiento en superficie. Corresponde a las áreas libres públicas o privadas destinadas a este uso.

Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán de 2,20 por 4,50 metros.

Las áreas destinadas a aparcamiento público o privado, excluidos las de vivienda unifamiliar, deberán disponer de pasillos de circulación y maniobra de las siguientes dimensiones:

3 metros de ancho mínimo para aparcamiento en línea.

4 metros de ancho mínimo para aparcamiento en espina.

5 metros de ancho mínimo para aparcamiento en batería.

4,50, 5 y 6 metros respectivamente en pasillos con doble sentido de circulación.

Las plazas de aparcamiento adaptadas para personas con movilidad reducida permanente cumplirán en lo que a dotación o dimensiones se refiere las condiciones establecidas en la legislación de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura que les sean aplicables.

Categoría 2ª. Aparcamiento cerrado. Corresponde a aquellos locales o edificaciones cerrados y cubiertos, públicos o privados, destinados al estacionamiento de vehículos automóviles. Aparcamiento en edificio exclusivo o en bajos y sótanos de edificio no residencial.

Las dimensiones mínimas de cada plaza serán las especificadas en el artículo anterior.

La altura libre mínima será superior a 2,20 metros, medidos en cualquier punto del local. Admitiéndose cuelgues de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2,10 metros.

Todos los locales destinados a estacionamiento de vehículos dispondrán de ventilación suficiente, natural o forzada, así como de sistema de desagüe con separador de grasas y lodos.

En todos los casos, los locales destinados a este uso deberán cumplir con las determinaciones que le sean de aplicación de las

normas: NBE-CPI-96, Reglamento Electrotécnico de baja tensión, Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y demás legislación específica vigente en la fecha de solicitud de la licencia.

La anchura mínima de la puerta de acceso será de 2,70 metros. La misma anchura será obligatoria para las rampas de acceso y comunicación. Éstas tendrán una pendiente máxima en tramos rectos del 16% y en tramos curvos del 12% medida en la línea media. El radio de curvatura medido en el eje será superior a 5 metros.

Las plazas de aparcamiento adaptadas para personas con movilidad reducida permanente cumplirán en lo que a dotación u dimensiones se refiere las condiciones establecidas en la legislación de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura que les sean aplicables.

Categoría 3ª. Talleres del automóvil. Corresponde a aquellos locales o edificios destinados a conservación y reparación de vehículos, lavado, engrase, etc.

Sólo se autorizarán en planta baja.

Cumplirán las mismas condiciones establecidas en las presentes Normas para el uso de aparcamiento cerrado en cuanto a dimensiones de accesos, ventilación e instalaciones de desagüe. Además cumplirán la normativa que les sea de aplicación en función de su actividad.

Categoría 4ª. Estación de Servicio. Se entiende por estación de servicio, toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburante.

Cumplirán las mismas condiciones establecidas en las presentes Normas para el uso de aparcamiento cerrado en cuanto a dimensiones de accesos, ventilación e instalaciones de desagüe. Además cumplirán la normativa que les sea de aplicación en función de su actividad.

No se admitirán estas instalaciones en los entornos de uso predominante residencial, debiendo separarse al menos 500 metros de los núcleos residenciales o de edificios con usos que impliquen concentraciones de personas.

Artículo 94.- Uso terciario. Clasificación y condiciones particulares

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

Categoría 1ª. Comercial: Es el que corresponde a los edificios y locales destinados a la compra venta o permuta de mercancías, o a la prestación de servicios a terceros. Existen varias categorías:

Comercio minorista de uno o varios grupos genéricos de artículos, situados en planta baja, con una superficie de venta inferior o igual a 50 metros cuadrados.

Comercio minorista de uno o varios grupos genéricos de artículos (supermercados, economatos, etc...) con una superficie de venta superior a 50 metros cuadrados.

Comercio al por mayor de uno o varios grupos genéricos de artículos.

Comercio ocasional en vías o espacios públicos, quioscos, ferias, mercadillos, etc...

El acceso público a los edificios o locales de uso comercial se hará directamente desde el exterior.

La zona destinada al público no podrá ubicarse en planta sótano o semisótano.

Las instalaciones deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica de aplicación en cada caso.

Para locales o edificios destinados a este uso y con una superficie destinada a la venta mayor de 500 metros cuadrados, se proyectarán plazas de aparcamiento a razón de una por cada 100 metros cuadrados de instalación.

Cuando la zona de almacenaje supere los 50 metros cuadrados, ésta se regulará por las condiciones particulares del uso de almacén.

En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

Categoría 2ª. Despachos y Oficinas:

Despachos profesionales: aquéllos destinados al uso de profesionales liberales de cualquier clase (abogados, arquitectos, médicos, etc...).

Centros administrativos: aquéllos en los que se realizan actividades de gestión o servicios administrativos de carácter privado (Bancos, Cámaras, etc...).

Categoría 3ª. Hostelero y hotelero: Entendido como aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, hostales, pensiones etc. en un uso distinto a aquel que dé alojamiento a grupos sociales concretos (geriátricos,

residencias juveniles, etc.). Así como a actividades complementarias tales como restaurantes, cafeterías, bares...

Establecimientos de bebidas y cafés con espectáculos.

Establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos y restaurantes.

Establecimientos para alojamiento temporal, incluidos sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garaje, pista deportiva, etc.

Los locales tendrán que cumplir la normativa de obligado cumplimiento existente sobre la materia, y cumplirán en las zonas de residencia de usos hoteleros las condiciones de patios y tamaño de locales fijadas en la presente normativa para el uso de la vivienda.

Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Artículo 95.- Uso de equipamiento. Clasificación y condiciones particulares

Corresponde a edificios o locales destinados a usos de servicio público. Según el equipamiento a que se refieran se clasifican en:

Categoría 1ª. Centros de Enseñanza: corresponde a instalaciones dedicadas a la enseñanza pública o privada o investigación, en cualquiera de sus grados y especialidades.

Los centros docentes tanto públicos como privados en que se desarrollen actividades de enseñanza oficial adecuarán sus características a las determinaciones que en cada momento disponga el Ministerio de Educación u Órganos competentes de la Junta de Extremadura.

Categoría 2ª. Centros Sanitarios: corresponde a las instalaciones destinadas a la atención de la salud pública.

Los establecimientos destinados a este uso reunirán las características que les señale su reglamentación específica.

Categoría 3ª. Centros Sociales: corresponde a instalaciones dedicadas a la prestación de servicios comunitarios de índole asistencial, religiosa, cultural, socio recreativa, administrativa, servicios urbanos, comercial, etc.

Se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 4ª. Asistenciales: corresponde a locales, edificios e instalaciones donde se prestan servicios de ayuda y asistencia comunitaria (guarderías, centros para la tercera edad, albergues, etc...).

Categoría 5ª. Centros Religiosos: corresponde a edificios o instalaciones destinadas al culto o actividades ligadas a una determinada confesión religiosa.

Categoría 6ª. Centros Culturales: instalaciones destinadas al cultivo, mantenimiento y exhibición de elementos de índole intelectual, artística y creativa (casa de cultura, bibliotecas, museos, salas de exposición...).

Categoría 7ª. Centros Socio-recreativos: corresponde a los locales e instalaciones de titularidad pública en los que se desempeñan actividades de recreo y reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

Categoría 8ª. Administrativo municipal y Administrativo de otras instituciones: corresponde el uso administrativo municipal a las dependencias, locales o edificios donde se prestan servicios administrativos de carácter municipal (correos, guardia civil, INEM, Junta de Extremadura, etc...).

Categoría 9ª. Servicios urbanos: corresponde a los locales, edificios o instalaciones destinadas a albergar servicios comunitarios, generalmente municipales, de índole higiénica, preventiva de seguridad, etc... (cementerio, limpieza y recogida de basuras, matadero, policía local, prevención y extinción de incendios, etc...).

Categoría 10ª. Comercial: corresponde a los locales, edificios o instalaciones, generalmente de titularidad pública, en los que se desarrollan actividades de compraventa y permuta de mercancías o de prestación de servicios a terceros.

Todos los locales o instalaciones destinados a este uso cumplirán las determinaciones específicas que les sean de aplicación, en función de su actividad concreta, tanto por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas como por las ordenanzas de seguridad y salud en el trabajo, normativa de protección contra incendios y demás legislación vigente.

Deberán tener acceso público independiente y exclusivo desde la vía pública.

Categoría 11ª. Deportivo: corresponde a locales, edificios o instalaciones destinados a la práctica deportiva, piscinas o similares, con o sin zona para espectadores.

Todas las categorías deberán cumplir las determinaciones contenidas en la reglamentación sectorial aplicable.

Compatibilidad de usos: En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Calificación, se podrá disponer de cualquier otro uso que coadyude a los fines

dotacionales previstos, con limitación para el uso residencial, donde solamente se podrá disponer de vivienda familiar en concepto de guarda y custodia de las instalaciones.

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

Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

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

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

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

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

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

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

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

No se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuvieran grafiados como tales en los Planos de Calificación, y por tanto podrán sustituirse por cualquier otro uso autorizado en la zona en que se encuentre.

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

Artículo 96.- Uso de Industria y almacén. Clasificación y condiciones particulares

Corresponde al suelo destinado a los establecimientos dedicados a la obtención y venta de materias primas de carácter mineral y sus instalaciones anejas, así como los destinados a la transformación de primeras materias o productos de cualquier clase, con empleo de cualquier forma de energía, bien para su consumo inmediato o bien como preparación por ulteriores transformaciones.

Asimismo a los almacenes e instalaciones anejas de primeras materias de cualquier origen, incluso materias alimenticias que requieran para su uso transformaciones ulteriores; de productos finales que constituyan elementos precisos para el trabajo de casa o empresas instaladoras y constructoras; de productos prefabricados, y de maquinaria y efectos de casas o empresas instaladoras y constructoras.

A efectos de las presentes ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias y alteraciones que pueden producir sobre el Medio ambiente, como en el entorno en que se ubican.

Grupo I. Actividades compatibles con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial.

Corresponde a talleres artesanos de carácter individual o familiar y pequeñas industrias que no desprenden gases, polvo, olores, ni producen ruidos o vibraciones que puedan ser molestas para el vecindario.

Grupo II. Actividades compatibles con la vivienda mediante fuertes medidas correctoras.

Comprende a almacenes, talleres e industrias que pueden ser toleradas en zonas clasificadas como suelo residencial en las que es previsible una alta proporción de implantación industrial.

Grupo III. Actividades incompatibles con otros uso no industriales.

Comprende a la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por su insalubridad no puedan ser reducidas a límites compatibles con la proximidad de otras actividades industriales.

Grupo IV. Actividades peligrosas o nocivas que no admiten una ubicación contigua a otras actividades.

Comprende aquellas industrias que por sus especiales características de nocividad y peligrosidad deben instalarse en zonas aisladas.

Para la clasificación de actividades en molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, con respeto en todo caso de las presentes Normas, sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellas las adopciones derivadas de las nuevas legislaciones y normativas en la materia que vayan promulgándose por la Administración Autonómica o Local.

Las actividades que se presten a un conjunto de viviendas o residentes, como pueden ser túneles de lavado de vehículos, instalaciones de

climatización, etc., no se clasifican en categorías industriales a no ser que por su volumen y molestias las corresponda su incursión en una categoría determinada.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el servicio municipal de recogida de basuras, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO_5, de residuos minerales, etc. similares a los producidos por el uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

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

En cuanto a su ubicación, las actividades industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

– El acceso deberá ser independiente del correspondiente a viviendas.

– El edificio deberá disponer (excepto en los casos de industrias del Grupo I) de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta, así como un acceso que permita la entrada y salida de los vehículos.

– Los accesos deberán ubicarse, excepto en los casos de industrias del Grupo I, en calles de anchura entre alineaciones no menor de 10 metros.

En todos los casos en los que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en esta Normas.

No se permitirán ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otra contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otra clase de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 97.- Uso de espacios libres. Clasificación y condiciones particulares

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

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

El trazado y ejecución de todos los parques, jardines y áreas peatonales de uso público de nueva creación cumplirán las especificaciones y requerimientos señalados en el Decreto 153/1997, Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, de modo que quede garantizada la accesibilidad y utilización de los mismos a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras.

En los parques, jardines y áreas peatonales existentes que no estén adaptados, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elemento de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su adaptación.

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

Las zonas verdes se identifican como tales en el correspondiente plano de uso o calificación, se adecuarán básicamente para la estancia de personas y su acondicionamiento atenderá fundamentalmente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales con las siguientes condiciones:

En jardines de menos de 1.000 m^2 de extensión, sólo podrán disponerse áreas de plantación y ajardinamiento, así como elementos de mobiliario urbano que no superarán el 10% de ocupación de la superficie total. En zonas verdes de extensión superior a 1.000 m^2, admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público, y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

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

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

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

Se diseñarán teniendo en cuenta su función urbana.

Los componentes básicos de los jardines serán los siguientes:

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

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

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

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

5.- Áreas de plantación y ajardinamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 98.- Infraestructuras. Clasificación y condiciones particulares

Corresponde a las instalaciones redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de comunicaciones,

abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros.

Se establecen las siguientes clases:

Red viaria.

Red interurbana: Formada por el conjunto de carreteras nacionales, comarcales y locales que discurren por el término.

Red urbana: Formada por los tramos urbanos de la red anterior.

Red interior: Relativa a las restantes vías urbanas de tráfico interior.

Red peatonal: Formada por las vías de tránsito exclusivamente peatonal.

Servicios complementarios: Formados por las edificaciones e instalaciones al servicio de la red viaria (abastecimiento de combustible, seguridad vial, etc...).

– El trazado o modificación de la red interurbana en cuanto a dimensiones y características se realizará de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica.

– Las características dimensionales de las redes urbanas e interiores serán las que se especifican en los planos de ordenación.

– Las redes interiores de nueva apertura se adaptarán a las siguientes dimensiones:

– Las vías de nueva apertura de tráfico rodado deberán disponer de doble acerado de ancho no inferior a 1,50 metros, en las bandas de acerado de nueva creación será obligatoria la plantación de arbolado, con una dotación mínima de un árbol cada 5 metros, sin reducir el ancho del acerado.

– Las edificaciones e instalaciones complementarias de la red viaria se adaptarán a su reglamentación específica, así como a las disposiciones del organismo competente y a las del Ayuntamiento.

– El trazado y ejecución de todos los espacios urbanos de uso público de nueva creación cumplirán las especificaciones y requerimientos señalados en el Decreto 153/1997, Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, de modo que quede garantizada la accesibilidad y utilización de la red viaria peatonal, de los itinerarios y espacios públicos y de los espacios libres de edificación a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras.

– En los espacios urbanos y vías públicas existentes que no estén adaptados, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su adaptación.

Red de abastecimiento:

– Su instalación será siempre subterránea, bajo acerado a una profundidad mínima de 0,60 metros y disponiéndose siempre a una cota superior a la de la red de saneamiento.

– Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento o en su defecto a las Normas Tecnológicas de la Edificación.

– En instalaciones de nueva creación se preverán bocas de riego en cuantía suficiente a las necesidades del área.

Red de saneamiento:

– Su instalación será siempre subterránea y seguirá el trazado de la red viaria.

– Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento, o en su defecto a las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Red de energía eléctrica:

– Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión que hayan de realizarse serán obligatoriamente subterráneas cuando transcurran por zonas urbanas.

– Los centros de transformación se ubicarán en locales situados en plantas bajas, sótanos o semisótanos de los edificios o en el subsuelo de los espacios libres.

– Las condiciones técnicas de las instalaciones de las redes se adecuarán a las determinaciones de los Reglamento Electrotécnicos para Baja o Alta tensión que le sean aplicables.

Red de alumbrado público:

– Las condiciones técnicas de la red se adecuarán a las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos que le sean de aplicación.

– Las conducciones serán obligatoriamente subterráneas.

– Las luminarias, báculos y demás elementos adecuarán se composición a las de la zona en que se enclaven.

Red de telefonía y otras:

– Tanto la red de telefonía como otras infraestructuras no mencionadas expresamente adecuarán sus instalaciones a la reglamentación específica que les sea de aplicación, y a las directrices municipales.

Artículo 99.- Uso Agropecuario. Clasificación y condiciones particulares

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

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría I. Corresponde a pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que por su escasa entidad, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

Los animales se alojarán siempre en la edificación secundaria de la parcela, debiendo estar separada esta última de la principal por un espacio libre.

Se prohíbe el uso ganadero de espacios adosados a edificación residencial o situados en bajos de esta edificación. Los usos en plantas sótanos o semisótanos, sólo son admisibles cuando estén destinados a actividades complementarias no vivideras.

Se extremarán las condiciones de higiene y limpieza en los establos, siendo en cualquier caso de obligado cumplimiento las disposiciones vigentes y cuantas se dicten en lo sucesivo sobre sanidad veterinaria.

Les será de aplicación la legislación agraria o industrial correspondiente, así como las condiciones generales establecidas en estas Normas Subsidiarias para el uso Industrial.

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

Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos a la red general de saneamiento. Todos los residuos producidos por la actividad autorizada, que no puedan ser recogidos por el servicio municipal de recogida de basuras, deberán ser trasladados al vertedero por cuenta del titular.

Categoría II. Corresponde a explotaciones que por su entidad resultan incompatibles con la vivienda pero que pueden integrarse con otras actividades de almacenaje agrícola. Comprenden explotaciones de tamaño medio.

Se deberán cumplir en todo caso las disposiciones vigentes y cuantas se dicten en lo sucesivo sobre sanidad veterinaria.

Categoría III. Son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda como con la presencia de cualesquiera otras actividades propias de suelo urbano.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

Normas Generales de Diseño

Artículo 100.- Cubiertas

– La cubierta de la edificación tiene una calidad arquitectónica similar a la de las fachadas mereciendo ser tratada con el mismo rigor. Cada cubierta de edificación en suelo urbano deberá considerarse integrada en el conjunto del entorno.

– Las cubiertas serán inclinadas.

– Las cubiertas de las nuevas edificaciones en esquina verterán a las dos calles.

– La inclinación de todos los faldones de la cubierta estará comprendida entre el 25% (14º) y 60% (31º) medidos sobre la horizontal.

– La línea de cumbrera se situará a una altura máxima de 3,00 metros desde la cara superior del último forjado o en su caso del alero.

– No se permiten la formación de antepechos o balaustradas apoyadas en cubierta.

– Se permite la apertura de huecos de ventilación e iluminación enrasadas con la cubierta, tipo “velux” o similar.

– Se prohíbe expresamente la partición de los faldones de cubierta para obtener planos distintos aunque se mantenga su inclinación.

– Las chimeneas tendrán un tratamiento y materiales homogéneos con las fachadas y cubiertas, prohibiéndose expresamente elementos realizados en aluminio en su color y los prefabricados de hormigón.

Artículo 101.- Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora

– Faldones de cubierta.

– Chimeneas y conductos de ventilación.

– Antenas e instalaciones de telecomunicaciones.

– Depósitos e instalaciones, de tal forma que no sean visibles desde la vía pública, y no sobresalga más de 3,50 m de la altura reguladora.

– Casetones de escalera.

Artículo 102.- Azotea, en coronación con cubierta inclinada

Se trata de una solución mixta de cubierta inclinada y plana. Consiste en la coexistencia de un primer vano de azotea o cubierta transitable plana y en un plano posterior una planta ático habitable, con su correspondiente cubierta inclinada.

Se autoriza esta solución cuando se abran a las traseras o al espacio libre de parcela siempre que no generen servidumbres y cumpliendo además las siguientes condiciones:

– Superficie máxima de la azotea: 30% de la superficie ocupada por la edificación.

– Por encima de la cornisa sólo se permitirán barandillas o celosías, con una altura máxima de 1,20 m.

La cubierta del frente principal o de fachada a vía pública deberá techarse con cubierta inclinada en toda la longitud de su frente y primera crujía (3 metros mínimo).

Artículo 103.- Cornisas y aleros

La cornisa y el alero del tejado de las edificaciones constituyen, compositivamente el elemento de transición entre el paramento vertical o fachada y la cubierta, por lo que deben integrarse ambos.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación exterior, no excederá de 50 centímetros.

Con el fin de subrayar el perfil de la calle y proteger las fachadas de la intemperie se recomiendan las soluciones de coronación con cornisa y alero.

Artículo 104.- Canalones y bajantes

Las aguas pluviales de cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado.

Los canalones y bajantes vistos serán metálicos (cinc, cobre o chapa) prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

Se recomienda colocar los canalones de recogida de pluviales embebidos en el paramento de fachada y conectarlos a la red de alcantarillado.

Se recomienda la solución constructiva que oculta el canalón de posibles vistas, embebiendo el mismo en el plano de cubierta. Si los bajantes discurren vistos debieran protegerse con carcasas de hierro o fundición en una altura no inferior a 2 m desde la rasante de la calle y sin que sobresalgan más de 12 centímetros del plano de fachada.

Artículo 105.- Hastiales de cubierta inclinada

Los hastiales o muros piñones de edificios con cubiertas inclinadas recibirán el mismo tratamiento que la fachada.

Artículo 106.- Tratamiento de medianerías

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

Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o espacio público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles. Se podrán abrir huecos, balcones, miradores y decorarlas con materiales adecuados.

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

Artículo 107.- Materiales, texturas y color de cubiertas

1. La cobertura se realizará con teja cerámica curva.

2. El color será rojizo terroso, prohibiéndose expresamente los siguientes materiales, texturas y colores:

– Texturas brillantes o vitrificados.

– Color rojo vivo, rojo anaranjado, tierra oscura, grises y negros.

– Fibrocemento, impermeabilización bituminosa vista y tela asfáltica tratada para uso de exteriores.

– Chapas y aplacados metálicos.

Artículo 108.- Casetones de escaleras

Definiremos los casetones de escaleras como aquellas construcciones que sirven de remate o cierre al recinto determinado por las escaleras y que normalmente sobrepasa la altura de coronación del edificio a fin de permitir el acceso a la última planta del mismo.

Su diseño y composición vendrán definidos por las siguientes características:

La ocupación máxima en planta del casetón no podrá sobrepasar los 15 m^2.

No podrá sobrepasar en más de 3,5 m la altura o cota de referencia.

Estará situado en las crujías interiores de la edificación, estableciéndose una separación mínima del plano de fachada de 3 m.

Artículo 109.- Balcones, vuelos y miradores

– Se entiende por vuelo o cuerpos volados de la edificación, la superficie o volumen construido y utilizable de planta de piso que sobresale del plano vertical definido por la alineación de fachada o línea de edificación (las cornisas, aleros o marquesinas son considerados elementos secundarios).

– No se permitirán vuelos de ningún tipo a menos de 3 metros de altura libre sobre la rasante de la acera.

– No se permitirán vuelos de ningún tipo en tramos de calles de menos de 5 metros de anchura, medidos en todo punto entre las alineaciones enfrentadas, en un ámbito de 3 m a ambos lados del vuelo.

– Se permite un vuelo por hueco.

– El vuelo máximo permitido es de sesenta centímetros (0,60 m), incluida la cerrajería.

– En todo caso, los cuerpos volados no podrán sobrepasar del ancho del acerado.

– Los cuerpos volados deberán quedar separados de las fincas contiguas una longitud mayor o igual a setenta centímetros (0,70 m).

– No se permitirán cuerpos volados en esquina, y se separarán de las mismas una longitud mayor o igual a un metro y medio (1,50 m).

– Se admiten balcones con una longitud máxima de dos metros (2 m).

– La separación entre balcones será al menos de cincuenta centímetros (0,50 m).

– En los balcones que den a la vía pública, quedan prohibidos los cerramientos de antepechos de fábrica o murete en cualquiera de las plantas, autorizándose únicamente los cierres y protecciones transparentes, formados por elementos de forja o hierro hasta una altura máxima de 1,20 m.

– Se permiten los miradores tradicionales, es decir, aquel vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura, y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de cincuenta centímetros (0,5 m). Cumplirán las especificaciones de dimensiones del articulado.

– Se prohíben los cuerpos volados cerrados que den a vía pública.

Artículo 110.- Fachadas

– La composición general de la fachada y huecos se establecerá con criterios de integración y respeto a las edificaciones tradicionales, sin por ello recurrir necesariamente a la integración mimética.

– Las fachadas deberán componerse unitariamente en todas las plantas del edificio, incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiendo resolverse totalmente en el proyecto que se presente para la obtención de la licencia.

– La fábrica de cerramiento vertical sobre el último forjado tendrá una altura máxima de cincuenta (50) centímetros. La altura máxima medida desde el dintel de los huecos de la última planta hasta el arranque del alero o la cornisa, será de ciento cuarenta (140) centímetros.

– La relación hueco-macizo será de predominio del segundo sobre el primero.

– Las fachadas se rematarán con alero o cornisa cuyo vuelo no será superior a 50 cm (medidos sobre el plano de fachada o el elemento volado). El paramento inferior del forjado de estos vuelos estará situado a una altura mínima de 3,00 m medidos desde la rasante de la calle.

– La alineación oficial sólo podrá sobrepasarse mediante vuelos autorizados.

– Los resaltos que se produzcan en las fachadas con motivo de su composición o decoración, tales como recercados de huecos o impostas (exceptuando cornisas y puntualmente algún elemento decorativo singular) tendrán un grosor máximo de cinco (5) cm desde el plano de fachada.

– Los zócalos de las fachadas tendrán una tonalidad y un material que deberá ir en consonancia con el resto de la fachada y con las soluciones tradicionales. Quedando expresamente prohibidos el empleo de azulejos cerámicos, gres, terrazo, y en general todos aquellos materiales adheridos al plano de fachada y que sean ajenos a la composición general de ésta.

– Se recomienda que los zócalos se resuelvan mediante revoco rugoso con una altura máxima de 1 metro.

Artículo 111.- Regulación de huecos

– La forma de los huecos será rectangular, en disposición vertical. Ocasionalmente en los huecos de acceso se permitirán huecos con otra forma. Se exceptúan las puertas de garaje.

– Las puertas de garaje tendrán una anchura máxima de 3,00 m y deberán componerse con el resto de los huecos de fachada. Para anchuras superiores se requiere aprobación del Ayuntamiento.

– En caso de disponerse de rejas éstas no podrán sobresalir más de 12 cm del plano de fachada.

– Las carpinterías se situarán en el interior o a lo sumo a haces intermedios de la sección del muro. Únicamente se permitirán instalar en el plano de fachada, persianas y protecciones.

– Los capialzados de las persianas enrollables, de existir, deberán quedar incluidos en el muro no pudiendo sobresalir ni manifestarse al exterior.

Artículo 112.- Materiales, textura y color en fachadas

– Los materiales, textura y color de todas las fachadas y medianeras vistas se adecuarán a los históricamente empleados.

– Las texturas de fachada serán lisas o semirrugosas, quedando prohibidas las texturas brillantes, y los acabados proyectados con áridos medio o grueso.

– Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales:

– El ladrillo visto, excepto en zonas de ensanche extensivo.

– Bloques de hormigón o Termoarcilla (ambos sin revocar).

– Aplacados cerámicos y vitrificados.

– Terrazos y losetas en fachadas y zócalos.

– Los colores utilizados en revocos de fachadas serán acordes con los tradicionales, blanco de cal, colores arenosos, etc. Quedan prohibidos los colores no uniformes o estridentes en el paramento general de la fachada.

– Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que las fachadas.

Artículo 113.- Protecciones y Carpinterías

Las carpinterías de los huecos tratarán de integrarse en el entorno de los edificios tradicionales de la zona. Debiendo además cumplir las siguientes condiciones complementarias:

Las carpinterías, protecciones y persianas deberán ser unitarias para todos los huecos del edificio, no pudiendo alterarse en parte del mismo.

Se permiten todo tipo de persianas y contraventanas, siempre que armonicen con el edificio y su entorno.

Los capialzados de las persianas enrollables deberán quedar en la parte interior, no manifestándose al exterior.

Artículo 114.- Materiales, texturas, color de protecciones y carpinterías

Los materiales, textura y color de las protecciones y carpinterías se adaptarán a las soluciones tradicionalmente empleadas.

Para los cerramientos y protecciones se permiten todos los materiales a excepción del aluminio en su color.

Para las rejas y barandillas se prohíben, además de los materiales anteriores los materiales plásticos.

La cerrajería se realizará en forja o hierro.

Los colores aconsejados en carpinterías y cerramientos son: Blanco, Negro, Gris, Rojo oscuro, Verde oscuro y Marrones o terrosos.

Se prohíben los colores estridentes y los que desentonen en el municipio.

Artículo 115.- Cerramientos con muros y vallas

El vallado obligatorio de solares o parcelas, tendrá una altura máxima de 2,20 metros de muro de fábrica, o de perfiles metálicos y celosías o elementos vegetales, quedando prohibido el aluminio, el mallazo plástico, el vidrio o el PVC en planchas.

La parte de fábrica tendrá el mismo tratamiento que la fachada del edificio a excepción de que las tapias preexistentes sean de mampostería de piedra o bien, se realicen de nueva factura en este material.

Se prohíbe expresamente todo cerramiento coronado de cristales rotos, rejas acabadas en punta o lanza y cualquier otro que entrañe peligro.

Artículo 116.- Toldos

En Planta Baja sólo podrán instalarse en los locales comerciales, en calles en que la anchura mínima en cualquier punto del frente de fachada del edificio sea de igual o superior a 5 metros.

El vuelo máximo será de 1,00 metro, siempre y cuando no entorpezca la circulación de los vehículos.

La altura mínima desde el punto más bajo será de 2,00 m, y la anchura máxima será de 20 cm a cada lado del hueco que protege, no superándose en ningún caso los 3 m de ancho.

Se permiten los colores lisos o rayados. Se recomiendan los colores crudos. Se prohíben los colores estridentes. Se prohíben los toldos de plástico brillante.

Artículo 117.- Marquesinas

Las marquesinas no son elementos propios de la edificación tradicional de Serradilla y por tanto no se permiten, a excepción de casos debidamente justificados, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

Artículo 118.- Elementos auxiliares

Las placas o anuncios deberán ser individualizados, no podrán sobresalir del plano de fachada más de 15 cm se situarán sobre los huecos de planta baja sin sobrepasar la anchura de ésta.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones, cajas de alarma, buzones, etc. se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma.

Artículo 119.- Elementos exteriores de las instalaciones

Los proyectos de nueva edificación, reforma general y reforma parcial, cuando afecten a elementos exteriores de las instalaciones de los edificios, así como los proyectos específicos de dichas instalaciones, deberán contener el tratamiento arquitectónico y volumétrico de las mismas, considerando su composición general y las posibles vistas de la misma.

Queda prohibido el tendido de conductores vistos, correspondientes a alumbrado público, suministro de energía eléctrica, servicio telefónico, y cualesquiera otros, ya sean grapeados a los paramentos o apoyados sobre postes o palomillas. Los edificios de nueva planta que se proyecten dispondrán de los elementos constructivos necesarios (tuberías, arquetas, montantes, etc.) para que una vez finalizada la obra, cualquier tipo de conductor exterior quede oculto.

Los elementos de las instalaciones exteriores de los edificios tales como depósitos de agua, depósitos de combustible líquidos o gaseosos, compresores, torres de refrigeración, vasos de expansión etc. Se deberán integrar en la composición general del edificio y se ocultará su percepción desde la vía pública, debiendo situarse siempre por debajo de los faldones de cubierta.

Los aparatos de aire acondicionado deberán situarse dentro del plano de fachada y nunca interrumpiendo la carpintería de los huecos, o fijados a la fachada y sobresaliendo del plano de ésta. La altura mínima de las rejillas de aspiración o impulsión de aire al exterior deberán estar situadas a una altura mínima de 2,50 m sobre el acerado.

Las piezas auxiliares necesarias para las instalaciones se situarán siempre a haces interiores del muro de fachada y en composición con la misma. Se podrá denegar la ubicación de cajas y contadores de abastecimiento de agua, electricidad o cualquier otro servicio en las fachadas de los edificios cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre la imagen urbana.

El Ayuntamiento de Serradilla podrá denegar la ubicación de instalaciones exteriores sobre cubiertas o fachadas cuando considere que las mismas pueden causar efectos negativos sobre el paisaje urbano o sobre la contemplación de monumentos o espacios de valor.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Artículo 120.- Condiciones de habitabilidad

El trazado y ejecución de todos los edificios de nueva planta, tanto de uso público como privado, cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación según el Decreto 195/1999 de condiciones mínimas de habitabilidad en Extremadura.

Artículo 121.- Condiciones de accesibilidad

El trazado y ejecución de todos los edificios de nueva planta, tanto de uso público como privado, cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación según el Decreto 153/1997, Reglamento de la

Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, u otra Reglamentación específica vigente en la materia que lo sustituya.

Artículo 122.- Ascensores

Cuando se proyecte su instalación, tanto ésta como el mantenimiento de la misma se efectuarán de acuerdo con su reglamentación específica vigente.

Sus dimensiones y características técnicas serán las señaladas por la vigente Reglamentación de accesibilidad.

Artículo 123.- Protección contra incendios

Todas las edificaciones de nueva planta, así como las reformas de edificios o establecimientos o de cambios de uso de los mismos habrán de reunir las condiciones establecidas por la reglamentación específica vigente en materia de protección contra incendios.

Artículo 124.- Evacuación de humos y gases

Los cuartos de baño, aseos, despensas y otras dependencias no habitables podrán ventilarse mediante conductos o sistemas de ventilación forzada.

Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas o patios, por lo que éstos deberán conducirse por conductos apropiados que se ajustarán a las Normas Tecnológicas de la Edificación y demás legislación vigente. Estos conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.

Artículo 125.- Dotación de agua

Todo edificio deberá disponer en su interior de agua corriente potable. La dotación será la suficiente para cubrir las necesidades del uso a que se destina.

Cuando el agua no proceda de la red municipal deberá indicarse la procedencia de la misma, forma de captación, emplazamiento, aforo y en su caso potabilidad.

La instalación se realizará conforme a las disposiciones municipales, Norma Básica sobre Instalaciones Interiores de Suministro de Agua, y Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 126.- Evacuación de aguas

Todo edificio deberá disponer de instalación de recogida de aguas pluviales y residuales. Éstas deberán verter a la red general de alcantarillado público mediante arqueta o pozo registrable.

En edificaciones de hasta dos plantas de altura se permite el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela.

En suelo no urbanizable se podrá permitir el vertido de aguas residuales mediante fosa séptica o sistema apropiado a la naturaleza y volumen de los vertidos. La instalación de cualquiera de estos elementos se adecuará a las Normas Tecnológicas de la edificación; Ley de Aguas, Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás legislación vigente.

Previo a la acometida a la red municipal se colocarán los dispositivos necesarios (separadores de grasa, dispositivos de depuración químicos o físico-químicos) para eliminar de las aguas residuales los elementos nocivos que pudieran contener, en los casos que se precise.

Artículo 127.- Instalación eléctrica

Todo edificio deberá contar con instalación de distribución de energía eléctrica, conectada a la red general o sistemas generadores propios. La potencia y características de la instalación se adaptarán al uso a que se destine la edificación.

Las instalaciones se realizarán según lo especificado por la Reglamentación vigente de aplicación.

Artículo 128.- Instalaciones de climatización

Las instalaciones de acondicionamiento de aire que utilicen el agua como sistema de refrigeración deberán disponer de torres de recuperación.

La evacuación de aire de las instalaciones de climatización por acondicionamiento de aire se realizará a través de la cubierta o patios de parcela. En este caso el patio deberá reunir las condiciones dimensionales adecuadas para garantizar dicha evacuación.

Excepcionalmente podrá autorizarse la ubicación en fachada, previa justificación de la imposibilidad de cumplimiento del requisito anterior. En este caso, la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 metros, deberá quedar oculto al exterior, o enrasado con el paramento de fachada, garantizándose que no se produzcan molestias a terceros.

Todas las instalaciones de climatización deberán cumplir la reglamentación específica vigente que les sea de aplicación.

Artículo 129.- Cerramiento de obras

El perímetro del solar en que se realicen obras deberá cerrarse con una valla de protección, que podrá rebasar la alineación oficial 1,50 metros como máximo, en las condiciones exigidas por el Ayuntamiento.

Será obligatoria la instalación de luces de señalización en cada extremo o ángulos salientes de las vallas.

Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes. La protección se realizará mediante vallas estables, no permitiéndose la sustitución de éstas por cuerdas, cables o similares.

TÍTULO VI.- CLASIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I.- DIVISIÓN DEL SUELO URBANO EN ZONAS Y SU REGULACIÓN

Artículo 130.- Zonificación. Áreas normativas

El suelo urbano, a efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en las siguientes zonas o áreas normativas, delimitadas gráficamente en los planos de ordenación:

— Residencial en casco antiguo

— Familiar intensiva

— Familiar extensiva

— Industria

— Equipamientos

— Zonas verdes

SECCIÓN I. CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA NORMATIVA: RESIDENCIAL EN CASCO ANTIGUO

Artículo 131.- Definición

Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significados en el interior de la manzana, excepto pequeños patios de ventilación.

Artículo 132.- Alineaciones y rasantes

Las edificaciones se situarán sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud y altura. Solamente se permitirá rebasar dichas alineaciones por vuelos autorizados.

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones fijadas en toda su longitud y altura.

Artículo 133.- Condiciones de parcelación

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima	100 m^2
Frente mínimo de parcela	6 m
Fondo mínimo de parcela	No se establece
Fondo máximo de parcela	No se establece

Artículo 134.- Condiciones de ocupación

Ocupación máxima

Planta baja	100% de la parcela
Restantes	100% de la parcela

Con independencia de los patios que sea necesario prever para garantizar las condiciones higiénicas de la edificación.

Artículo 135.- Condiciones de volumen de la edificación

Altura máxima	III plantas (10,20 m)
Altura máxima de Planta Baja	4,00 m
Áticos	Se permiten áticos y bajo-cubiertas, pero computará como Planta de Piso

Cuando la parcela se halle contigua a edificios protegidos en cualquier grado por las presentes Normas, a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como límites fijos de referencia de la composición del nuevo edificio.

Artículo 136.- Edificabilidad

Edificabilidad Máxima Neta

Edificabilidad Máxima Neta	2,5 m^2t/m^2s

Artículo 137.- Usos de la edificación

USO ESPECÍFICO

— Vivienda entre medianeras.

USO COMPATIBLE

— Aparcamiento-cochera.

— Industrial: Grupo I y II. Si es en planta sótano, sólo se permite almacén o aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

— Terciario.

– Equipamientos.

USO PROHIBIDO

– Industrial: Talleres de servicio 2ª Categoría Naves industriales.

– Agropecuario: Ganadería estabulada y explotación industrial.

– Residencial unifamiliar aislada.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA NORMATIVA: FAMILIAR INTENSIVA

Artículo 138.- Definición

Edificación de viviendas familiares, exentas o adosadas por los linderos con otras parcelas, admitiéndose también la tipología pareada. Manzanas de ordenación posterior a la formación histórica del casco urbano.

Artículo 139.- Alineaciones y rasantes

Las edificaciones se situarán preferentemente sobre las alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud y altura. Solamente se permitirá rebasar dichas alineaciones por vuelos autorizados.

En aquellas manzanas no edificadas, podrán fijarse retranqueos frente a la alineación exterior mediante un Estudio de Detalle, que abarque toda la manzana.

Se permiten los retranqueos respecto la alineación oficial con la obligatoriedad del levantamiento de una falsa fachada alineada, con una altura mínima de 2,50 metros de altura.

Artículo 140.- Condiciones de parcelación

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima	100 m^2
Frente mínimo de parcela	6 m
Fondo mínimo de parcela	7 m
Fondo máximo de parcela	No se establece

Artículo 141.- Condiciones de ocupación

Ocupación máxima

Planta baja	80% de la parcela
Restantes	80% de la parcela

El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas.

Artículo 142.- Condiciones de volumen de la edificación

Altura máxima	II plantas (7,50 m)
Altura máxima de Planta Baja	4,00 m
Áticos	Se permiten áticos y bajo-cubiertas que no computarán como planta

Artículo 143.- Edificabilidad

Edificabilidad Máxima Neta

Edificabilidad Máxima Neta	1,75 m^2t/m^2s

Artículo 144.- Usos de la edificación

USO ESPECÍFICO

– Vivienda entre medianeras.

USO COMPATIBLE

– Aparcamiento-cochera.

– Industrial: Grupo I y II. Si es en planta sótano, sólo se permite almacén o aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

– Terciario.

– Equipamientos.

USO PROHIBIDO

– Industrial: Talleres de servicio 2ª Categoría Naves industriales.

– Agropecuario: Ganadería estabulada y explotación industrial.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA NORMATIVA: FAMILIAR EXTENSIVA

Artículo 145.- Definición

Edificación de viviendas familiares exentas por todas sus fachadas, sobre parcela grande. Se admite la tipología pareada cuando exista acuerdo entre propietarios.

Artículo 146.- Alineaciones y rasantes

Las edificaciones se situarán retranqueadas de todos los linderos un mínimo de 3 metros, incluido el frente de parcela o las

alineaciones exteriores marcadas en los planos en toda su longitud y altura.

Con la obligatoriedad del levantamiento de una falsa fachada alineada a la alineación oficial, con una altura mínima de 1,50 metros de altura y máxima de 2,20 metros.

Artículo 147.- Condiciones de parcelación

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima	300 m^2
Frente mínimo de parcela	15 m
Fondo mínimo de parcela	10 m
Fondo máximo de parcela	No se establece

Artículo 148.- Condiciones de ocupación

Ocupación máxima

Planta baja	60% de la parcela
Restantes	60% de la parcela

Artículo 149.- Condiciones de volumen de la edificación

Altura máxima	II plantas (6,50 m)
Altura máxima de Planta Baja	4,00 m
Áticos	Se permiten áticos y bajo-cubiertas, pero computará como Planta de Piso

Artículo 150.- Edificabilidad

Edificabilidad Máxima Neta

Edificabilidad Máxima Neta	0,60 m^2t/m^2s

Artículo 151.- Usos de la edificación

USO ESPECÍFICO

— Residencial unifamiliar aislada.

USO COMPATIBLE

— Aparcamiento-cochera.

— Industrial: Grupo I y II. Si es en planta sótano, sólo se permite almacén o aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

— Terciario.

— Equipamientos.

USO PROHIBIDO

— Industrial: Talleres de servicio 2ª Categoría Naves industriales.

— Agropecuario: Ganadería estabulada y explotación industrial.

SECCIÓN IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA NORMATIVA: ZONA INDUSTRIAL (UNIDAD DE EJECUCIÓN 2)

Artículo 152.- Definición

Corresponde a la edificación con uso exclusivo de pequeñas o medianas industrias y naves de almacenaje.

Artículo 153.- Alineaciones y rasantes

Las edificaciones se situarán alineadas o retranqueadas, en hilera o aisladas de todos los linderos, según se precise para adecuar la actividad productiva al contenedor más adecuado. Aquellas edificaciones que opten por retranquearse del frente de parcela será con un mínimo de 5 metros. Las edificaciones que opten por retranquearse de los linderos será con un mínimo de 3 metros.

Todas las parcelas deberán ir valladas. Se exige la obligatoriedad del levantamiento de un cerramiento alineado con la alineación oficial, con una altura mínima de 1,50 metros de altura, en el caso de edificaciones retranqueadas. Este cerramiento será macizo hasta un metro de altura y a partir de esa altura se podrá colocar celosías, perfiles metálicos o elementos vegetales, hasta conseguir cerramientos de mayor altura. La altura máxima de este cerramiento será de 2,50 metros. Se prohíben los trenzados metálicos de púas u otros materiales punzantes o hirientes.

Artículo 154.- Condiciones de parcelación

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima	300 m^2
Frente mínimo de parcela	12 m
Fondo mínimo de parcela	15 m
Fondo máximo de parcela	No se establece

Artículo 155.- Condiciones de ocupación

Ocupación máxima

Planta baja	90% de la parcela
Planta primera	60% de la parcela

Artículo 156.- Condiciones de volumen de la edificación

Altura máxima	2 plantas (10,50 m hasta alero o cornisa)

Se permitirán por encima de la altura máxima reguladora, todas las construcciones e instalaciones que se justifiquen como necesarias para la actividad productiva.

Artículo 157.- Edificabilidad

Edificabilidad Máxima Neta

Edificabilidad Máxima Neta	1,50 m^2t/m^2s

Artículo 158.- Condiciones estéticas

En fachada la composición de huecos será libre. Los materiales, textura y color tanto en fachadas como en medianeras vistas se adecuarán a los empleados en el resto de la población, se prohíbe expresamente dejar vistos materiales reflectantes, los de PVC y aquéllos diseñados para quedar revestidos, como los bloques prefabricados de hormigón, excepto los diseñados expresamente para quedar vistos.

Las cubiertas pueden ser planas o inclinadas. La pendiente máxima será de 30º. Se prohíbe utilizar materiales brillantes, debiéndose emplear colores rojizos terrosos.

Artículo 159.- Usos de la edificación

USO ESPECÍFICO

– Industrial y almacenaje.

USO COMPATIBLE

– Aparcamiento-cochera.

– Terciario.

– Vivienda guardería*.

– Equipamientos.

USO PROHIBIDO

– Agropecuario.

– Residencial.

– Todos los demás.

* Se define vivienda guardería como aquélla indispensable para la guarda de la industria. Se puede admitir una vivienda guardería por industria. La superficie máxima de la vivienda será de 150 metros cuadrados construidos. Se deberá justificar la vinculación de la vivienda a la industria.

SECCIÓN V. CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA NORMATIVA: EQUIPAMIENTOS

Artículo 160.- Definición

Corresponde a la edificación destinada a uso educativo, asistencial, recreativo, deportivo, cultural, sanitario, religioso y administrativo, en edificación singular exenta o adosada a otras construcciones, destinadas al servicio de la ciudad.

Artículo 161.- Alineaciones y rasantes

Las alineaciones en este tipo de edificaciones serán libres.

Artículo 162.- Condiciones de parcelación

A efectos de segregación y agregación de parcelas se establecen las siguientes condiciones:

Parcela mínima	La necesaria para el desarrollo de la actividad propuesta
Frente mínimo de parcela	No se establece
Fondo mínimo de parcela	No se establece
Fondo máximo de parcela	No se establece

Artículo 163.- Condiciones de ocupación

Ocupación máxima

Planta baja	100% de la parcela
Planta primera	80% de la parcela

Con independencia de los patios que sea necesario prever para garantizar las condiciones higiénicas de la edificación.

Artículo 164.- Condiciones de volumen de la edificación

Altura máxima	2 plantas (6,50 m)
Altura máxima de Planta Baja	4,00 m
Áticos	Se permiten áticos y bajo-cubiertas

Artículo 165.- Edificabilidad

Edificabilidad Máxima Neta

Edificabilidad Máxima Neta	2 m^2t/m^2s

Artículo 166.- Usos de la edificación

USO ESPECÍFICO

– Equipamiento.

USO COMPATIBLE

– Terciario.

– Aparcamiento-cochera.

USO PROHIBIDO

– Industrial.

– Agropecuario y vivienda.

SECCIÓN VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁREA NORMATIVA: ESPACIOS LIBRES

Artículo 167.- Definición

Comprende el suelo que no podrá ser edificado, bien por contener masas importantes de arbolado o por preverse su destino como área de esparcimiento para la población (espacios libres de dominio y uso público).

Su localización en el Suelo Urbano es la señalada en los planos de Ordenación correspondientes.

Los espacios libres del sistema local deberán estar convenientemente urbanizados, con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras, encintado y acondicionamiento vegetal. Se instalarán los elementos adecuados de mobiliario urbano usual en las zonas, tales como bancos, luces, juegos, etc...

Artículo 168.- Condiciones de volumen

Se admiten construcciones aisladas, con una edificabilidad total no superior a los 0,04 metros cuadrados construidos por metro cuadrado de unidad de parque, plaza, etc..., y una altura máxima de una planta, esto es, edificios del tipo quioscos.

Artículo 169.- Usos de la edificación

Se admiten establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, así como instalaciones correspondientes al uso deportivo y del uso de espacio libre y zonas verdes.

CAPÍTULO II.- GESTIÓN DEL SUELO URBANO

UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 170.- Concepto

Las unidades de Ejecución en el Suelo Urbano son aquellos ámbitos para los que la Normativa Subsidiaria establece la necesidad, previa a cualquier acción de parcelación, urbanización y edificación, de ser desarrollados mediante alguno de los instrumentos de planeamiento o gestión siguientes:

a) Estudio de Detalle, cuando necesita una ordenación más detallada.

b) Instrumentos de gestión, para realizar la redistribución de la propiedad y las cesiones correspondientes; y donde la ordenación queda definida directamente desde la Normativa Subsidiaria.

Artículo 171.- Desarrollo

1. Se desarrollarán mediante los instrumentos de planeamiento o gestión que aparezcan especificados en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

2. Las previsiones que se detallan en las Unidades de Ejecución podrán ser desarrolladas mediante Estudio de Detalle, pudiendo definir nuevos viales privados de accesos a las edificaciones, pero sin disminuir, en ningún caso, las superficies de cesión establecidas en la ficha correspondiente.

Artículo 172.- Remisión a las fichas particulares

Cada una de las Unidades de Ejecución tiene sus condiciones particulares reflejadas en su ficha correspondiente.

Artículo 173.- Alcance de las determinaciones particulares

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las Unidades de Ejecución tienen el alcance que a continuación se señala:

a) Superficie: La determinación de su superficie es una cifra de referencia cuyo carácter es estimativo, pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo establecido, en más o menos, en una cuantía no mayor que el 10% de la establecida en la delimitación para poder adaptarse a los límites de las parcelas catastrales. Ninguna alteración en sus límites podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos de equipamiento, servicios públicos y a espacios libres de uso público.

En el caso de que la cifra que figurase en la ficha indicando la superficie no fuese exacta, se sustituirá por la que resultare de una medición más precisa. Es sobre esta última sobre la que se estimarían los coeficientes a aplicar.

b) Cesiones mínimas: Las cesiones señaladas como tales en la respectiva ficha, tendrán carácter obligatorio y gratuito.

2. Cualquier alteración de las determinaciones contenidas en la ficha que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan para ella, deberá tramitarse como modificación de la Normativa Subsidiaria.

Artículo 174.- Unidades de ejecución

La delimitación y ordenación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución aisladas, vienen definidas en los correspondientes planos de Ordenación.

Los terrenos incluidos en una Unidad de Ejecución no constituyen áreas plenamente ordenadas, dentro del Suelo Urbano, y la concesión de licencias debe estar precedidas de la aprobación de alguna figura de Planeamiento o Gestión y en todo caso de las cesiones de viario, espacios libres, dotaciones u otras obligaciones que le hubieran sido asignadas, así como el porcentaje de terrenos lucrativos, previstos por la legislación.

Unidad de ejecución 1 (UE-1)

– Situación: Terrenos situados al noroeste de la población, limita con la calle de la Fuente y la de los Enamorados.

– Localización: Planos de Ordenación nº 2, hoja 1.

– Superficie aprox.: 12.381,81 m^2.

– Estado actual: Terrenos sin edificar limítrofes con el suelo urbano. Se utiliza como almacenamiento de materiales de construcción.

– Objetivo: Integración en la trama urbana.

– Características de la ordenación: Son las reflejadas en los planos de ordenación, siendo de aplicación las condiciones particulares de familiar intensiva. Se contempla una cesión de 633,28 m^2 destinado a zonas verdes.

– Sistema de gestión:

• Iniciativa de su formulación privada.

• Sistema de actuación compensación.

Unidad de ejecución 2 (UE-2)

– Situación: Terrenos situados al sur del núcleo urbano, a continuación del cementerio municipal.

– Localización: Plano de Ordenación nº 2, hoja 6.

– Superficie aprox.: 45.221,78 m^2.

– Estado actual: Terrenos baldíos limítrofes con el suelo urbano, de propiedad municipal.

– Objetivo: Dotación de un polígono industrial para el municipio, localizado estratégicamente junto a la carretera a Torrejón el Rubio.

– Características de la ordenación: Son las reflejadas en los planos de ordenación, siendo de aplicación las condiciones particulares de industria.

– Sistema de gestión:

• Iniciativa de su formulación pública.

• Sistema de actuación directa por el Ayuntamiento.

• Los viales propuestos se podrán modificar mediante la realización de un Estudio de Detalle, debiéndose garantizar la circulación de vehículos y una anchura mínima de viales de 15 metros.

Unidad de ejecución 3 (UE-3)

Situación: Terrenos situados al oeste de la población, delimitado por el paseo de Extremadura, el camino de las casas y la calle del Cordel.

Localización: Planos de Ordenación nº 2, hojas 3 y 5.

Superficie aprox.: 41.809 m^2.

Estado actual: Terrenos en proceso de consolidación urbana, con edificaciones unifamiliares aisladas, situadas en grandes parcelas. Limítrofes con el suelo urbano.

Objetivo: Regular las condiciones edificatorias y de parcela para su correcta integración en la trama urbana. Dotar a la zona de todas las instalaciones urbanas.

Características de la ordenación: Son las reflejadas en los planos de ordenación, siendo de aplicación las condiciones particulares de familiar extensiva. Para la ejecución de viales interiores y el desarrollo de la unidad de Ejecución se necesitará la redacción de un Estudio de Detalle con el correspondiente Proyecto de Urbanización.

– Sistema de gestión:

• Iniciativa de su formulación privada.

• Sistema de actuación compensación.

Unidad de ejecución 4 (UE-4)

– Situación: Terrenos situados al norte de la población, zona denominada Postuero.

– Localización: Plano de Ordenación nº 2, hoja 3.

– Superficie aprox.: 5.582,63 m^2.

– Estado actual: Terrenos consolidados parcialmente por la edificación de viviendas.

– Objetivo: Integración en la trama urbana.

– Características de la ordenación: Son las reflejadas en los planos de ordenación, siendo de aplicación las condiciones particulares de familiar intensiva. Se contempla una cesión de 297,03 m^2 destinados a zonas verdes.

– Sistema de gestión:

• Iniciativa de su formulación privada.

• Sistema de actuación compensación.

Unidad de ejecución 5 (UE-5)

– Situación: Terrenos situados en el interior de una gran manzana, localizada en la zona denominada San Ramón. Cuenta con acceso por el norte con la calle Pañero, por el este con la calle Paijuan y por el sur con el Paseo de Extremadura.

– Localización: Planos de Ordenación nº 2, hoja 3.

– Superficie aprox.: 13.681 m^2.

– Estado actual: Terrenos sin edificar situados en el interior de una gran manzana en Suelo Urbano.

– Objetivo: Integración en la trama urbana.

– Características de la ordenación: Son las reflejadas en los planos de ordenación, siendo de aplicación las condiciones particulares de familiar intensiva. Se contempla una cesión de 5.354 m^2 destinado a zonas verdes.

– Sistema de gestión:

• Iniciativa de su formulación privada.

• Sistema de actuación compensación.

Unidad de ejecución 6 (UE-6)

– Situación: Terrenos situados entre la UE-4 y la UE-7, en la zona denominada Postuero. Cuenta con acceso por el oeste con la carretera a Mirabel, conectando por el este con la UE-7 y por el sur con la UE-4.

– Localización: Planos de Ordenación nº 2, hojas 1 y 3.

– Superficie aprox.: 12.939,80 m^2.

– Estado actual: Terrenos sin edificar situados en las traseras de la calle Pañero.

– Objetivo: Integración en la trama urbana.

– Características de la ordenación: Son las reflejadas en los planos de ordenación, siendo de aplicación las condiciones particulares de familiar intensiva. Se contempla una cesión de 608,90 m^2 destinado a dotaciones públicas.

– Sistema de gestión:

• Iniciativa de su formulación privada.

• Sistema de actuación compensación.

Unidad de ejecución 7 (UE-7)

– Situación: Terrenos situados entre la UE-1 y la UE-6, en la zona denominada Postuero. Cuenta con acceso por el sur desde la calle Pañero.

– Localización: Planos de Ordenación nº 2, hojas 1 y 3.

– Superficie aprox.: 12.062,68 m^2.

– Estado actual: Terrenos sin edificar situados en las traseras de la calle Pañero.

– Objetivo: Integración en la trama urbana.

– Características de la ordenación: Son las reflejadas en los planos de ordenación, siendo de aplicación las condiciones particulares de familiar intensiva. Se contempla una cesión de 653,58 m^2 destinado a dotaciones públicas.

– Sistema de gestión:

• Iniciativa de su formulación privada.

• Sistema de actuación compensación.

Unidad de ejecución 8 (UE-8)

– Situación: Terrenos situados al suroeste del municipio, lindando por el norte con la carretera a Casas de Millán (a continuación de la UE-3). Se trata de una única parcela (nº 141 del polígono 18 del catastro) sitio denominado "Carrasquitos", de 2.250 metros cuadrados.

– Localización: Plano de Ordenación nº 2, hoja 5.

– Superficie aprox.: 2.250 m^2.

– Estado actual: El terreno cuenta con una pequeña edificación agrícola.

– Objetivo: Integración en la trama urbana.

– Características de la ordenación: Son las reflejadas en los planos de ordenación, siendo de aplicación las condiciones particulares de familiar extensiva. Se requiere la redacción de un Estudio de Detalle que defina los viales privados, las alineaciones y las rasantes.

– Sistema de gestión:

• Iniciativa de su formulación privada.

• Sistema de actuación compensación.

TÍTULO VII.- CLASIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- SUELO URBANIZABLE

Artículo 175.- Localización y regulación

Es el Suelo perteneciente al término municipal que por su proximidad al casco urbano y por las condiciones específicas del mismo (según la legislación vigente), puede estar destinado a ser urbanizado en un futuro próximo.

Integran el Suelo Urbanizable las áreas que por ejecución y desarrollo de la Normativa pueden ser trasformadas por su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

Se delimita como suelo urbanizable la superficie clasificada como tal en el plano correspondiente. Su régimen particular se recoge en la documentación gráfica de estas Normas.

La clasificación como suelo urbanizable determina la vinculación de los terrenos al destino final propio del suelo urbanizable.

Las Normas Subsidiarias establecen una zona de Suelo Urbanizable, que se localiza al oeste de la población, limítrofe a la unidad de ejecución 3. Se recoge gráficamente en los planos de Ordenación.

Se trata de un terreno erial pasto degradado que cuenta con una superficie aproximada de 87.569,24 metros cuadrados.

Las condiciones para el Plan o planes Parciales que lo desarrollen, serán de 35 viviendas por hectárea y una edificabilidad referida al uso residencial o terciario de 0,50 m^2/m^2.

CAPÍTULO II.- DEFINICIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 176.- Delimitación del suelo urbanizable

El suelo urbanizable es el suelo apto para ser urbanizado, habiéndose delimitado como tal el que no presenta la condición de suelo urbano ni las circunstancias que aconsejen su clasificación como suelo no urbanizable.

Artículo 177.- Zonas de usos característicos

Dentro del suelo urbanizable la Normativa Subsidiaria no distingue áreas de Usos Característicos, que se establecerán en el momento de Sectorizar este suelo cuando se origine la demanda, entonces será cuando se determine para las mismas sus usos característicos e intensidades.

Como datos de partida se puede considerar como un único Sector de uso característico residencial. La tipología y usos de la edificación podrán ser vivienda unifamiliar aislada, adosada en hilera o colectiva y equipamientos y dotaciones correspondientes.

Artículo 178.- Delimitación de sectores

1. Dentro del Suelo Urbanizable la Normativa no delimita Sectores. La delimitación de sectores responderá a lo siguiente:

a) A la atención de las necesidades urbanísticas previsibles a corto, medio o largo plazo.

b) A razones de conveniencia, en la ordenación de sectores cuya configuración la Normativa avanza como piezas importantes del modelo global de usos del suelo a largo plazo.

2. Las áreas sin delimitación de sectores incluyen el resto del suelo apto para ser urbanizado en las condiciones que se establecen por la Normativa.

Artículo 179.- Determinaciones

1. En el suelo urbanizable sectorizado se establecerá el ámbito de cada sector; sus usos característicos, compatibles y prohibidos; su edificabilidad, y los sistemas generales adscritos a su desarrollo. La localización y configuración de los sistemas locales relativos a equipamientos, espacios libres y viario tendrán carácter indicativo pudiendo variarse en el momento de la elaboración y aprobación del Plan de desarrollo. Igualmente tendrán carácter orientativo las tipologías edificatorias que se indican para el desarrollo del planeamiento parcial.

Respecto al viario la traza prevista señala los ejes de orientación del mismo, sin tener carácter definitivo ni vinculaciones sobre las fincas hasta tanto no se fije definitivamente por el planeamiento de desarrollo.

2. El ámbito de cada sector podrá dividirse en dos o más sectores siempre que tengan una superficie superior a 5 hectáreas y superior al 25% de la total del sector original delimitado por la Normativa Subsidiaria y dicha delimitación coincida con límites físicos existentes o derivados del planeamiento. El planeamiento de desarrollo incluirá, en su caso, la justificación de la conveniencia de la división del sector y de la equidistribución de cargas y beneficios de los sectores resultantes, así como las fichas urbanísticas de cada sector que sustituirán a la del sector original. La delimitación de sectores, operada de esta forma podrá incluirse directamente en la documentación y determinaciones del planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificación de la presente Normativa.

Artículo 180.- Régimen urbanístico

1. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable sectorizado tendrán derecho a promover la transformación urbanística de los mismos mediante la tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

2. Hasta tanto no se apruebe el mismo los propietarios podrán usar, disfrutar y disponer de sus predios conforme a su naturaleza rústica.

3. Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable sin sectorizar tendrán derecho a promover la transformación urbanística de los mismos presentando la documentación previa y precisa al efecto y el correspondiente planeamiento de desarrollo. Hasta tanto el régimen urbanístico de estos suelos será el siguiente:

– El uso característico será el agropecuario. Se permitirán dentro de este uso construcciones con tal destino, con una parcela mínima de 4 hectáreas y una ocupación máxima de 500 m^2/Ha. Retranqueo mínimo a linderos 15 metros. Las instalaciones ganaderas deberán distar 500 metros de suelo urbano o urbanizable sectorizado y cumplir la reglamentación ambiental correspondiente.

Usos y construcciones compatibles:

– Vivienda ligada a la explotación, con tamaño mínimo de parcela de 8 hectáreas, superficie máxima construida 250 m^2, altura máxima de 1 planta (4,50 metros) y retranqueo mínimo a linderos de 15 metros.

• Usos vinculados a las obras públicas

• Usos de interés público con parcela mínima de 4 hectáreas.

• Usos y obras provisionales.

Artículo 181.- Zonificación y ordenación detallada de sectores residenciales

1. Las ordenanzas de los planes parciales respetarán las condiciones generales de usos y de la edificación de las presentes normas.

2. En la regulación de tipologías similares a las establecidas para la ordenación del suelo urbano el planeamiento parcial procurará la utilización de las mismas ordenanzas.

3. Los planes parciales desarrollarán la ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas en su sector en la ficha correspondiente. Éstas contendrán una zonificación de usos y una exposición de la tipología de crecimiento sugerida para el sector. Ambas determinaciones han de entenderse de carácter indicativo, útiles para ilustrar los estilos de crecimiento indicativamente propuestos desde la perspectiva de las Normas Subsidiarias.

Artículo 182.- Edificación consolidada

En el Suelo Urbanizable con sectores delimitados, así como en suelos de sistemas generales a adquirir a través de reconocimiento de aprovechamientos urbanísticos, la edificación existente de uso residencial que resulte incompatible con el planeamiento de desarrollo y que no se encuentre en estado ruinoso se entenderá como derecho consolidado a favor de su titular. Cuando se redacte y apruebe el Plan Parcial la misma se agregará a la que corresponda según el índice de aprovechamiento general del sector.

TÍTULO VIII.- CLASIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- ÁMBITO Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo 183.- Ámbito de aplicación

Constituye el Suelo No Urbanizable los terrenos que la presente Ordenación ha clasificado como tales y así aparecen delimitados en el Plano de Clasificación, por hallarse sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación urbanística; por hallarse sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público; por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, naturales.

Artículo 184.- Régimen jurídico y ordenación

La ordenación de los terrenos comprendidos en suelo no urbanizable se ajustará a las determinaciones, bien directamente de la presente Normativa; bien, en los casos en que sea necesario, a la regulación que se contenga en el correspondiente Plan Especial.

En Suelo No Urbanizable no se admitirán más usos que los directamente relacionados con actividades agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas, u otras vinculadas a la utilización racional de los recursos naturales, sin perjuicio de los usos compatibles permitidos en las presentes Normas.

Serán prioritarias y directamente aplicables las disposiciones de la vigente Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en lo referente al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

CAPÍTULO II.- REGULACIÓN POR TIPOS. APROVECHAMIENTOS DEL SUELO

Artículo 185.- Clases de usos

Según sus posibilidades de implantación en el suelo no urbanizable, los usos pueden ser:

– Usos característicos: son aquéllos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esa clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

– Usos autorizables: son aquéllos que previa licencia municipal, en su caso, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente su vinculación a los usos característicos y que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada categoría de suelo no urbanizable.

– Usos prohibidos: son aquéllos cuya implantación está expresamente excluida.

– Usos excepcionales: son aquéllos cuya implantación se permite por razones de interés público.

Con la entrada en vigor de la Ley 15/2001, se requiere la Calificación Urbanística por parte de la Consejería de Fomento conforme se establece en el artículo 18 de la citada Ley, referente al Régimen del Suelo No Urbanizable.

Se diferencian los siguientes tipos de Suelo No Urbanizable:

TIPO I.- Áreas de Especial Protección.

TIPO II.- Dehesas y otras áreas arboladas.

TIPO III.- Pequeños regadíos y áreas periurbanas.

TIPO IV.- Repoblaciones Forestales.

TIPO V.- Otros Suelos.

El Tipo V (Otros Suelos) se corresponde con el Suelo No Urbanizable Común, definido en la Ley 15/2001, siendo los restantes tipos (del I al IV) Suelos No Urbanizables Protegidos.

Artículo 186.- Restricciones al uso

Cualquier actuación que dentro de los usos autorizados, no cumpla las determinaciones fijadas para cada categoría, será considerada susceptible de generar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será desautorizada.

TIPO I. ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Artículo 187.- Definición y delimitación

Las áreas objeto de especial protección están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores naturales, culturales o productivos, o bien por contener restos de interés histórico-artístico, o por la conjunción de varias de estas razones, deban ser preservados de cualquier cambio o transformación.

Se califican como especialmente protegidas las siguientes zonas:

– Las tierras incluidas dentro de la delimitación vigente en cada momento del Parque Natural de Monfragüe.

– Las tierras incluidas en las previsiones de ampliación futura del Parque.

– Las márgenes de ríos, arroyos, embalses y en general todas las láminas y cauces de agua naturales o artificiales. A los efectos de definición se considerarán como márgenes los siguientes suelos:

• Los situados dentro de los márgenes definidos para cada cauce por la Comisaría de Aguas del Tajo; en tanto la CAT no defina dichos márgenes, se considerarán como tales las líneas de máximo embalse para las aguas estancadas o embalsadas.

• Los situados a menos de 300 metros lineales, medidos sobre la cartografía oficial a escala 1:10.000, de los márgenes considerados en el punto anterior, para el caso de los ríos, arroyos y embalses artificiales; y a menos de 100 metros para el caso de balsas naturales y canales descubiertos.

– Las tierras situadas dentro de un radio de 300 metros en torno a restos arqueológicos conocidos o que puedan ser

descubiertos, o de otras construcciones públicas o privadas de interés histórico-artístico.

– Cualesquiera otros suelos de gran interés ecológico que puedan descubrirse y ser considerados así por la Corporación de cada uno de los Ayuntamientos.

Artículo 188.- Usos permitidos

– En las áreas de especial protección sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial. Quedan especialmente prohibidas las repoblaciones con cualquier especie que no sea autóctona, así como las talas de sotos.

– En las márgenes de cauces y láminas de agua no se permitirán las roturaciones para cultivo cuando en el suelo a ocupar exista vegetación natural.

– No se permitirán otras construcciones que las destinadas a los siguientes usos:

• Viviendas para guardería público e instalaciones de investigación y gestión del Parque Natural de Monfragüe.

• Aprovechamientos hidroeléctricos de interés declarados de utilidad pública.

• Almenaras, puentes y aquellas otras obras públicas que mediante expresa justificación resulten imprescindibles para el buen funcionamiento y aprovechamiento de los cauces.

• Edificios recreativos de propiedad y gestión pública.

En los entornos a restos arqueológicos conocidos o que puedan ser descubiertos, o de otras construcciones públicas o privadas de interés histórico-artístico, tan sólo se permitirán los usos autorizados para cada tipo de suelo en que se ubiquen, siempre y cuando cuenten con el preceptivo informe favorable de la Consejería de Cultura.

Artículo 189.- Condiciones de la edificación

Independientemente de lo dispuesto en los capítulos anteriores, los proyectos de cualquiera de las construcciones permitidas en suelos del Tipo I deberán aportar referencia explícita, detallada y gráfica de las condiciones en que resultará el entorno.

VIVIENDAS PARA GUARDERÍO PÚBLICO

Se adaptarán por completo al paisaje; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

– Superficie máxima construida 200 m^2.

– Distancia mínima a linderos y caminos: 10,00 m.

– Distancia mínima a viviendas: 250,00 m.

– Alturas:

• Máxima: 4,50 m a la línea de cornisa desde la rasante del punto medio de la fachada.

• Número de plantas: El máximo permitido será de una planta.

– Infraestructuras:

• Contará con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

• El suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólico o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos, a menos que la vivienda esté a menos de 500 metros de un transformador existente, pudiéndose en tal caso autorizarse un tendido eléctrico enterrado.

– Condiciones estéticas:

• El cercado de la vivienda, sólo podrá ser de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.

• Se utilizarán como materiales únicos la piedra de pizarra del país para las fachadas o revestimientos tradicionales; teja árabe roja, pizarra o entramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos.

• Entre la vivienda y todos los caminos o carreteras con los que linde la parcela se plantarán al menos dos hileras de arbolado propio de la zona.

OBRAS PÚBLICAS EN LOS CAUCES

Tales como centrales eléctricas de interés local deberán adaptarse a las condiciones del paisaje y de las construcciones tradicionales de la zona, tanto en materiales como en diseño, debiéndose cumplir así mismo las siguientes determinaciones:

– Cuando su construcción, especialmente en el caso de puentes, presas, defensas y encauzamientos, suponga la desaparición de playas, o áreas consuetudinarias de recreo y esparcimiento, deberán restituirse las mismas una vez realizadas las obras.

– Tanto las defensas como los taludes resultantes de cualquiera de estas actuaciones deberán ser reforestados con especies arbóreas y

rastreras, debiendo especificarse en el proyecto sometido a licencia el estado en que resultarán todos los extremos señalados.

– Cuando su construcción requiera explanaciones, amontonamiento de materiales o instalación de cualquier tipo de plantas de transformación en las áreas inmediatas a la obra, en la solicitud de licencia se incluirá el compromiso explícito de restituir dichas áreas a su estado previo una vez finalizadas las obras, perdiendo en caso contrario la fianza de responsabilidad que se hubiera fijado.

EDIFICIOS RECREATIVOS

Tales como refugios y similares. Se adaptarán por completo al paisaje, utilizándose como materiales únicos la piedra de pizarra del país para las fachadas o revestimientos tradicionales; teja árabe roja, pizarra o entramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos; exigiéndose las siguientes condiciones complementarias:

– Superficie máxima construida 400 m^2:

• La planta del edificio deberá ser rectangular, o en ángulo recto; o bien la forma tradicional de cortijo cerrado, de tres o cuatro lados construidos y patio interior de al menos la misma superficie que la edificada.

– Retranqueos:

• Distancia mínima a linderos y caminos: 10,00 m.

• Distancia mínima a viviendas: 250,00 m.

– Alturas:

• Máxima: 4,50 m a la línea de cornisa desde la rasante del punto medio de la fachada.

• Número de plantas: El máximo permitido será de una planta.

– Infraestructuras:

• Contará con fosa séptica, o cualquier otro sistema autónomo de depuración de aguas residuales reconocido, no autorizándose pozos ciegos ni los vertidos directos a cauces o láminas de agua.

• El suministro eléctrico deberá obtenerse por sistemas autónomos: solar, eólico o generadores, no autorizándose el trazado de nuevos tendidos eléctricos, a menos que la vivienda esté a menos de 500 metros de un transformador existente, pudiéndose en tal caso autorizarse un tendido eléctrico enterrado.

– Condiciones estéticas:

• El cercado de la vivienda, sólo podrá ser de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.

• Entre la vivienda y todos los caminos o carreteras con los que linde la parcela se plantarán al menos dos hileras de arbolado propio de la zona.

TIPO II. ÁREAS PROTEGIDAS DE DEHESA Y OTRAS ÁREAS ARBOLADAS

Artículo 190.- Definición y delimitación

Están constituidas por suelos que en la actualidad están ocupados por dehesas arboladas, sea cual sea la densidad de arbolado y de su estado de conservación, así como los ocupados por otras especies de arbolado, en plantación, para la producción agrícola o ganadera: olivares, higueras, almendros, etc...

Esta categoría de suelos gozará de un cierto grado de protección en atención a su función productiva, cultural y paisajística, siendo así mismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas de la zona.

Artículo 191.- Usos permitidos

– En las áreas descritas en el artículo anterior calificadas como protegidas Tipo II, sólo podrán darse los uso compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva.

– No se permitirá la tala del arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva producción agrícola, o huertos familiares del tipo recogido en las presentes Normas Subsidiarias. Quedan especialmente prohibidas las plantaciones de eucaliptos.

Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

– Los autorizados en los suelo Tipo I.

– Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas.

Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población y en consecuencia será prohibido.

Artículo 192.- Condiciones de la edificación

Para los usos recogidos en el artículo anterior, serán de aplicación las condiciones impuestas en los suelos Tipo I.

Para el caso de viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación, será de aplicación lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias para el desarrollo de núcleos rurales del tipo cortijos.

Para todos los demás casos se aplicará lo dispuesto en cuanto a documentación, tramitación y vigencias para los suelos del Tipo I.

TIPO III. PEQUEÑOS REGADÍOS ANTIGUOS Y ÁREAS PERIURBANAS

Artículo 193.- Definición y delimitación

Constituyen esta categoría aquellos suelos que cumplan una o varias de las siguientes condiciones:

– Venir siendo tradicionalmente cultivadas como huertos de autoconsumo, bien sea en regadío con aguas de pozo o superficiales, o bien sea en secano.

– Estar situadas en el entorno de los núcleos urbanos, en las áreas de pequeña propiedad de cercados, y en cualquier caso todos aquellos predios situados a menos de 1.500 metros de distancia del suelo urbano o urbanizable.

Esta categoría de suelos gozará de un importante grado de protección, en atención tanto a su función productiva como a su papel paisajístico y cultural, así como a su conservación en previsión de futuras necesidades imprevistas en el caso de las áreas periurbanas.

Artículo 194.- Usos permitidos

Sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación o mejora ambiental y paisajística de estas áreas.

Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

– Repoblaciones forestales que no requieran aterrazos ni otros movimientos de tierras, quedando prohibidas todas las especies de eucaliptos.

– Polígonos de huertos familiares, según las condiciones fijadas para este tipo de actuaciones por las Normas Subsidiarias.

– Casetas de aperos y/o recreo.

– Pequeños cobertizos y naves para ganado semiestabulado.

– Equipamientos públicos.

Cualquier otro uso que no esté dentro de los recogidos en el apartado anterior, o que aun siendo autorizado no cumpla con las condiciones de edificación que para éstos se fijan en el artículo siguiente será considerado como susceptible de provocar núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

Artículo 195.- Condiciones de la edificación

Se permiten las siguientes construcciones:

CASETAS DE APEROS

– Parcela con superficie mínima de 4.000 m^2.

– Distancia mínima al límite de suelo urbano o urbanizable 300,00 m en línea recta.

– Superficie máxima construida 40 m^2.

– Retranqueos:

• Distancia mínima a linderos y caminos: 10,00 m.

• Distancia mínima a otras casetas: 50,00 m.

– Alturas:

• Máxima: 4.50 m a la línea de cornisa desde la rasante del punto medio de la fachada.

• Número de plantas: El máximo permitido será de una planta.

– Infraestructuras:

• Cuando las casetas estén destinadas a recreo y ocio deberán contar con fosa séptica.

• El suministro eléctrico deberá hacerse por sistemas autónomos, no autorizándose el tendido de líneas eléctricas.

– Condiciones estéticas:

• El vallado de las parcelas, sólo podrá hacerse con piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.

• Deberán plantarse al menos 2 árboles por cada 10 metros cuadrados construidos, de especies autóctonas: encinas, alcornoques, olivos, almendros, higueras, castaños, fresnos, naranjos, limoneros, palmeras, etc....

COBERTIZOS Y NAVES PARA GANADO

– Parcela con superficie mínima de 4.000 m^2.

– Distancia mínima al límite de suelo urbano o urbanizable 500,00 m en línea recta.

– Superficie máxima construida 400 m^2.

– Ocupación máxima: 10%.

– Retranqueos:

• Distancia mínima a linderos y caminos: 10,00 m.

• Distancia mínima a otras casetas: 50,00 m.

– Alturas:

• Máxima: una planta 4,50 m y dos plantas 6,50 m.

• Número de plantas: El máximo permitido será de dos plantas. Siempre que la construcción de la segunda planta quede suficientemente justificada en el proyecto, y no reúna posibilidades para ser transformada en vivienda.

– Infraestructuras:

• Cuando las casetas estén destinadas a recreo y ocio deberán contar con fosa séptica.

• El suministro eléctrico deberá hacerse por sistemas autónomos, no autorizándose el tendido de líneas eléctricas.

– Condiciones estéticas:

• El vallado de las parcelas, sólo podrá hacerse con piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, podrá no obstante levantarse sobre las mismas una sobrecerca de 1 metro, de alambres metálicos no tupidos.

• Deberá levantarse una barrera arbórea como pantalla visual, con al menos dos hileras de árboles, preferentemente de especies de crecimiento rápido con excepción del eucalipto.

– No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.

TIPO IV. REPOBLACIONES FORESTALES

Artículo 196.- Definición y delimitación

Esta categoría de suelos está constituida por aquéllos que han sido plantados con especies forestales, ya sea por interés económico o ambiental, y ya se trate de suelos públicos o privados; quedando incluidas las antiguas repoblaciones de pinos existentes en las Vegas Bajas del río Tetar. También quedarán incluidas en esta categoría de suelos aquellas fincas que en el futuro puedan ser forestadas a partir del inicio de los trabajos de plantación.

Estos suelos gozan de un alto grado de protección, tanto por su importancia ecológica para el conjunto de la nación como por su valor productivo; y especialmente por los riesgos que para la habitación humana existen en su interior, derivados del peligro de incendio.

Artículo 197.- Usos permitidos

– El único uso autorizado será el de explotación forestal junto al pastoreo, siempre que ambos usos se practiquen respetando los mínimos ecológicos precisos para la conservación de los ecosistemas.

– No se autorizarán nuevas repoblaciones si precisan ser aterrazados y/o grandes movimientos de tierra que cambien sustancialmente el relieve. No se autorizarán repoblaciones de eucaliptos.

– Excepcionalmente podrán autorizarse la construcción de cortafuegos, pistas forestales para una mejor explotación de la masa, y casetas para la vigilancia contra incendios o para refugio no residencial de los trabajadores forestales.

Cualquier otro uso o edificación no recogido en el apartado anterior, o que estando recogido no cumpla con las condiciones de edificación que se fijan en el artículo siguiente, será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población y en consecuencia queda prohibido.

Artículo 198.- Condiciones de la edificación

CASETAS DE VIGILANCIA CONTRA INCENDIOS

Se atenderán las determinaciones que para el caso dicte el Servicio de Producción Forestal de la Junta de Extremadura.

CASETAS-REFUGIO

– Una única caseta por plantación si la superficie de la misma es inferior o igual a 100 hectáreas. Si la superficie es mayor se permite una caseta por cada 100 hectáreas.

– Superficie máxima construida 25 m^2.

– Retranqueos:

• Distancia mínima a linderos: 15,00 m.

• Distancia mínima a caminos o cortafuegos: 5,00 m.

– Alturas:

• Máxima: una planta 4.50 m, incluida la cubierta.

• Número de plantas: El máximo permitido será de una planta.

– Condiciones estéticas:

• Las casetas no podrán estar rodeadas de ningún tipo de valla ni alambrada.

• Deberá levantarse una barrera arbórea como pantalla visual, con al menos dos hileras de árboles, preferentemente de especies de crecimiento rápido con excepción de eucaliptos.

• Los únicos materiales autorizados serán la piedra del país en fachada, carpintería de madera y para la cubierta teja roja árabe.

PISTAS FORESTALES

Se realizarán sin alterar sustancialmente el arbolado, con una pendiente máxima del 15% y una anchura máxima de 5 metros.

Si se hubiesen de construir taludes para la ejecución de la pista, éstos no podrán tener una pendiente superior al 50%, y deberán ser reconstruidos y plantados después de haberse realizado la plataforma y los drenajes.

TIPO V. OTROS SUELOS

Artículo 199.- Definición y delimitación

Se incluyen en estos suelos todos aquellos que no pueden ser asimilados a ninguna de las clasificaciones anteriores. Esto es eriales-pastos, tierras de cultivo en secano sin arbolado, terrenos incultos y sin vegetación de ningún tipo.

Artículo 200.- Usos permitidos

– Sólo podrán darse los usos compatibles con la naturaleza, conservación o mejora agrícola de estas áreas.

– Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

• Todos aquéllos que sean autorizados en cualquier otro tipo de suelo no urbanizable (Tipos I al V).

• Así mismo autorizarse la construcción de viviendas unifamiliares aisladas.

Artículo 201.- Condiciones de la edificación

En el caso de los usos ya recogidos en las tipologías I al V del Suelo no urbanizable, las condiciones serán las que se fijan para cada uno de los usos en las citadas tipologías.

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

– Parcela mínima edificable de 5.000 m^2.

– Superficie máxima construida 250 m^2.

– Retranqueos: 15 m de todos los linderos.

• Distancia mínima a linderos: 10,00 m.

– Alturas:

• Máxima: una planta 4,50 m.

• Número de plantas: El máximo permitido será de una planta. Podrán construirse bodegas o sótanos, siempre que no sobresalgan más de 0,50 metros sobre la rasante.

– Infraestructuras:

• Las viviendas deberán contar con fosa séptica, no autorizándose en ningún caso pozos ciegos ni vertidos directos a cauces.

• El suministro eléctrico deberá hacerse por sistemas autónomos, no autorizándose el tendido de líneas eléctricas.

• Si las viviendas van a contar con abastecimiento de agua potable, deberá demostrarse la potabilidad del agua.

– Construcciones complementarias:

• Puede construirse una pista de tenis o equivalente por vivienda, así como una piscina por vivienda. No podrán construirse pistas deportivas del tipo frontones o similares, que precisen muros de fábrica de más de 1,20 metros de altura.

• El resto de la parcela no edificada deberá forestarse con especies apropiadas a la zona y que no generen riesgo grave de incendio.

– Condiciones estéticas:

• El vallado de las parcelas, sólo podrá hacerse con piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, podrá no obstante levantarse sobre las mismas una sobrecerca de 1 metro, de alambres metálicos no tupidos.

• El resto de la parcela no edificada deberá forestarse con especies apropiadas a la zona y que no generen riesgo grave de incendio.

CAPÍTULO III.- DETERMINACIONES GENERALES SOBRE ACTUACIONES ESPECÍFICAS

DIVISIONES Y SEGREGACIONES DE FINCAS

Artículo 202.- Condiciones y requisitos

Por segregación o división rústica a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material de una finca, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de

meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable o Suelo Apto para Urbanizar (sin Plan Parcial aprobado) no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la Legislación Agraria.

No se podrá efectuar ninguna fragmentación o división material de una finca que amparándose en la unidad mínima de cultivo, sea ocupada por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o presenten indicios de pretender su conversión en parcelas urbanísticas encubiertas.

Según el Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Consejería de Agricultura y Comercio, por el que se establece la extensión de las unidades mínimas de cultivo en la Comunidad Autónoma de Extremadura. Serradilla, se integra en el Grupo 3º.- "Municipios con terreno de secano de calidad inferior", con las siguientes extensiones:

SECANO 8,00 Has (80.000 m^2).

REGADÍO 1,50 Has (15.000 m^2).

La Disposición Adicional de este mismo Decreto, establece en 2 Has (20.000 m^2) la Unidad Mínima de Cultivo de la vid y el olivo.

No obstante, excepcionalmente se podrán segregar parcelas de superficies inferiores a la unidad mínima de cultivo, cuando se den alguna de las siguientes circunstancias:

– Cuando se pretenda instalar en la parcela segregada algún tipo de infraestructura básica o Sistema General.

– Las excepciones recogidas en el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias:

A. Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de los propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación, tanto la finca matriz como la colindante, no resulten de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.

B. Si la porción segregada se destina de modo efectivo, dentro del año siguiente a cualquier tipo de edificación o construcción permanente, a fines industriales o a otros de carácter no agrario, siempre que se haya obtenido la licencia prevista por la legislación urbanística y posteriormente se acredite la finalización de la edificación o construcción en el plazo que establezca la correspondiente licencia.

C. Si es consecuencia la división o segregación del derecho a la propiedad establecido en la legislación especial de arrendamientos rústicos.

D. Si la división o segregación se produce por causa de expropiación forzosa.

La Unidad Mínima de Cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables a la parcela mínima susceptible de ser edificada que, se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable de las presentes Normas Subsidiarias.

La concurrencia de la legislación sectorial agraria sobre el suelo clasificado como No Urbanizable, en cuanto a la fijación eventual de unidades mínimas de cultivo, no vincula a la delimitación del derecho de propiedad para el ejercicio de las facultades de edificación que vienen reguladas por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas dictados por la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente.

Artículo 203.- Prevención de las parcelaciones urbanísticas

Por la propia naturaleza del Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística, artículo 20.2 LS 6/1998.

Estaremos ante el caso de parcelación urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o cuando pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

Igualmente, se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos, una de las siguientes manifestaciones:

1.- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para los fines asignados por estas Normas a la categoría de suelo de que se trate.

2.- Disponer de accesos viarios comunes exclusivos que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunes rodadas en su interior, asfálticas o compactadas con ancho de rodadura superior a 2 m.

3.- Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean conducciones subterráneas, de energía eléctrica para

el conjunto con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única.

4.- Contar con instalaciones comunales de centros sociales, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos de uso privativo para los usuarios de las parcelas.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pueda solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen.

REUTILIZACIÓN Y REHABILITACIÓN DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES

Artículo 204.- Condiciones y requisitos

Con carácter general se admite la reutilización de las edificaciones preexistentes, para vivienda u otros de los usos autorizados en cada una de las categorías de Suelo No Urbanizable, siempre que en la rehabilitación se cumplan las determinaciones que se fijan para las edificaciones en los respectivos tipos. También podrán rehabilitarse las construcciones ruinosas, siempre que éstas conserven la estructura esencial.

INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA

Artículo 205.- Condiciones y requisitos

En aquellas categorías de Suelo No Urbanizable que no cuenten con algún grado de protección podrán autorizarse otras actividades y construcciones distintas de las expresamente autorizadas si cuentan con la calificación de instalación o edificación de utilidad pública o de interés social, y se justifica expresa y suficientemente la necesidad de situarla en el medio rural.

En tales supuestos, y en cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de formación de núcleo de población y condiciones de edificabilidad que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Las construcciones deberán cumplir las determinaciones y condiciones de edificación que en el resto del articulado se fijan para cada categoría de suelo, según los usos asimilados.

HUERTOS FAMILIARES

Artículo 206.- Condiciones y requisitos

– Fuera de las categorías de Suelo No Urbanizable del Tipo I (especial protección) podrán crearse polígonos de huertos familiares de ocio, autoconsumo y/o ayuda a la subsistencia, en los que no regirán las condiciones sobre parcela mínima y otros requisitos fijados para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

– Los polígonos de huertos familiares a que se hace referencia, y que de ningún modo guardan relación con las parcelaciones y urbanizaciones de segunda residencia, tan sólo podrán ser de promoción pública: Ayuntamientos, Diputación de Cáceres, Junta de Extremadura u otros organismos competentes en la materia.

– El número mínimo de huertos de un polígono será de 20 con una superficie:

• Superficie mínima huerto: 200 metros.

• Superficie máxima huerto: 5.000 metros.

– Los huertos deberán dedicarse exclusivamente a la producción de cultivos intensivos: frutales, hortalizas y legumbres.

– La propiedad de los polígonos será pública. No se autorizarán los polígonos de huertos en los casos en que pueda presuponerse la posibilidad de un traspaso de suelo.

– Los polígonos deberán contar con un cinturón forestal de protección visual de al menos 20 metros, con al menos tres hileras de árboles de especies autóctonas.

– No se autorizarán otros cerramientos interiores ni exteriores que no sean los construidos con piedra del país, por el sistema tradicional y con una altura máxima de 1,20 metros.

– Podrá autorizarse la construcción de casetas para los aperos, en el interior de las parcelas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

– Superficie máxima construida 15 m^2.

– Retranqueos:

• Distancia mínima a linderos: 5,00 m.

– Alturas:

• Máxima: 4,00 m. Incluida techumbre.

• Número de plantas: El máximo permitido será de una planta, sin posibilidad de doblados.

– Infraestructuras:

• No se autorizará la instalación de suministro eléctrico a las parcelas, salvo que se trate de sistemas autónomos individuales de las propias parcelas (energía solar, eólica, baterías, etc...).

– Condiciones estéticas:

• El cercado de la vivienda, sólo podrá ser de piedra del país, con una altura máxima de 1,20 metros, o de vegetación viva.

• Se utilizarán como materiales únicos la piedra de pizarra del país para las fachadas; teja árabe roja, pizarra o entramado para las cubiertas; y carpintería de madera para el cierre de huecos.

– Podrá construirse como centro social un edificio de servicios y administración del polígono, con una superficie máxima edificada de 50 metros cuadrados, y que en todo lo demás cumplirá las determinaciones fijadas para las casetas de aperos.

– No obstante lo demás señalado en los puntos anteriores, y con carácter excepcional y únicamente en Suelo No Urbanizable Tipo VI, podrán autorizarse polígonos de huertos de iniciativa privada, en la medida en que cumplan todos los demás requisitos.

CAPÍTULO IV.- NÚCLEOS RURALES

GENERALIDADES

Artículo 207.- Definición, finalidad y tipos

Con el objeto de facilitar una mejor protección del Suelo No Urbanizable y atendiendo al reconocimiento y regulación explícita de prácticas tradicionales en la ocupación del espacio del municipio, se recoge la posibilidad de desarrollo y consolidación de núcleos rurales.

Se entiende como tales a los grupos de edificios del medio rural utilizados para la residencia concentrada en régimen diseminado, así como la ubicación aneja de ciertas instalaciones agrícolas.

Los núcleos rurales en ningún caso tendrán consideración de suelo urbano, por cuanto su desarrollo se prevé al amparo de lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo, para evitar precisamente la aparición de núcleos de población.

El único núcleo rural que se reconoce son los cortijos, que tiene la finalidad de regular el poblamiento diseminado en las grandes explotaciones agrícolas.

CORTIJOS

Artículo 208.- Definición y delimitación

Tendrán la consideración de cortijo aquellas agrupaciones de edificios, sea cual sea su forma, tamaño y ordenación interna, que situadas dentro del perímetro de una explotación agropecuaria, estén unidas registralmente a la misma, destinándose a explotaciones agrícolas y guarden relación con la naturaleza de la finca.

Artículo 209.- Condiciones de la finca

– Una sola explotación por finca.

– Parcela mínima edificable.

Tipo de suelo	Parcela mínima edificable
Tierra de regadío	50 Ha
Tierra de labor Secano	150 Ha
Monte alto/Dehesas/Pastos	250 Ha

– Camino de acceso apto para tráfico rodado.

– Infraestructuras:

• Contará con suministro de agua potable (incluido cisternas).

• Contará con servicio saneamiento y tratamiento de aguas residuales (no autorizándose pozos ciegos, ni vertidos directos).

• Contará con servicio suministro eléctrico. Cuando se obtenga de forma autónoma, deberá garantizarse que al menos las viviendas de los trabajadores permanentes disponen de la potencia y continuidad de abastecimiento necesarios para atender las necesidades de los electrodomésticos más usuales.

Artículo 210.- Construcciones posibles

Podrán autorizarse los siguientes tipos de construcciones fijadas en los siguientes artículos:

– Vivienda del propietario o principal.

– Vivienda para el capataz o encargado de la finca.

– Viviendas para los guardas de la finca.

– Viviendas para los trabajadores fijos.

– Viviendas o alojamientos colectivos para los trabajadores temporeros.

– Almacenes y otras dependencias agropecuarias.

Artículo 211.- Construcciones generales de la edificación

Las edificaciones destinadas a vivienda deberán situarse en núcleo, manteniendo una distancia mínima de separación entre

las mismas de 15 metros, y una distancia máxima de 25 metros.

En el caso de las viviendas para guardas, podrán situarse fuera del núcleo, en cualquiera otro punto de la finca, siempre que la parcela en cuestión sea de las vinculadas registralmente al cortijo, a efectos de lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias.

En el caso de las dependencias ganaderas, y cuando no se trate de un cortijo cerrado según la tipología tradicional de la zona, la distancia mínima a la vivienda más cercana será de 100 metros, buscándose una ubicación fuera de los vientos dominantes.

Cualquiera de las construcciones deberá situarse a una distancia mínima de los linderos de la finca 30 metros.

La distancia mínima a viales será de 5 metros cuando se trate de sendas propias de la finca. La distancia aumentará a 10 metros cuando se trate del camino principal de acceso al cortijo o de otros caminos entre fincas.

Deberá plantarse en torno al núcleo de viviendas un anillo verde de al menos 20 metros de anchura, con árboles de especies frondosas, salvo que esté rodeado por arbolado frondoso a menos de 50 metros de distancia.

VIVIENDA PRINCIPAL

– Se puede construir un máximo de 3 viviendas por explotación.

Tipo de suelo	Nº de Viviendas
Tierra de regadío	1 vivienda cada 25 Ha
Tierra de labor Secano	1 vivienda cada 100 Ha
Monte alto/Dehesas/Pastos	1 vivienda cada 100 Ha

– Superficie máxima construida por vivienda 250 m^2.

– Alturas:

• Máxima: 7,00 metros, desde el suelo al nacimiento de la cubierta.

• Número de plantas: El máximo permitido será de dos plantas. Podrán construirse semisótanos o sótanos, siempre que no sobresalgan más de 1,00 metros sobre la rasante, no sobrepasando la altura total de la vivienda los 7,00 metros.

– Construcciones complementarias:

• Puede construirse una pista de tenis o equivalente por vivienda, así como una piscina por vivienda. No podrán construirse pistas deportivas del tipo frontones o similares, que precisen muros de fábrica de más de 1,20 metros de altura.

– Condiciones estéticas:

• Se utilizarán materiales tradicionales de la zona. En cubierta teja roja árabe. Los muros se ejecutarán con piedra de la zona o se encalarán. La carpintería será de madera. Queda expresamente prohibido el uso de teja negra, piedra artificial o cubiertas de fibrocemento coloreadas, así como el uso de azulejo industrial no artístico en los muros.

VIVIENDAS PARA GUARDAS Y ENCARGADOS

– Se puede construir un máximo de 1 vivienda por 200 Hectáreas de finca vinculada al cortijo para guardas o encargados.

– Superficie máxima construida por vivienda 150 m^2.

– Alturas:

• Máxima: 4,00 metros, desde el suelo al nacimiento de la cubierta.

• Número de plantas: El máximo permitido será de una planta. Podrán construirse semisótanos o sótanos, siempre que no sobresalgan más de 1,00 metros sobre la rasante, no sobrepasando la altura total de la vivienda los 4,00 metros.

– Condiciones estéticas:

• Se utilizarán materiales tradicionales de la zona. En cubierta teja roja árabe. Los muros se ejecutarán con piedra de la zona o se encalarán. La carpintería será de madera. Queda expresamente prohibido el uso de teja negra, piedra artificial o cubiertas de fibrocemento coloreadas, así como el uso de azulejo industrial no artístico en los muros.

VIVIENDAS PARA LOS TRABAJADORES FIJOS

– Se permiten el siguiente número de viviendas según la clase de terreno en el que se ubican:

Tipo de suelo	Nº de Viviendas
Tierra de regadío	1 vivienda cada 20 Ha
Tierra de labor Secano	1 vivienda cada 100 Ha
Monte alto/Dehesas/Pastos	1 vivienda cada 100 Ha

– Superficie máxima construida por vivienda 150 m^2.

– Alturas:

• Máxima: 4,00 metros, desde el suelo al nacimiento de la cubierta.

• Número de plantas: El máximo permitido será de una planta. Podrán construirse semisótanos o sótanos, siempre que no sobresalgan más de 1,00 metros sobre la rasante, no sobrepasando la altura total de la vivienda los 4,00 metros.

– Condiciones estéticas:

• Se utilizarán materiales tradicionales de la zona. En cubierta teja roja árabe. Los muros se ejecutarán con piedra de la zona o se encalarán. La carpintería será de madera. Queda expresamente prohibido el uso de teja negra, piedra artificial o cubiertas de fibrocemento coloreadas, así como el uso de azulejo industrial no artístico en los muros.

VIVIENDAS PARA LOS TRABAJADORES TEMPOREROS

– Se permiten el siguiente número de plazas, según la clase de terreno en el que se ubican:

Tipo de suelo	Nº de Plazas
Tierra de regadío	1 plaza cada 20 Ha
Tierra de labor Secano	1 plaza cada 100 Ha
Monte alto/Dehesas/Pastos	1 plaza cada 100 Ha

– Superficie máxima construida por trabajador 25 m^2.

– Alturas:

• Máxima: 7,00 metros, desde el suelo al nacimiento de la cubierta.

• Número de plantas: El máximo permitido será de dos plantas. Podrán construirse semisótanos o sótanos, siempre que no sobresalgan más de 1,00 metros sobre la rasante, no sobrepasando la altura total de la vivienda los 4,00 metros.

– Condiciones estéticas:

• Se utilizarán materiales tradicionales de la zona. En cubierta teja roja árabe. Los muros se ejecutarán con piedra de la zona o se encalarán. La carpintería será de madera. Queda expresamente prohibido el uso de teja negra, piedra artificial o cubiertas de fibrocemento coloreadas, así como el uso de azulejo industrial no artístico en los muros.

– Otras Condiciones:

• Podrán rehabilitarse los antiguos secaderos para su utilización como viviendas o alojamientos colectivos para los trabajadores, siempre y cuando cumplan las condiciones mínimas de habitabilidad.

CAPÍTULO V.- NÚCLEO DE POBLACIÓN

Artículo 212.- Concepto

Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano que genere objetivamente las demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes: agua, saneamiento, alumbrado público, energía eléctrica, y sistema de accesos viarios, que son características de áreas urbanas consolidadas.

Artículo 213.- Riesgo de formación de núcleo de población

Se considera que no existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincule a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada categoría de suelo establecen las Normas Subsidiarias.

La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con lo establecido en los artículos 307, 308, 309 y 310 del TRLS92.

Se considera que existe riesgo de formación de núcleo de población, en referencia a los artículos 257 TRLS92 y arts. 36 y 93 del RP; cuando se presume alguna de las siguientes condiciones:

A.- Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 m del límite de un núcleo urbano, entendiendo por tal el límite del Suelo Urbano definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

B.- Cuando se dé alguna de las condiciones establecidas en el artículo sobre prevención de parcelaciones urbanísticas de estas Normas.

C.- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.

D.- Por la sucesiva alineación de tres o más edificios a una distancia inferior a 50 m unos de otros, a lo largo de caminos rurales o carreteras en un área en la que no esté prevista la concentración de actividades en estas Normas.

E.- Cuando se supere una cuantía de 2 viviendas en construcciones independientes dentro de un círculo de 150 m de diámetro.

TÍTULO IX.- NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL Y NATURAL

Las normas que regulan la protección del Patrimonio Histórico-Cultural se incluyen en el documento del Catálogo de Inmuebles Protegidos Anexo a las presentes Normas.

TÍTULO X.- RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 214.- Definición y delimitación

1. Constituyen los sistemas generales los suelos sobre los que se asientan o proyectan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto al nivel estrictamente del municipio como a ámbitos territoriales más amplios.

2. Los sistemas generales se han considerado como una categoría de suelo específica y así se delimitan en los planos.

3. Los códigos de cada elemento de los Sistemas Generales, que también definen el uso de los sistemas locales en los planos de Calificación del Suelo, son los siguientes:

a) Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos:

– Equipamientos estructurantes o institucionales.

b) Sistema General de Espacios libres y Zonas Verdes:

– Zonas Verdes.

– Verde Público de Protección.

– Parques Equipados.

c) Sistema General de Transporte e Infraestructuras:

– Arterias o Avenidas.

– Cauces y Grandes Balsas.

Artículo 215.- Regulación de los sistemas generales

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales se contienen la documentación presentada en las presentes Normas Urbanísticas.

2. El trazado exacto de las redes básicas de agua potable, saneamiento, eléctricas, distribución de gas y otros servicios, que aparezcan en el correspondiente plano de la Normativa, tiene carácter informativo e indicativo, pudiendo variarse cuando se elabore el proyecto de obra concreto, siempre dentro de las reservas de suelo previstas por la presente Ordenación.

Artículo 216.- Régimen de adquisición

Según su localización en la estructura territorial y urbanística configurada por la Normativa Subsidiaria, el suelo para la localización de elementos de los sistemas generales, se obtendrá por compra, expropiación o título semejante con cargo a los presupuestos de la Administración.

Artículo 217.- Titularidad y régimen urbanístico

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público.

2. Estarán afectados al uso o servicio que determina la presente Ordenación y deberán transmitirse a la entidad pública actuante mediante el correspondiente título jurídico de adquisición.

TÍTULO XI.- NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

Artículo 218.- Alcance

Las Normas Generales de Protección del Medio Físico regulan de forma general y para la totalidad del término municipal de Serradilla, las condiciones de protección del medio natural.

Artículo 219.- Responsabilidades en la protección del medio físico

1. La responsabilidad de la apariencia y conservación del medio físico corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

2. Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

3. La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales y autonómicas las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza.

Artículo 220.- Preservación del paisaje tradicional

Con el fin de lograr la preservación del paisaje tradicional rural y urbano, han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a los siguientes aspectos:

a) Se protege la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

b) Se mantendrán los cauces naturales y su vegetación asociada, así como las acequias y canales de riego.

c) Se protegen las plantaciones y masas forestales naturales o naturalizadas, así como los árboles o conjuntos arbóreos monumentales.

d) Se protegen los caminos tradicionales de uso público: caminos públicos, vías pecuarias, etc.

e) Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad salubridad y ornato público.

f) El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

g) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, transformación de secano a regadío, desmontes o similares, además de cumplir la normativa sectorial concurrente, deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

h) La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.

i) Protección de especies arbóreas y arbustivas que conforman el paisaje del municipio.

CAPÍTULO II.- PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES

Artículo 221.- Descripción y ámbito

Parque natural de Monfragüe situado al norte de la comarca tiene una extensión de 17.852 hectáreas, además es ZEPA y está incluido dentro de la IBA 298 cuya extensión es de 155.000 hectáreas. Quizás el pedazo de Bosque Mediterráneo mejor conservado en España. Si a esto unimos las extensas Dehesas que lo rodean nos brinda uno de los mayores espectáculos cuando hablamos de observar aves. Parte de su territorio pertenece al municipio de Serradilla.

La Normativa de Aplicación al área de Serradilla incluida dentro del Parque es, además del PLAN ESPECIAL DE VILLAREAL DE SAN CARLOS Y LAS NORMAS COMARCALES la que a continuación de detalla:

– Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección de los ecosistemas.

– Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura.

– Directiva 92/43, CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitat naturales y de la fauna y la flora silvestre.

– Convenio de Washington, de 3 de mayo de 1973, sobre el comercio internacional de especies amenazadas de la flora y la fauna silvestre.

– Reglamento CEE número 3626/82, del Consejo, de 3 de diciembre de 1982, relativo a la aplicación en la Comunidad del Convenio sobre el comercio de especies amenazadas.

– Directiva 79/409, de 2 de abril, de aves silvestres.

– Catálogo Nacional de especies en peligro de extinción aprobado por R.D. 439/1990, de 30 de marzo.

– Orden de 1929/1979, por la que se crea la Zepa de Monfragüe.

– Decreto 37/2001, de 6 de marzo, por el que se crea el Catálogo de especies protegidas en nuestra comunidad autónoma.

– Ley 12/2001, de 15 de noviembre, de Caminos Públicos de Extremadura.

– Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

– Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

– Ley 19/2001, de 14 de diciembre, de modificación de la Ley 8/1990, de 21 de diciembre, de Caza de Extremadura.

– Ley 16/2002, de 1 de junio, de prevención y control integrados de la contaminación.

– Directiva 200/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio de 2001, relativa a la evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente.

CAPÍTULO III.- PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

Artículo 222.- Protección de cauces

1. Definición de cauces, riberas y márgenes:

a) El alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b) Las riberas son las fajas laterales de los cauces públicos situados por encima del nivel de aguas bajas.

c) Las márgenes son aquellos terrenos que lindan con los cauces que están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a una zona

de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionados.

2. La realización de obras o actividades en los cauces, riberas o márgenes de los cursos de agua que discurran total o parcialmente por el término municipal de Serradilla, se someterá a los trámites o requisitos exigidos por la legislación de Aguas. Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas de los cauces de los ríos, ramblas y barranqueras, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.

3. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y las correspondientes licencias de obras y actividad.

4. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, excepto aquéllas que ya estén sujetas al procedimiento de evaluación de impacto ambiental por la legislación vigente, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de incidencia ambiental (EInA) en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

5. Los cauces, riberas y márgenes públicas de ríos, ramblas y barranqueras se dedicarán prioritariamente a la conservación de las especies existentes y, en todo caso, a usos forestales, mediante la repoblación con especies apropiadas. En ningún caso las repoblaciones dificultarán el discurrir normal de las aguas.

Artículo 223.- Protección de las aguas subterráneas

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales y otras actividades que produzcan aguas residuales o depositen sustancias capaces de, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

2. El saneamiento de viviendas aisladas o situadas en lugares donde no exista red de alcantarillado, se hará según lo dispuesto en el Reglamento u Ordenanza Municipal correspondiente

Artículo 224.- Vertidos líquidos

1. Queda prohibido el vertido directo o indirecto a un cauce público, canal de riego o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológica pueda contaminar las aguas con efectos adversos para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

2. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de saneamiento, se exigirá la autorización administrativa del Organismo de Cuenca. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que vayan destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

CAPÍTULO IV.- PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN Y LA FLORA

Artículo 225.- Aplicación

Las masas arbóreas sujetas a las determinaciones de la presente Normativa Subsidiaria serán las que reúnan algunas de las siguientes características:

a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de sistemas generales o locales.

b) Se sitúen en zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.

c) Las situadas en espacios de propiedad privada que merezcan protección.

Artículo 226.- Criterios de intervención y conservación

1. La tala de árboles situadas en masas o alineaciones arbóreas sujetas a las determinaciones de esta Normativa quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

a) El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.

b) El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

3. Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueren las causas, quedaren dañados la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales; los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a las actuaciones apropiadas para su plena rehabilitación ambiental, y les serán de aplicación la normativa correspondiente a la Zona de Protección de la Naturaleza y Usos Forestales. Hasta tanto no se

alcance la plena rehabilitación ambiental de estos suelos, los mismos quedarán totalmente excluidos de cualquier actuación de transformación urbanística.

Artículo 227.- Protección del arbolado

La persona o entidad por cuya cuenta se realicen obras protegerá con pantallas aquellos árboles que por su proximidad pudieran recibir perjuicio en su integridad o desarrollo. Se completarán las medidas de preservación a estos efectos, rodeando con fuertes maderos los troncos de todos los árboles, sean cuales fueran su edad y tamaño.

Al concederse licencia para la ejecución de alguna obra, se hará constar en ella que no podrá comenzarse si antes no queda protegido el arbolado con arreglo a lo establecido en el párrafo anterior. La inobservancia de este precepto será motivo para la suspensión de la obra.

CAPÍTULO V.- CAMINOS TRADICIONALES

Artículo 228.- Objeto

1. Se protegen los caminos tradicionales de uso público del término municipal de Serradilla: caminos públicos, vías pecuarias, plataformas de ferrocarril en desuso, o similares.

2. Las razones de protección de los caminos tradicionales son de índole diverso:

a) Cultural: al ser muchos de ellos (caso de las vías pecuarias) elementos de la historia pecuaria de Serradilla, con un alto contenido histórico, cultural y didáctico.

b) Ambiental: al estar integrados muchos de estos caminos en el medio natural del municipio y atravesar parajes de interés agrario y de interés para la conservación, incluso al conservar algunos de ellos (caso de las vías pecuarias) vegetación natural, al servir de vivares de fauna, etc.

c) Económico: al servir de soporte para actividades económicas tradicionales: movimiento de ganado local, movimiento de maquinaria agrícola, acceso a predios y casas rurales, etc.

d) Recreativo: al servir de base para la práctica de nuevas formas de ocio y recreo que demanda la sociedad (paseos por la naturaleza y el mundo rural, senderismo, cicloturismo y cabalgada).

e) Suelo Público: al ser suelo público o, en el caso de las vías pecuarias de dominio público, lo que implica la necesidad de preservar este patrimonio impidiendo usurpaciones y cierres por parte de los particulares.

Artículo 229.- Criterios de protección

Será de aplicación la siguiente normativa:

a) Lo estipulado por el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

b) Para todos los caminos públicos y de dominio público en general, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de éstos mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo.

c) Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la Ley del Suelo, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de los caminos públicos. Para la expedición de licencia deberá contarse previamente con el informe favorable del organismo competente en la materia.

Artículo 230.- Proyecto de clasificación de las vías pecuarias

A continuación se transcribe literalmente el proyecto de clasificación de las vías pecuarias.

Autor: Don Juan Antonio Jiménez Barrejón. Año: 1950.

Es copia literal del Proyecto aprobado por O.M. 20/03/1952. (B.O.E. 00-00-0000)

Don Juan Antonio Jiménez Barrejón, Perito Agrícola del Estado adscrito a la Dirección General de Ganadería, tiene el honor de proponer el Proyecto de Clasificación que seguidamente expone, cuya redacción le fue encomendada por la Superioridad con fecha 6 de junio de 1950.

En la confección de este Proyecto han sido tenidas en cuenta las disposiciones legales que determina el Decreto, Reglamento de Vías Pecuarias de 23 de diciembre de 1944 (Boletín Oficial del Estado de 11 de enero de 1945).

PROYECTO DE CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS EXISTENTES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE SERRADILLA (CÁCERES)

Vías Pecuarias declaradas NECESARIAS

1ª.- CAÑADA TRUJILLANA.- Entra en este término municipal procedente del de Malpartida de Plasencia por la Dehesa de Venta Quemada, propiedad de los Herederos de Francisco Morales, con dirección al Este en un breve trayecto, para torcer enseguida hacia el Sur y seguir en dirección al Puerto de la Serrana atravesando por terreno abrupto de sierra, libre de intrusiones.

Deja a la derecha el Prado del Cuartón y "Engarillas" y se le une por la izquierda el camino del Baldío de Venta Quemada a Lugar Nuevo.

Cruza el Puerto de la Serrana entrando en las tierras de Lugar Nuevo, propiedad del vecino de Serradilla Nicolás Mateo, y, aproximándose a la carretera general de Plasencia a Trujillo, recorre poco más de un kilómetro por la izquierda de ella, hasta cruzarla junto al kilómetro veintidós, y dirigiéndose hacia el Sur vuelve a cruzarla en las proximidades del poblado de Villarreal de San Carlos, para entrar en el Descansadero de Lugar Nuevo.

Este Descansadero queda limitado por el Norte con la tierra de Eustasio Rodríguez y propiedad de Nicolás Mateo; por el Este con las parcelas de la indicada propiedad y finca de Antonio Garzón, quedando por esta parte unas laderas de monte bajo que pertenecen al Descansadero; por el Sur queda una entrada a las tierras de Lugar Nuevo y tapias de Fausta Garzón y por el Oeste, con inclusión de la carretera, queda limitado por las paredes de Casimiro Alonso, entre cuya propiedad desemboca el camino de Serradilla.

Continúa la Cañada con dirección al Puente del Cardenal, siempre por la izquierda de la carretera, hasta bajar al expresado puente, cruzándola por Las Lomas.

Llega al río y, al cruzarlo, entra en el término de Torrejón el Rubio y continúa por él yendo por la margen izquierda del río, hasta llegar a la desembocadura del arroyo de la Vid, para penetrar de nuevo en el término de Serradilla con el nombre de Cañada Taeña.

Le corresponde una anchura legal de noventa varas, equivalentes a setenta y cinco metros con veintidós centímetros, lleva dirección de Norte a Sur y tiene una longitud aproximada en este trozo, dentro del término, de unos siete kilómetros y medio.

2ª.- CAÑADA TAEÑA.- Procede del término de Torrejón el Rubio, pasando a éste al cruzar el arroyo de la Vid, poco antes de llegar a la desembocadura del mismo en el río Tajo, por el Vado denominado "Pasil de Santa María".

Se aparta por la derecha el camino de Las Corchuelas y la Cañada se dirige al Sur por la margen izquierda del arroyo y, separándose luego, atraviesa terrenos de labor y pastos de la Dehesa Taeña, propiedad de Pedro Gómez Muñiz.

Cruza los caminos de la Aceña y de la Barca y continúa entre terrenos de pastos, dejando a la derecha el cerro del Águila y a unos doscientos metros queda la casa de la Dehesa.

Sigue a cruzar el camino de Santa María o del Infiernillo, que va de los Casares a Torrejón el Rubio, entrando por la derecha la propiedad de los Herederos de Diego Pesado y dejando por el lado izquierdo la Dehesa de Isidoro Sánchez.

Continúa hasta el camino que va de los Casares a la Casa del Guarda de la Taeña y, después de cruzarla, entra a ambos lados la Dehesa de pastos y labor propiedad de Antonio Pesado.

Después de separarse por la izquierda el camino nuevo a Torrejón sigue por la indicada Dehesa hasta salir del término municipal, entrando en el de Torrejón el Rubio por donde continúa hacia los Sestiles.

Le corresponde una anchura legal de noventa varas, equivalentes a setenta y cinco metros con veintidós centímetros; lleva dirección de Norte a Sur y tiene una longitud aproximada en este segundo trozo de unos siete kilómetros.

3ª.- COLADA DE TORREJÓN A TALAVÁN.- Procede de la Cañada que se ha descrito anteriormente, pero se aparta de ella con dirección Oeste, dentro del vecino término de Torrejón el Rubio, y atravesando una parte del Baldío de Mejía llega a cruzar el arroyo de Sestiles y toma como eje la divisoria de los términos en unos seiscientos metros, para internarse después totalmente en la jurisdicción de Serradilla atravesando la Dehesa de labor y pastos del Cuarto Real, propiedad de Nicolás Mateo.

Se cruza el arroyo de Las Mesas y, poco después, entra en la Dehesa de los Casares hasta llegar al camino de Rompe Calzas y, cruzándolo, entra en la finca Redesnera del Saliente de Valentina Moreno Luengo. Dentro de esta propiedad se le une por la derecha la Colada de Serradilla que coincide con la carretera que va a la de Torrejón y, cruzándola, continúa por la misma propiedad, con labor, pastos y monte de encina, hasta llegar al camino del Pairerón, pasando a unos cuatrocientos metros aproximadamente de la cantera del mismo nombre, que deja a la derecha.

Se entra en la Dehesa Rodesnera del Poniente, propiedad de Ángel Delgado, y sale por la derecha el arroyo de la Rodesnera, quedando en este punto a la derecha la charca del Valle del Tejar, que sirve de abrevadero.

Continúa con dirección al Oeste por la última Dehesa citada hasta llegar al camino de Monroy, el cual se toma, torciendo hacia el Sur.

Se entra así a ambos lados en la Dehesa, de monte de encinas, pastos y labor, denominada "La Cortilla", propiedad de José Cobos, y cruzando el arroyo del Hierro, continúa hasta llegar a la Divisoria de los Hoyos, propiedad de Francisco Díaz, y se entra en la propiedad de Isidoro Sánchez, que es partición de la Dehesa Cortilla.

Seguidamente se cruza el arroyo de la Cobatilla y, poco después, el camino viejo de Torrejón a Talaván, para llegar a la divisoria de Monroy y atravesar una pequeña parte de este término municipal, junto al arroyo de la Cobacha.

Se separa enseguida del camino de Monroy, el cual sigue muy próximo, en la dirección de la Colada y por él va la divisoria de los términos.

La vía pecuaria discurre por el paraje de la Cañada Rabasa, para hacer la divisoria un poco más adelante, llegando a penetrar en jurisdicción de Monroy con dirección a Talaván por la cumbre de la Navilla, llevando por la derecha la propiedad de Alfonso Mateo en la Dehesa de Chistes.

Le corresponde una anchura de doce metros y tiene una longitud aproximada de unos trece kilómetros. = Madrid, julio de 1950. = Firmado y Rubricado.- El Perito Agrícola del Estado.- Juan Antonio Jiménez.-

Por último decir que según certificación de don Francisco Marín Barranco, Ingeniero Agrónomo, Jefe del Servicio de Vías Pecuarias dependiente de la Dirección General de Ganadería, que por la Orden Ministerial de veinte de marzo de mil novecientos cincuenta y dos fue aprobada la Clasificación de vías pecuarias. Hace constar que de su texto ha sido excluido cuanto se refiere a la estimación de la existencia y clasificación como vía pecuaria de una denominada "Colada de Serradilla", en virtud de Sentencia de la Sala Cuarta del Tribunal Supremo dictada en veinticinco de junio de mil novecientos cincuenta y seis. Dicha certificación es ratificada por el Ilmo. Sr. Director General de Ganadería, en Madrid a diez de febrero de mil novecientos cincuenta y nueve.

CAPÍTULO VI.- PROTECCIÓN DE LA FAUNA SILVESTRE

Artículo 231.- Protección de la fauna silvestre

Será de aplicación a la fauna silvestre cuya relación aparece en la memoria informativa la siguiente normativa:

– Directiva 92/43, CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de hábitats naturales y de la fauna y la flora silvestre.

– Convenio de Washington, de 3 de mayo de 1973, sobre el comercio internacional de especies amenazadas de la flora y la fauna silvestre.

– Reglamento CEE número 3626/1982, del Consejo, de 3 de diciembre de 1982, relativo a la aplicación en la Comunidad del Convenio sobre el comercio de especies amenazadas.

– Directiva 79/409 de 2 de abril, de aves silvestres

– Catálogo Nacional de especies en peligro de extinción aprobado por R.D. 439/1990, de 30 de marzo.

– Orden de 1929/1979, por la que se crea la Zepa de Monfragüe.

– Decreto 37/2001, de 6 de marzo, por el que se crea el Catálogo de especies protegidas en nuestra C.A.

El área de Serradilla incluida dentro del Parque Natural de Monfragüe posee en cuanto a avifauna la mayor colonia reproductora de Buitre negro (Aegypius monachus), 10 parejas de Aguila Imperial Ibérica (Aquila adalberti), y una de las mayores concentraciones de nidificación de Cigüeña negra (Ciconia nigra). A esta diversidad de aves se suma el Águila calzada (Hieraaetus pennatus), Águila Culebrera (Circaetus gallicus), Águila perdicera (Hieraaetus fasciatus), Águila real (Aquila chrysaetos), Alimoche (Neophron percnopterus), Buitre leonado (Gyps fulvus), Halcón Peregrino (Falco peregrinus), Búho real (Bubo bubo), Elanio Azul (Elanus caeruleus), Milanos (Milvus ssp.), Cernícalos (Falco ssp.)... etc. entre los más representativos de un conjunto inmenso de especies de aves. Aunque buena parte de estas especies las podemos observar fuera del parque y su área de influencia, en las extensas dehesas. Se protege la fauna silvestre mediante las limitaciones que establece la normativa indicada, así como las propias que establezca el Plan Especial de Villareal de San Carlos que cuenta con aprobación inicial y la Normas Comarcales con aprobación de 30 de junio de 2000.

CAPÍTULO VII.- CERRAMIENTOS DE PARCELA EN EL MEDIO RURAL (PROTECCIÓN DE LA FAUNA)

Artículo 232.- Criterios de los cerramientos de parcela

1. En las solicitudes de autorización de instalación de vallados en los suelos no urbanizables del término municipal de Serradilla y sin perjuicio de cumplimentar toda la documentación que se exige en estos casos, el solicitante deberá cumplir dos requisitos adicionales:

a) Justificar que no se invade o cierra el dominio público (vía pecuaria, caminos públicos, ramblas, barrancos y ríos, o zonas húmedas), y el cerramiento no pueda exceder la altura de 1,30 metros y en el caso de vallas o cierres metálicos sólo podría exceptuarse esta condición en el caso de terrenos expresamente autorizados por la agencia de medio ambiente previa evaluación del impacto ambiental correspondiente.

b) Que el cercado metálico que va a instalarse responde a las características de cinegético, con el fin de permitir el flujo de fauna. Se entenderá por cercado cinegético metálico el que posea las siguientes características: las cuadrículas no sean inferiores a 15 por 30 centímetros, sólo podría exceptuarse esta condición en el caso de terrenos expresamente autorizados por la agencia de medio ambiente previa evaluación del impacto ambiental correspondiente.

2. El incumplimiento de los dos anteriores requisitos, será causa suficiente para denegar la autorización municipal al cercado.

CAPÍTULO VIII.- TENDIDOS ELÉCTRICOS (PROTECCIÓN AMBIENTAL)

Artículo 233.- Tipología de tendido eléctrico

1. Los tendidos eléctricos de nueva implantación en los suelos no urbanizables, deberán cumplir la normativa técnica y de seguridad que afecten en cada momento a las mismas, así como los siguientes criterios de diseño:

a) Los aisladores rígidos están prohibidos, siendo obligatorio el diseño de cadenas de aisladores en suspensión.

b) No está permitida la instalación de puentes flojos no aislados por encima de travesaños y cabeceras de postes, así como instalar seccionadores e interruptores con corte al aire colocados en posición horizontal, en la cabecera de los apoyos.

c) En aquellos transformadores que deban estar a la intemperie, el puente que sirva de unión entre el transformador y el conductor deberá estar aislado.

d) En relación a los apoyos:

Los apoyos de anclaje, ángulo, fin de línea y todos aquéllos que posean cadena de aisladores horizontal, deberán poseer una distancia mínima de seguridad entre la zona de posada y el conductor de 1 metro.

Se deberán priorizar la instalación de apoyos "al tresbolillo" o con cruceta de bóveda en todos los tendidos aéreos cuya tensión nominal sea igual o inferior a 45 kv.

e) En todos los tendidos eléctricos que posean una tensión igual o superior a los 66 kv será obligatoria la instalación de sistemas de señalización salvapájaros, por medio de algún elemento de colores vivos que permita al ave localizar el peligro que presentan los cables de tierra que sean aéreos.

2. Al mismo tiempo, y a fin de asegurar que no se producen daños ambientales, las líneas eléctricas de media y baja tensión que discurran total o parcialmente, o por las proximidades, de los suelos aludidos, estarán sometidos al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

CAPÍTULO IX.- ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

Artículo 234.- Aplicación

La presente Norma, y sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial correspondiente, será de aplicación a las áreas de extracción de materiales una vez finalizada la vida útil de las mismas.

Artículo 235.- Usos potenciales

1. El promotor del aprovechamiento estará obligado a contemplar en el proyecto de restauración aprobado por los organismos pertinentes, los potenciales usos a los que podrá dedicarse el área de extracción. Éstos estarán acordes con la tipología de materiales, su estabilidad, riesgos asociados, presencia de acuíferos infrayacentes y tipología de extracción llevada a cabo.

2. Con carácter orientativo, los usos a los que podrán destinarse las canteras serán:

a) Uso público de carácter recreativo.

b) Uso didáctico (potencial Lugar de Interés Geológico).

c) Naturalización, para insertarla en el marco natural en el que se ubique, con reconstrucción del ecosistema más apropiado en cada caso.

d) Potencial área de vertido de escombros.

3. Independientemente de los potenciales usos finales propuestos, en el proyecto de restauración habrá de especificarse los siguientes extremos, que permitirán caracterizar al área de extracción:

— Propietario/os.

— Paraje de localización.

• Coordenadas UTM.

— Litología.

— Formación cronoestratigráfica.

— Grado de fracturación.

— Textura.

— Permeabilidad por fisuración y/o karstificación.

— Permeabilidad por porosidad.

— Volumen (m^3).

— Superficie (m^2).

— Presencia de aguas subterráneas y superficiales en las inmediaciones.

— Ocupación de cauces.

— Estabilidad de los materiales.

— Clasificación y calificación urbanística.

– Croquis de la planta.

– Perfiles.

– Presencia de cortes de valor didáctico y cultural.

CAPÍTULO X.- DISPOSICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 236.- Objeto

Estas normas establecen las condiciones para la conservación y mejora del medio ambiente urbano, así como la calidad de vida de los ciudadanos.

Artículo 237.- Competencia del control ambiental en el desarrollo de la normativa subsidiaria

La competencia para la aprobación o sanción de los distintos tipos de control ambiental establecidos en la Normativa Subsidiaria corresponden al Ayuntamiento de Serradilla, sin perjuicio de las reservadas en favor de los órganos competentes de la Comunidad Autónoma.

CAPÍTULO XI.- EVALUACIONES AMBIENTALES EN EL DESARROLLO DE LA NORMATIVA SUBSIDIARIA

Deberán someterse al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental detallado o simplificado todos los proyectos, obras y, o actividades públicas o privadas detalladas en los anexos del Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del ecosistema de la Comunidad Autónoma de Extremadura (convalidado por el Decreto 25/1993, de 24 de febrero), independientemente de la clasificación de suelo donde se ubiquen. Igualmente, habrán de someterse a dicho proceso los proyectos, obras y, o actividades públicas o privadas en los que se contemple esta obligación en la normativa de carácter comunitario, nacional, autonómico o local que así lo determine.

Artículo 238.- Contenido ambiental de las revisiones de la normativa subsidiaria

1. Cualquier revisión de la Normativa Subsidiaria supondrá la realización de un Estudio Abreviado de Impacto Medioambiental, que determine la incidencia de las propuestas sobre el medio ambiente y diseñe las pertinentes medidas, preventivas y correctoras bien de aplicación directa, o de desarrollo en otras fases de planeamiento.

2. El Estudio Abreviado de Impacto Medioambiental tendrá los contenidos establecidos en el art. 5 del Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del ecosistema en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El estudio deberá ser informado por la Agencia de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente Urbanismo y Turismo, al que habrá que añadir, por las especiales características de los instrumentos de planeamiento, los siguientes:

Descripción de los efectos significativos de las propuestas formuladas por la normativa sobre:

Los elementos y espacios de interés para la conservación (naturales, geoculturales, productivos, históricos, artísticos, etnológicos) de los municipios colindantes con el de Serradilla.

Los efectos sobre los modelos territoriales de los municipios colindantes (efectos de borde).

La disponibilidad y accesibilidad a las dotaciones, servicios, equipamientos y áreas verdes.

La movilidad.

Artículo 239.- Planeamiento de desarrollo

1. Los Desarrollos del suelo Urbanizable sin delimitación de sectores, deberán incluir en su documentación un Estudio Abreviado de Impacto Medioambiental. Así mismo, en los Planes Parciales, Planes Especiales y Modificación de la Normativa Subsidiaria, que por su envergadura o contenido se justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la elaboración de un Estudio Abreviado de Impacto Medioambiental.

En todo caso estará sujeto a estudio de incidencia ambiental la ordenación de sectores situados junto a espacios protegidos y áreas de interés natural.

2. En la elaboración de planes que desarrollen la presente Normativa y afecten a zonas donde se localicen actividades industriales será preceptivo un estudio sobre la previsible contaminación de la zona.

Artículo 240.- Contenidos del estudio de incidencia ambiental

Con carácter general el Estudio Abreviado de Impacto Medioambiental tendrá los siguientes contenidos:

Descripción breve de la actividad.

Examen de las alternativas técnicamente viables y justificación de la solución adoptada.

Breve descripción del medio físico y natural.

Descripción de los efectos directos o indirectos que las acciones previstas en el Proyecto puedan causar en el ecosistema.

Valoración de los efectos señalados en el apartado anterior.

Descripción de las medidas protectoras y correctoras para minimizar o evitar el impacto que pueda causar la actividad sobre el medio ecológico en que se va a desarrollar, incluyendo el presupuesto y periodo de ejecución para llevarlos a la práctica.

Artículo 241.- Procedimiento

1. Los Estudios de Impacto Medioambiental se someterán, junto con el resto de documentación técnica del correspondiente planeamiento, al trámite de información pública.

2. El Ayuntamiento, a través de sus servicios competentes, podrá recabar cuantas aclaraciones sean necesarias para emitir informe motivado, así como indicar al promotor del Plan los aspectos en los que el Estudio debe ser completado, si el mismo no contuviera información ambiental suficiente.

3. Con carácter previo a la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento sujetos a Estudios de Impacto Medioambiental, éstos deberán contar con un informe sobre el mismo, emitido por los servicios municipales competentes.

CAPÍTULO XII.- REGULACIÓN DE LOS NIVELES SONOROS AMBIENTALES

Artículo 242.- Regulación

La regulación de los niveles ambientales y de las actuaciones de lucha contra el ruido ambiental se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones.

Artículo 243.- Medidas de edificación para minimizar el impacto del ruido

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico (dormitorios), se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado de forma que en el medio ambiente interior no se superen los niveles establecidos legalmente.

Las terminaciones de las fachadas de las edificaciones se hará con material absorbente evitando los materiales muy reflectantes basados en cristales o materiales rígidos y pulimentados.

Artículo 244.- Aislamiento acústico en las nuevas edificaciones

En todas las edificaciones de nueva construcción los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBE-CA-88 o norma que la sustituya y por la Normativa Subsidiaria vigente.

En cualquier caso el aislamiento acústico exigido para las nuevas construcciones será aquél que permita que se alcancen los niveles señalados en el interior de las viviendas por la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

CAPÍTULO XIII.- FOMENTO DE LA EFICACIA ENERGÉTICA Y UTILIZACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES

Artículo 245.- Beneficiarios

Aquellos propietarios o promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que incorporen medidas de ahorro y eficiencia energética en los correspondientes instrumentos de planeamiento o de ejecución, podrán beneficiarse de las ayudas que se regulan en el presente capítulo.

Artículo 246.- Actividades fomentadas

1. Se considerarán medidas de ahorro y mejora en la eficiencia energética la utilización de fuentes o tecnologías que permitan una mejora del rendimiento energético a la vez que contribuyen directa o indirectamente a la reducción de las emisiones a la atmósfera y siempre que supongan una mejora respecto a cualquier limitación impuesta por la normativa sectorial de aplicación.

2. Constituyen medidas de eficiencia energética la utilización de fuentes de energía renovables, en el alumbrado, calefacción, climatización y agua caliente sanitaria, la mejora del aislamiento térmico y cuantas otras se justifiquen en el proyecto correspondiente y se consideren adecuadas por los servicios municipales competentes.

Artículo 247.- Contenido complementario del proyecto

El proyecto técnico o planeamiento correspondiente incorporará en su contenido la cuantificación del ahorro y mejora de la eficiencia energética respecto a la utilización de fuentes convencionales, valorando en su caso, el incremento de los costes de las medidas adoptadas y señalando en qué cuantía se mejoran los niveles mínimos establecidos en la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 248.- Procedimiento

La concesión de ayudas o subvenciones previstos en el presente capítulo, estará condicionada a un informe de los servicios municipales competentes, que valorarán la validez ambiental de las medidas adoptadas.

Artículo 249.- Incentivos y medidas de fomento

Los promotores de suelo, propietarios de inmuebles o titulares de actividades que implementen las medidas de eficacia energética referidas en este capítulo, podrán beneficiarse de aquellas ayudas o subvenciones que establezca el Organismo Público competente y a regular en las correspondientes ordenanzas fiscales.

CAPÍTULO XIV.- REUTILIZACIÓN DE LOS RESIDUOS

Artículo 250.- Objeto

El objeto del presente capítulo es buscar los mecanismos que permitan una adecuada recogida y tratamiento de los escombros generados en el término municipal de Serradilla, así como, en la medida de lo posible, la reutilización de este tipo de residuos inertes, en el marco de las competencias de las normas de la Ordenación presente.

Artículo 251.- Definición de residuos de la construcción

Se consideran residuos de la construcción aquéllos que tienen su origen en las actividades de construcción, demolición, excavación o movimientos de tierra:

Son residuos de la construcción inertes aquéllos que originados en las actividades citadas en la definición anterior presentan las características de inertización descritas en la Directiva 1999/31/CE relativa al vertido de residuos (artículo 2, punto e). En concreto son los residuos siguientes relacionados de acuerdo con el catálogo europeo de residuos (CER) publicado en el B.O.E. de 8 de enero de 1999:

CÓDIGO RESIDUO

17 01 01 Hormigón

17 01 02 Ladrillos

17 01 03 Tejas y materiales cerámicos

17 01 04 Materiales de la construcción derivados del yeso

17 01 05 Materiales de la construcción derivados del amianto

17 02 01 Madera

17 02 02 Vidrio

17 02 03 Plástico

17 03 01 Asfalto que contiene alquitrán

17 03 02 Asfalto que no contiene alquitrán

17 03 03 Alquitrán y productos alquitranados

17 04 01 Cobre, bronce, latón

17 04 02 Aluminio

17 04 03 Plomo

17 04 04 Zinc

17 04 05 Hierro y acero

17 04 06 Estaño

17 04 07 Metales mezclados

CÓDIGO RESIDUO

17 04 08 Cables

17 05 01 Suelos y piedras

17 05 02 Lodos de drenaje

17 06 02 Otros materiales de aislamiento

17 07 01 Residuos de la construcción y demolición mezclados

Además deben considerarse incluidos en esta categoría los siguientes materiales: tierras procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierra, etc., rocas procedentes de los procesos anteriores y áridos.

Son residuos de la construcción peligrosos aquéllos que originados en las actividades citadas en la primera definición figuran en la lista de residuos peligrosos, aprobada en el Real Decreto 952/1997 así como los recipientes y envases que los hayan contenido. Serán los siguientes residuos dados según el catálogo CER:

CÓDIGO RESIDUO

08 00 00 Residuos de la formulación, fabricación, distribución y utilización de revestimientos (pinturas, barnices y esmaltes vítreos), pegamentos y sellantes

13 00 00 Aceites usados

14 00 00 Residuos de sustancias orgánicas utilizadas como disolventes

16 00 00 Residuos no especificados en otra categoría del catálogo

17 06 01 Materiales de aislamiento que contienen amianto

Artículo 252.- Vertido de residuos de construcción inertes

Los promotores que generen residuos de la construcción deberán entregarlo para su depósito o valorización a gestor autorizado quien deberá trasladarlos a vertedero autorizado o planta de tratamiento autorizada. Los residuos peligrosos generados se separarán en la propia obra del resto de residuos y entregados a gestor autorizado.

Artículo 253.- Ejecuciones de rellenos

1. La ejecución de un relleno requerirá autorización administrativa previa del Ayuntamiento de Serradilla, sin perjuicio del régimen de licencias que le sean de aplicación.

2. De conformidad con lo expuesto en el párrafo anterior, y con carácter previo a la solicitud de autorización, el promotor de un relleno deberá realizar consulta previa ante el Ayuntamiento de Serradilla, en orden a verificar, a los solos efectos ambientales, la idoneidad de la ubicación propuesta, presentando un Estudio de Impacto Medioambiental, cuyos contenidos mínimos serán:

a) Plano geográfico de situación a escala 1:25.000.

b) Plano de emplazamiento a escala 1:1.000 o en su defecto 1:5.000.

c) Memoria. Relación de los residuos que se admitirán en el relleno, cantidades y procedencias, descripción del proceso de vertido y relleno, impactos generados por el tráfico de camiones, ruta o rutas elegidas por éstos, descripción del entorno donde se va a efectuar el relleno y elementos más significativos si los hubiera, capacidad total y diaria de recepción de residuos, destino final del relleno e integración paisajística, plazo de ejecución, presupuestos y planos.

3. Realizada la consulta previa, a fin de obtener autorización para el relleno, el Ayuntamiento de Serradilla deberá pronunciarse, a los solos efectos ambientales y en el plazo máximo de 15 días, sobre la adecuación o inadecuación del relleno propuesto.

4. La autorización del relleno fijará las condiciones y requisitos en que el relleno deba efectuarse y la relación de residuos que puedan verterse, así como el tiempo de vigencia de la autorización y las causas de caducidad. En todo caso, las labores relacionadas con la ejecución de un acondicionamiento de terreno no podrán superar el tiempo máximo de tres meses.

5. Los residuos admisibles en rellenos y acondicionamientos de terreno serán tierras procedentes de excavaciones, desmontes, movimientos de tierra, etc., rocas procedentes de los procesos anteriores y áridos. Para utilizar otro residuo inerte de la construcción en el relleno deberá garantizarse que la permeabilidad del vaso a rellenar (base y lados) cumpla con los requisitos dados en la Directiva 1999/31/CE para vertederos de este tipo residuos (K <= 1,0* 10-7 m/s; espesor >= 1 m). Ese requisito podrá conseguirse de forma artificial.

Artículo 254.- Reutilización de los residuos

Condiciones de la reutilización de tierras y escombros. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en la Normativa Subsidiaria deberán, en lo posible, prever la utilización de tierras y en general residuos de la construcción inertes en la ejecución de la red viaria. A estos efectos se formulará en desarrollo del planeamiento general un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.

Artículo 255.- Calificación ambiental de derribos y demoliciones

La autorización para la realización de derribos y demoliciones no podrá obtenerse si antes no se ha obtenido la calificación ambiental favorable según el procedimiento regulado conforme a las disposiciones que sobre la materia estén vigentes en nuestra CA de Extremadura. La memoria ambiental que acompañará al proyecto de demolición poseerá los siguientes contenidos mínimos:

Relación de residuos previstos de acuerdo código CER. Volumen estimado.

Descripción de las operaciones de separación o recogida selectiva.

Destino final de los residuos inertes no valorizables en vertedero o planta autorizada.

Incidencia de las emisiones de polvo y ruido en la población vecina. Medidas correctoras.

Justificación de la ruta más adecuada en la retirada del residuo para evitar molestias a la población y problemas de tráfico.

Para los derribos realizados durante los meses de marzo y agosto, ambos inclusive, debe garantizarse la inexistencia de nidos pertenecientes a especies de aves protegidas por la legislación vigente en el edificio a demoler.

Programa de Vigilancia Ambiental y justificación expresa del cumplimiento de la normativa sectorial vigente.

La memoria irá acompañada de una justificación de retirada para cada tipo de residuo generado en el derribo por gestor autorizado mediante contrato (aportar fotocopia compulsada).

Artículo 256.- Residuos en obras de nueva planta

Los proyectos de obra nueva deberán determinar la tipología de residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectadas, así como el destino final de los mismos, en vertederos controlados, plantas de recuperación o entrega a gestor autorizado.

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2004

1. 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.

Como complemento de la suscripción se remitirá a cada suscriptor, en el mes siguiente a cada trimestre natural, un CD-ROM con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en cada uno de los tres primeros trimestres y con el contenido de lo publicado durante el año 2004 en el CD correspondiente al último trimestre.

2. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

2.1. 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.

2.2. 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.

3. PRECIOS.

3.1. El precio de la suscripción para el año 2004, es de 95,67 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 7,97 euros.

3.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,12 euros.

3.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 3,85 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,57 euros si tiene 60 o más páginas.

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

4. FORMA DE HACER LA SUSCRIPCIÓN.

4.1. La suscripción deberá hacerse necesariamente a través del Modelo 50 que se facilitará en la Consejería de Presidencia, Centros de Atención Administrativa o en cualquiera de las Entidades Colaboradoras que se relacionan en el punto siguiente.

4.2. Debe cumplimentarse el Modelo 50 y presentarlo, haciendo efectivo el importe de la suscripción, en cualquiera de las Entidades Colaboradoras (Bancos: Atlántico, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pueyo 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).

4.3. En el Modelo 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura (Código número 11003-1).

4.4. El ejemplar 1 (color blanco) del Modelo 50 se remitirá a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones. Paseo de Roma, s/n. 06800.- Mérida.

5. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2004 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 2004. 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
Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56

Imprime: tecnigraf Badajoz.

Franqueo Concertado 07/8

PAPEL RECICLADO

Precio ejemplar: 9,57 euros