Diario Oficial de
MARTES, 26 DE OCTUBRE DE 2004 Suplemento E al N.º 124
EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 30 de marzo 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 Villafranca de los Barros.

ANEXO

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE VILLAFRANCA DE LOS BARROS

TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO Y VIGENCIA

Artículo 1.- Naturaleza jurídica.

1. Las Normas Subsidiarias constituyen el instrumento legal para la ordenación urbanística en la totalidad del territorio municipal, regulando el uso del suelo y la edificación en base a las siguientes determinaciones generales:

a) Clasificación del Término Municipal en tres tipos de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

b) Formulación de la Normativa necesaria que regule la actividad edificatoria en la totalidad del Término.

c) Fijación del suelo para equipamientos de uso comunitario.

d) Asignación de usos, regulando su compatibilidad o incompatibilidad.

e) Regulación de las determinaciones para la gestión del suelo urbanizable y la ejecución del planeamiento correspondiente.

f) Fijación de la Normativa de protección en el Suelo No Urbanizable en sus diversas categorías para que mantenga el carácter que justifica las medidas protectoras.

g) Establecer las condiciones edificatorias en Suelo No Urbanizable.

h) Definición de las diferentes actuaciones en Suelo Urbano fijando en cada caso el procedimiento de gestión.

i) Establecer el procedimiento de intervención municipal en el uso del suelo.

j) Formulación de un Catálogo con elementos sujetos a protección por su interés arquitectónico, histórico o etnológico.

Artículo 2.- Ámbito Territorial.

Las presentes Normas Subsidiarias serán de aplicación en la totalidad del territorio administrativo perteneciente al término municipal de Villafranca de los Barros, siendo su instrumento de ordenación integral en el ámbito del Planeamiento Urbanístico de conformidad con la legislación urbanística vigente.

Artículo 3.- Textos Legales.

1. Las NN.SS. se han redactado de acuerdo con el ordenamiento legal vigente.

Serán prioritarias y directamente aplicables las disposiciones de la vigente Ley 15/2001, del 14-12 del Suelo y Ordenación Territorial

de Extremadura, en lo referente al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

2. Cuantas veces se hace alusión en las presentes Ordenanzas en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación se hace referencia a las disposiciones siguientes:

– Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 13 de abril de 1998 (L.S.V.).

– Ley 13/1997, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autonómica de Extremadura de 23 de diciembre de 1997 (L.S.E.)

– Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 23 de junio de 1978 (R.P.L.S.).

– Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley del Suelo y ordenación Urbana de 23 de junio de 1978 (R.D.L.S.).

– Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 25 de agosto de 1978 (R.G.L.S.).

Artículo 4.- Vigencia.

Las Normas entran en vigor a partir de la publicación de su aprobación definitiva, siendo su vigencia indefinida, fijándose un límite temporal mínimo de ocho años, mientras no sea sustituida por otra normativa de rango superior, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones y revisiones.

Artículo 5.- Revisión.

A los ocho años de la vigencia de las Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjere alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba una Normativa de ámbito supramunicipal en la que se incluya el término municipal de Villafranca.

b) Elección de un "modelo" territorial distinto del previsto en estas Normas.

c) Si la dinámica poblacional pasara de la situación actual de estabilización a un proceso sostenido de crecimiento.

d) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieran una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango superior que así lo determinen.

e) En caso de ocupación real del 75% de la superficie contenida en las diferentes Unidades de Ejecución y polígonos a desarrollar.

f) Cuando así lo acuerde, en virtud de los artículos 126.6 L.S. y 157 y 163 R.P. por exigencia de las circunstancias, la Comunidad Autonómica, la Consejería Vivienda, Urbanismo y Transportes de la misma o por mayoría del Pleno Municipal.

Artículo 6.- Modificaciones Puntuales.

1. Se entiende por modificación puntual de las Normas toda alteración de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general, las que no afecten de forma global a las Normas incidiendo sólo de modo puntual o aislado a la estructura general del territorio o a la clasificación del suelo.

Será supuesto de modificación puntual la recalificación de suelo para viviendas de promoción pública, para cubrir necesidades dotacionales o de instalación de servicios públicos o la afección de parte del término por el trazado de la Autovía de la Plata.

2. No se considerarán, en principio, modificaciones la aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados de estas Normas.

3. Cada modificación se tramitará de la misma forma seguida en la elaboración de las Normas, según queda recogido en los arts. 128 y 129 L.S.

4. Toda modificación se documentará con el grado de definición necesaria para su perfecta comprensión, debiéndose justificar debidamente así como su procedencia sin necesidad de revisar las Normas. La documentación resultante deberá refundirse con la vigente en un documento único.

CAPÍTULO II.- EFECTOS Y CONTENIDOS DE LAS NORMAS

Artículo 7.- Efectos.

Las Normas Subsidiarias, una vez publicada su aprobación definitiva, tienen un carácter público, siendo obligatorias y ejecutivas de manera inmediata.

Artículo 8.- Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar toda la documentación de las Normas en un ejemplar completo y debidamente

diligenciado, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una determinada finca o parcela.

Artículo 9.- Obligatoriedad.

Las Normas Subsidiarias obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 10.- Información.

Una vez tomado el acuerdo de Revisión o Modificación de las Normas Subsidiarias por parte del Ayuntamiento, se notificará de forma inmediata a la Administración Autonómica el inicio del proceso.

Artículo 11.- Interpretación y prevalencia de los diferentes documentos.

1. La interpretación de las Normas corresponde a los órganos urbanísticos Municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Extremadura y de las funciones correspondientes a los Tribunales de Justicia.

2. La interpretación se realizará en base a criterios que sigan la realidad social del momento de su aplicación, prevaleciendo los criterios más favorables al equilibrio entre aprovechamiento y equipamiento, a la conservación del patrimonio catalogado, al menor deterioro de los valores ambientales y paisajísticos y al interés comunitario, en caso de existir imprecisiones o contradicciones manifiestas.

3. La documentación escrita prevalecerá sobre la gráfica.

4. En caso de existir contradicción en la documentación gráfica, prevalecerá la de mayor detalle o escala.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Apartado 1. Disposiciones generales.

Artículo 12.- Subordinación de la propiedad.

1. De acuerdo con el art. 128 de la Constitución, toda la riqueza del municipio, sea cual fuere su titularidad, así como el derecho de propiedad, queda subordinada al interés general.

2. La función social de la propiedad delimita su uso y condiciona su ejercicio.

3. La ordenación del uso de los terrenos y de las construcciones contenidas en estas Normas, así como la que derive del planeamiento que las desarrolle, no confiere más derechos indemnizatorios que los definidos por Ley.

4. La utilización del suelo, su urbanización y edificación deberá cumplir y realizarse de forma y con las limitaciones contenidas en la legislación urbanística vigente, sea de carácter nacional, L.S.V, o autonómica, L.S.E. y en estas Normas, de acuerdo con la clasificación y calificación urbanística de las parcelas.

Artículo 13.- Deberes urbanísticos básicos.

1. Deber de uso. Los propietarios de suelo y edificaciones deberán destinarlos al uso previsto en cada caso en estas Normas.

2. Deber de conservación. Los terrenos y construcciones deberán ser mantenidos por sus propietarios en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato.

3. Deber de protección sobre el medio ambiente. Todos los propietarios quedan sujetos a las normas establecidas sobre protección del medio ambiente.

4. Deber de protección del patrimonio. El cumplimiento de las normas de protección del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico obliga y afecta a todos los titulares de bienes inmuebles, estén catalogados o no.

5. Deber de rehabilitar. Todo titular de un inmueble queda sujeto al cumplimiento de las normas de rehabilitación, sufragándose los gastos en los términos establecidos en la legislación competente.

Artículo 14.- Clasificación del Término Municipal.

El término municipal queda clasificado en dos tipos de suelo: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, contemplándose en éste diferentes grados de protección.

Artículo 15.- Suelo Urbano.

1. Se clasifican como suelo urbano los terrenos que en su conjunto poseen el grado de consolidación establecido en el artículo 8.a L.S.V., áreas edificadas al menos en las dos terceras partes de su superficie o contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, conforme a los usos establecidos para los núcleos de población del tipo del municipio.

2. Se considera también Urbano el suelo destinado a cubrir las necesidades futuras para la construcción de viviendas, incluidas en Unidades de Ejecución.

Artículo 16.- Suelo Urbanizable.

1. Se consideran clasificados como suelo urbanizable los terrenos contenidos en el Planeamiento como adecuados para ser gestionados y urbanizados a través de Planes Parciales individualizados.

2. En correspondencia con el art. 10 L.S.V., también se consideran como urbanizables los terrenos no clasificados no urbanizables de especial protección.

Artículo 17.- Suelo No Urbanizable.

1. Se clasifica como No Urbanizable la totalidad del término municipal no contenido en el interior de la línea de Delimitación de Suelo Urbano o en los polígonos de actuación clasificados como suelo urbanizable, conservando su funcionalidad agrícola o ganadera al considerarse en estas Normas como inadecuados para su desarrollo urbanístico.

2. Se consideran como No Urbanizables de Especial Protección los espacios que en función de su valor paisajístico, ecológico, agrícola o de protección a cauces, embalses o comunicaciones requieren un especial control de las actividades que se desarrollen en ellos.

Apartado 2. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 18.- Derechos de los propietarios de suelo urbano y urbanizable.

El contenido urbanístico de la propiedad de suelo clasificado como urbano se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. A realizar la urbanización de los terrenos para poder ser considerados como solar. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución de titularidad privada se extingue en el plazo de 8 años, plazo de vigencia inicial de las Normas, en el caso de no haberse realizado las cesiones, urbanización y reparcelación del sector.

2. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la asignación al propietario afectado por una actuación urbanística del uso y edificabilidad contenida en normativa.

3. A edificar, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en las ordenanzas correspondientes de estas NN.SS. y en la legislación aplicable tras la concesión de la licencia municipal de obras.

4. A la edificación, con la incorporación al patrimonio privado de la edificación construida de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

Artículo 19.- Deberes de los propietarios de suelo urbano y urbanizable.

Los titulares de suelo tendrán las siguientes obligaciones:

1. Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización necesarias para que los terrenos adquieran la condición de solar, dotándolos de los servicios urbanísticos considerados como básicos.

2. Ceder los terrenos destinados a dotaciones y viales públicos cuando se encuentren en Unidades de Ejecución o Planes Parciales, así como el 10% de aprovechamiento asignado.

3. Ceder las zonas afectadas por rectificación de alineaciones siempre que no signifique una pérdida de aprovechamiento superior al quinto del total permitido en la normativa.

4. Solicitar la correspondiente licencia municipal de obras, siempre que se hayan cumplido los deberes urbanísticos previos.

5. Edificar en los plazos fijados en la licencia de obras.

Artículo 20.- Deber de uso, conservación y rehabilitación.

Los terrenos y edificaciones tendrán usos no incompatibles con el planeamiento, debiéndose mantener en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato públicos, realizándose las obras necesarias para su debida conservación y rehabilitación, pudiendo el Ayuntamiento ejercitar la acción subsidiaria a cargo de la propiedad cuando se considerase que existiera dejación de sus obligaciones.

Apartado 3. Régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 21.- Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. El uso del suelo no urbanizable estará en conformidad con su naturaleza, debiéndose destinar a fines específicos agrícolas, forestales, ganaderos y, en general, los vinculados a los recursos naturales dentro de los límites establecidos por la legislación y el planeamiento.

2. No se admitirán transferencias de propiedad ni segregaciones que originen fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo correspondiente al término municipal, 4 Ha en secano (2 Ha en olivar y vid) y 1,5 Ha en regadío.

3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas ni inscripciones "pro indiviso" que vinculen suelo con un conjunto de edificaciones, sean de carácter agrícola o residencial.

CAPÍTULO II.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Apartado 1. Disposiciones generales.

Artículo 22.- Tipos de suelo.

El suelo queda calificado como sistemas generales, sistemas locales y suelo susceptible de aprovechamiento, sea de carácter privado o público.

Artículo 23.- Sistemas generales.

Están formados por los elementos determinantes del desarrollo urbano, configurando la estructura del territorio contenido en las NN.SS.

Artículo 24.- Sistemas locales.

Complementan en cada área las prestaciones dotacionales fijadas en el planeamiento.

Artículo 25.- Suelo susceptible de aprovechamiento.

Constituyen las áreas en los que los propietarios pueden ejercer los deberes y obligaciones inherentes a su clasificación.

Apartado 2. Regulación de sistemas generales y locales.

Artículo 26.- Sistema general de comunicaciones.

1. Lo componen la red de carreteras de conexión interterritorial existentes dentro del término municipal.

2. Su regulación está contenida en la Ley de Carreteras, 25/1988, de 29 de julio (B.O.E. nº 182 de 30 de julio) y los reglamentos que la desarrollan.

Artículo 27.- Sistema general de espacios libres.

1. Está compuesto por la red de vías pecuarias, el parque Municipal, zona verde de protección de vial de circunvalación, el campo de feria y las áreas libres de dominio público que conforman los cauces y márgenes de los ríos y entorno de pozos comunales.

2. Las vías pecuarias se regulan por la Ley de Vías pecuarias, 22/1974, de 27 de junio y su reglamento, Real Decreto 2876/1978, de 3 de noviembre.

3. Los cauces, riberas y márgenes se regulan por su legislación específica, Ley de Aguas, 27/1985, de 2 de agosto, B.O.E. nº 189, de 8 de agosto, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, B.O.E. nº 103, de 30 de abril.

Artículo 28.- Sistema general de equipamiento público.

1. Está compuesto por los espacios de uso deportivo, área deportiva Municipal, el sector incluido en el Plan Especial de Ordenación de uso Dotacional, centros docentes, asistencial y sanitario y centros de culto religioso.

2. Centros deportivos: se autorizarán las dependencias propias para la práctica deportiva, así como las auxiliares, graderíos, vestuarios, etc.

3. Los centros docentes, sanitarios, asistenciales, administrativos y asistenciales se regirán por las normas propias de las administraciones competentes y en las establecidas en estas Normas.

4. Los lugares de culto mantendrán la edificación existente, sin que se admita aumento de volumen.

Artículo 29.- Sistema general de redes de servicios.

1. Lo integran las redes eléctrica y sus transformadores, la de abastecimiento de aguas, captaciones y depósitos reguladores de saneamiento y evacuación de aguas pluviales y depuradora, la de telefonía y de gas.

2. Las redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad, telefonía y gas, se regularán por la legislación técnica competente, creando y manteniendo las servidumbres necesarias para su desarrollo.

3. El sistema hidrológico se regirá por la Ley de aguas y la Normativa propia de las Confederaciones Hidrográficas: Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica y el Real Decreto 984/1989, de 28 de julio, sobre la Estructura Orgánica de la Presidencia de las Confederaciones Hidrográficas.

Artículo 30.- Sistemas locales.

1. Se regulan por la Normativa específica de cada una de las Unidades de Ejecución y Planes Parciales de desarrollo de cada uno de los sectores afectados.

2. Por el carácter de la población, podrán utilizarse en caso necesario para ubicar dotaciones que pasen a ser consideradas como sistema general.

TÍTULO III.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 31.- Órganos actuantes.

1. El desarrollo y la ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los

particulares con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística vigente y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y competencias, corresponderá a la Administración Central, Autonómica y Provincial el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia en colaboración con el Ayuntamiento con el fin de cubrir las necesidades del Municipio.

Artículo 32.- Instrumentos de actuación urbanística.

Para la adecuación de las Normas Subsidiarias a lo establecido en la legislación urbanística vigente, se contará con los siguientes tipos de instrumentos:

a) Instrumentos de ordenación.

b) Instrumentos de gestión.

c) Instrumentos de ejecución.

CAPÍTULO II.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 33.- Desarrollo.

1. Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias en "suelo urbano" y "no urbanizable" no se requerirá, en principio, la formulación de ninguna otra figura de planeamiento.

2. En caso necesario, para el desarrollo de una zona concreta, el Ayuntamiento podrá acordar, de oficio o a instancias de particulares, la realización de Planes Especiales o Estudios de Detalle en sectores de "suelo urbano" que lo requieran y Planes Especiales en "suelo no urbanizable" que necesiten un tratamiento especial, aunque no estén contempladas como tal en estas Normas.

3. La elaboración de planeamiento auxiliar deberá estar suficientemente justificada, debiéndose acordar su elaboración mediante acuerdo tomado en Pleno Municipal.

4. En Unidades de Ejecución de considerará suficiente para su gestión la elaboración del Proyecto de Reparcelación.

5. En las áreas que pudieran ser clasificadas como "suelo urbanizable" se desarrollarán tras la elaboración de los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 34.- Planes Parciales.

1. Cada uno de los sectores que sean delimitados como suelo urbanizable en las NN.SS. o en posteriores Modificaciones, se desarrollarán de manera independiente a través de un Plan Parcial, con la concreción suficiente para su ejecución a través del sistema de actuación y proyecto de urbanización que proceda en cada caso.

2. El Plan Parcial deberá respetar la estructura fundamental del territorio y los sistemas que tengan consideración de generales.

3. Su contenido se ajustará, al menos, a las determinaciones señaladas en el art. 83 de la L.S.E. y art. 45 a 56 del R.P, debiendo incluir la documentación prevista en los arts. 57 a 63 del R.P.

Artículo 35.- Planes Especiales.

1. Podrán ser de Reforma Interior cuando se precise una ordenación detallada de sectores concretos situados en Suelo Urbano.

2. También podrán redactarse Planes Especiales de protección, desarrollo, ordenación, saneamiento o mejora del medio urbano o rural.

3. Así mismo, como desarrollo de sistemas generales y para dotación de equipamiento e infraestructuras, podrá redactarse el correspondiente Plan Especial.

4. En su elaboración se seguirán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 84 a 90 de la L.S.A., y los artículos 76 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 36.- Estudios de Detalle.

1. Como complemento de las Normas Subsidiarias o Planes Especiales de Reforma Interior para Suelo Urbano, se podrán redactar Estudios de Detalle en aquellos supuestos en que así se disponga en las presentes Normas o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

2. Los Estudios de Detalle deberán estar sometidos a los límites siguientes:

a) Establecimiento de alineaciones y rasantes, complementando las que ya estuvieran contenidos en las Normas o modificándolas en casos justificados.

b) Las alineaciones propuestas no podrán reducir la anchura de los viales sobre los que se actúa, no admitiéndose la ocupación de suelo de dominio público.

c) La ordenación de volúmenes no significará un aumento de ocupación de suelo ni del aprovechamiento permitido en la Normativa.

3. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el art. 66 R.P. Su tramitación estará reglamentada según el artículo 140 R.P. debiéndose comunicar su aprobación definitiva a los organismos autonómicos competentes.

Artículo 37.- Normas especiales de protección.

Cuando el cumplimiento de objetivos en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y espacios naturales no requiera la elaboración de un Plan Especial, o como complemento a éste, podrán dictarse Normas especiales de protección definiendo limitaciones de uso o instalaciones incompatibles con el carácter asignado.

Artículo 38.- Ordenanzas especiales.

Para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento podrán formularse disposiciones, con rango de ordenanza, que regule usos de suelo, plazos de edificación, actividades y obras, siempre sometiéndose a la normativa sectorial específica.

CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 39.- Definición.

Son instrumentos de gestión aquellos que tienen por finalidad la ejecución de la ordenación prevista en el planeamiento, haciendo posible la urbanización proyectada y la obtención del suelo necesario para su realización y para usos dotacionales.

Artículo 40.- Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

1. Toda actuación urbanística en Suelo Urbano realizada como desarrollo de estas Normas exigirá, con arreglo a lo previsto por la legislación urbanística vigente, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la ubicación del suelo destinado a equipamientos colectivos y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la fijación de los derechos y obligaciones que corresponden a cada uno de los propietarios afectados.

2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán únicamente por la Administración pública actuante mediante el sistema de expropiación o acuerdo entre ésta y la propiedad, previa delimitación de las fincas afectadas y siguiendo en caso necesario el procedimiento precisado en la Ley de Expropiación Forzosa o según se establezca en cada caso.

3. Una actuación aislada podrá ejecutarse por iniciativa privada siempre que exista el visto bueno previo del Ayuntamiento y que esté contemplada esta vía en las presentes Normas.

Artículo 41.- Modificación de Unidades de Ejecución.

La Modificación de las Unidades de Ejecución contenidas en estas Normas podrá realizarse de oficio o a petición de los propietarios afectados tramitándose con arreglo a lo previsto en el art. 38 R.G.

Artículo 42.- Sistemas de Actuación.

1. La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas previstos por el art. 152 del Reglamento de Gestión: Compensación, Cooperación o Expropiación.

2. El sistema de actuación será el señalado en estas NN.SS. para cada una de las actuaciones, eligiéndose en caso contrario el más conveniente en función de las necesidades que concurran en cada unidad de ejecución.

Artículo 43.- Sistema de Compensación.

La gestión y ejecución de la unidad de ejecución mediante el sistema de compensación se realiza por y a costa de los propietarios del suelo, distribuyéndose proporcionalmente el reparto de cargas y beneficios a través del proyecto elaborado por la Junta de Compensación, debiendo aportar al Municipio el suelo de cesión obligatoria y costear la urbanización en su totalidad por los propietarios en forma proporcional a la superficie de cada parcela.

Artículo 44.- Sistema de Cooperación.

En el sistema de cooperación los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización, repercutiendo el costo de las obras a los propietarios afectados de forma proporcional a las superficies de las parcelas adjudicadas.

Artículo 45.- Sistema de Expropiación.

En este sistema, 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 los contenidos del planeamiento.

Artículo 46.- Reparcelación.

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir de forma equitativa las cargas y los beneficios de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido en las Normas Subsidiarias.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para su nueva división ajustada a la Norma, con adjudicación de las parcelas a los propietarios afectados en proporción a sus respectivos derechos y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda en cuanto a cesiones obligatorias.

Artículo 47.- Parcelaciones Urbanísticas.

1. Se considera parcelación urbanística a toda subdivisión de terrenos en dos o más lotes que signifique cambio de titularidad o situación legal respecto el inicio del proceso.

2. En Suelo Urbano no podrán realizarse parcelaciones que den origen a parcelas que no cumplan las condiciones mínimas establecidas en las Ordenanzas Municipales.

3. En "Suelo No Urbanizable" no podrán realizarse parcelaciones que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población o que tengan menor superficie que las contempladas como unidades mínimas de cultivo por la legislación agraria vigente.

4. Toda parcelación estará sujeta a lo dispuesto en los arts. 257 a 259 de la L.S.E.

5. Toda parcelación, sea de carácter urbanístico o simple subdivisión de una finca matriz, deberá contar con la licencia municipal correspondiente.

Artículo 48.- Elaboración y Tramitación.

La elaboración y tramitación de los preceptivos proyectos de compensación, de reparcelación y de expropiación se realizarán siguiendo los procedimientos contemplados para cada caso en el Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 49.- Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos los cuales, según sea su objetivo, estarán incluidos en uno de los tipos considerados:

a) De urbanización.

b) De edificación.

c) De actividades e instalaciones.

Artículo 50.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones, deberán estar suscritos por técnico o técnicos con competencia legal establecida en relación al contenido y características de lo proyectado, habiendo sido visados por los respectivos colegios profesionales, siendo este requisito exigible conforme a la legislación en vigor.

3. Es responsabilidad del Ayuntamiento el juzgar la titulación necesaria para realizar cada proyecto concreto según las competencias establecidas para cada profesión en la legislación vigente.

Artículo 51.- Proyecto de urbanización.

1. Los proyectos de urbanización contendrán la documentación precisa para la ejecución material de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, debiendo estar sujeto a lo determinado por las Normas Subsidiarias.

2. No podrán modificar ninguna de las determinaciones contenidas en las Normas que afecten al planeamiento.

3. Deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito contenido en ellos con los generales existentes del Núcleo Urbano, a los que se conectarán a través de elementos registrables, debiéndose comprobar y justificar con anterioridad que sus dimensiones son capaces de absorver la ampliación de la demanda. En caso contrario, la adaptación de las redes a las nuevas necesidades deberá ser costeada por el promotor del proyecto de urbanización.

4. Contendrán los documentos señalados en el art. 69 R.P. con la precisión necesaria para la correcta ejecución de las obras contenidas en él.

5. Su tramitación y aprobación se hará conforme a las reglas establecidas en los artículos 117 L.S.E. y 141 R.P.

Artículo 52.- Proyectos de edificación. Clases.

Las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

a) Obras de demolición.

b) Obras Menores.

c) Obras Mayores.

d) Otras actuaciones urbanísticas.

Artículo 53.- Obras de demolición.

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

a) Demolición total.

b) Demolición parcial.

Será obligatorio solicitar licencia previa, aportando al menos proyecto básico de la nueva edificación.

Deberán tomarse las medidas necesarias para salvaguardar la seguridad de vecinos y edificios colindantes.

Artículo 54.- Obras menores.

Quedan dentro de esta denominación las obras realizadas en los edificios consistentes en la reparación o sustitución de elementos con el fin de adecuarlos a las necesidades funcionales demandadas y a su conservación o actualización. Los presupuestos de estos proyectos no deben exceder el 25% del valor de reposición total del elemento o edificio objeto de la obra.

Contendrá, al menos, una descripción de las obras a realizar y una valoración, incluyendo materiales y mano de obra, realizada por el profesional encargado de llevarla a la práctica.

Se tramitará directamente ante el Ayuntamiento.

Artículo 55.- Obras mayores.

Comprende dos tipos de obras:

a) Obras en edificios existentes:

Son obras que superan el concepto de mantenimiento o pequeñas obras de reforma o consolidación, pasando a tener el carácter de consolidación, reestructuración, redistribución o ampliación.

b) Obras de nueva planta:

Son las de sustitución de edificios obsoletos u ocupación de solares vacíos por edificación de nueva construcción.

Se requiere la elaboración de proyectos técnicos que deberán ir redactados por técnico competente para ello, aportándose la documentación necesaria para su correcta ejecución.

La tramitación se realizará ante el Ayuntamiento de forma directa, siendo necesario que el proyecto haya sido visado por el colegio profesional al que pertenece el redactor.

Artículo 56.- Otras actuaciones urbanísticas.

Son actuaciones no recogidas en los anteriores apartados pero que es necesario dar a conocer y tramitar a través del Ayuntamiento.

Según su carácter pueden ser consideradas como:

a) Permanentes:

Su ejecución conlleva una situación de estabilidad, modificándose de manera irreversible el lugar sobre el que se actúa, incluyendo operaciones como la tala de árboles, movimientos de tierras no vinculados a obras de edificación o urbanización, extracción de tierras o áridos, instalación de depósitos en lugares abiertos, tendidos eléctricos y antenas, vertidos de residuos sólidos y escombreras, etc.

Se tramitarán ante el Ayuntamiento, incorporándose los proyectos técnicos necesarios y, en su caso, el correspondiente estudio de impacto ambiental.

b) Provisionales:

Su ejecución no supone una actuación que impida la restitución de la situación anterior, siendo su ejecución por tiempo limitado. Abarca tanto obras como instalaciones, incluyéndose el vallado de solares, apertura de zanjas y sondeos, instalación de andamiajes y maquinaria, soportes publicitarios, instalación de quioscos, instalaciones de actividades al aire libre y deportivas, etc.

Se tramitarán ante el Ayuntamiento, acompañándose en caso necesario esquemas y croquis de distribución y situación.

Artículo 57.- Proyectos de actividades e instalaciones.

Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones necesarias para que un local pueda albergar una actividad determinada, debiéndose incluir la descripción detallada de la actividad pretendida.

Su redacción corresponde a técnico competente conteniendo la documentación necesaria para su correcta tramitación y ejecución.

Su tramitación se realizará a través del Ayuntamiento, desde donde, una vez cumplimentada la documentación necesaria, lo remitirá al organismo autonómico competente para su resolución.

CAPÍTULO V.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Artículo 58.- Competencia Municipal.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación urbanística vigente y al planeamiento aplicable, así como restablecer, en su caso, la normativa infringida.

Artículo 59.- Formas de intervención.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

a) Licencias urbanísticas.

b) Órdenes de ejecución o de suspensión de obras.

c) Inspección urbanística.

d) Actuación Subsidiaria.

e) Expedientes de ruina.

Artículo 60.- Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a licencia municipal previa, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos realizados en la totalidad del término Municipal:

a) Parcelaciones y segregaciones urbanísticas y rústicas.

b) Obras de urbanización.

c) Movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplenado y catas de exploración, sea cual sea su finalidad, incluyendo los destinados a la instalación o reparación de servicios públicos, sea abastecimiento de agua, saneamiento, gas, electricidad, teléfono, etc.), salvo los realizados en las redes de carreteras Nacional y de Extremadura y la Autovía de la Plata, sean en su trazado, ensanches, mejoras, conservación o elementos funcionales de las mismas.

d) Obras de cerramiento de solares o fincas.

e) Obras de construcción de edificaciones e instalaciones, tanto de nueva planta como de ampliación, reforma, conservación, reparación o mejora, sean de modificación del aspecto exterior como de la disposición interior. A estos efectos, cada edificio independiente requerirá licencia independiente.

f) La modificación del uso de los edificios, de una parte de ellos o instalaciones en general.

g) Primera utilización de los edificios.

h) Extracción de áridos o instalación de canteras.

i) Las talas y abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.

j) La demolición de las construcciones, incluso en los casos declarados de ruina inminente no incoados por el Ayuntamiento.

k) Colocación de carteles de publicidad y otros elementos de propaganda, visibles desde la vía pública, siempre que no estén en lugar cerrado.

l) Instalaciones de redes de servicio, ya sean aéreas, en superficie o subterráneos, o su modificación.

m) Apertura de actividades, sean industriales, comerciales o de servicio.

n) Instalación de grúas y andamios.

o) Aquellos actos para los que venga exigida por el Reglamento de Disciplina Urbanística, art. 1, o por cualquier otra norma jurídica que fuere de aplicación.

Los actos sujetos a la obligatoriedad de licencia municipal no podrán iniciarse hasta tanto no se haya comunicado su concesión, siendo sancionable todo acto contrario a este principio a través de la incoación de expediente de infracción urbanística.

Artículo 61.- Tipos de licencias urbanísticas.

Se distinguen los siguientes tipos de licencias urbanísticas:

a) Licencias de parcelación.

b) Licencias de obra.

c) Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

d) Licencias de primera utilización.

e) Licencias de apertura y de actividad.

f) Licencias de cambio de uso.

Artículo 62.- Licencias de parcelación.

1. Referidas a subdivisiones de una finca matriz en dos o más parcelas independientes.

2. Para su concesión deberán cumplir los requisitos establecidos en concepto de parcela mínima en suelos urbano y urbanizable y unidad mínima de cultivo en suelo no urbanizable.

3. Tras el informe técnico correspondiente, serán concedidas por decreto de Alcaldía.

4. Las licencias de reparcelación localizadas en Unidades de Ejecución y Planes Parciales se considerarán concedidas con la aprobación definitiva del proyecto correspondiente.

Artículo 63.- Licencias de obras.

1. Son licencias relacionadas con la ejecución de actuaciones de construcción, tanto para la intervención en el ámbito de la urbanización como de edificaciones.

2. Se establecen tres tipos de licencias municipales de obra:

a) Licencias de tramitación abreviada: para obras y actuaciones de pequeña entidad que no precisan proyecto ni técnico responsable.

Su concesión corresponde al Alcalde, tras la elaboración del informe técnico correspondiente.

b) Licencias de tramitación normal: para obras y actuaciones necesitadas de proyecto redactado por técnicos competentes.

Una vez emitido el correspondiente informe técnico serán concedidas por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal tras su paso por las correspondientes comisiones informativas o, en su caso, por decreto de alcaldía cuando fuera de su competencia.

c) Licencias con tramitación especial: para obras o actuaciones que precisa, además del correspondiente proyecto, un periodo de información pública.

Serán concedidas por la Comisión de Gobierno Municipal una vez haya sido sometida la documentación a un periodo de información pública e informadas la alegaciones emitidas por los técnicos propios de la administración en donde se ha expuesto el proyecto.

Artículo 64.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

1. Se consideran en este apartado las actuaciones de carácter urbanístico no contenidas en los conceptos anteriores.

2. En ellas se integran actuaciones de carácter permanente o de carácter provisional.

Se tramitarán de manera simplificada pudiendo ser concedidas directamente por Decreto de alcaldía o por Comisión de Gobierno.

Artículo 65.- Licencias de primera utilización.

1. Tiene por objeto la autorización de la puesta en uso de edificios o instalaciones de nueva construcción, como comprobación de que han sido ejecutadas conforme al proyecto con el que se obtuvo la licencia municipal y su adecuación a la normativa vigente.

2. Finalizada la construcción de un edificio deberá solicitarse ante el Ayuntamiento aportándose el certificado final de obra, otorgándose previa inspección de los técnicos municipales y comprobación de ajustarse al proyecto que sirvió de base para la concesión de la licencia de obras y a los condicionantes particulares bajo los que fue concedida, todo ello siguiendo la reglamentación contenida en la ordenanza municipal vigente.

Artículo 66.- Licencias de apertura y de actividad.

Será necesario en caso de inicio de toda actividad de carácter diferente al residencial, siendo tramitadas y concedidas por la Comisión de Gobierno.

En caso de actividades incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberá resolverse este expediente con anterioridad al inicio de la actividad.

Artículo 67.- Licencias de cambio de uso.

El cambio de uso desarrollado en una edificación o parte de ella deberá solicitarse al Ayuntamiento, que a la vista de las actividades permitidas en el planeamiento procederá a la concesión y denegación razonada a la vista de los informes técnicos emitidos.

Los edificios y parcelas destinadas a uso dotacional podrán cambiar de utilización, siempre conservando el carácter público y tras el informe técnico justificativo de la necesidad del cambio. Las superficies dedicadas a zonas verdes y espacios libres no podrán cambiar de uso por acuerdo Municipal, debiendo ser remitido a los órganos administrativos autonómicos competentes, tramitándose como una modificación puntual de las Normas, siempre que se mantenga la superficie total destinada a este uso en el suelo urbano.

Artículo 68.- Contenido implícito de la licencia.

1. En el acto de concesión de licencia se entiende implícita la voluntad de aplicar al acto autorizado la totalidad de condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas, seguridad o de otra naturaleza que resulten de las Normas urbanísticas vigentes.

2. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas, en el silencio administrativo,

desconocimiento de la norma o insuficiencia del contenido de la licencia.

3. En su caso, el promotor, el empresario o el técnico director podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

Artículo 69.- Contenido explícito de la licencia.

1. La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de esta, que serán definidas libremente por el Ayuntamiento en atención a los intereses públicos de todo orden que pudiesen verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones de las Normas y de la restante normativa que fuese de aplicación.

2. La licencia contendrá la cláusula de caducidad correspondiente.

3. A la licencia que lo requiera se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto técnico aprobado, presupuesto de ejecución de la obra o cualquier otro documento que haya servido para la concesión de la licencia, marcado con el sello de la Corporación.

Artículo 70.- Condiciones generales de las licencias de obras.

Las licencias de obra se entenderán otorgadas bajo las siguientes condiciones:

1. Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.

2. Se repondrán, antes de la finalización de la obra, las aceras, farolas y demás elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo, que hubieran resultado dañados en la ejecución de la obras contenidas en la licencia.

3. En su caso, se ejecutarán, antes de la finalización de la obra, todos los servicios urbanísticos necesarios para que el terreno pueda ser considerado solar.

Artículo 71.- Vigencia de las licencias de obra.

1. Toda licencia de obras tendrá un periodo de vigencia en función del carácter de la obra para la que se solicita.

2. Para las obras contenidas en un proyecto técnico la vigencia será de dos años, siempre que las obras contenidas en ella comiencen en un plazo máximo de seis meses.

3. Las obras consideradas como menores deberán ser comenzadas en un plazo máximo de un mes tras su concesión, debiendo ser finalizadas como máximo en un plazo de seis meses.

Artículo 72.- Caducidad de las licencias de obras.

1. La licencia caducará automáticamente sin necesidad de expresa declaración municipal, en los siguientes casos:

a) Si en el plazo de uno o seis meses, según el carácter de la obra, a contar desde la fecha de concesión, no se hubiesen iniciado las obras.

b) Si estando las obras en ejecución, se alcance el plazo máximo de seis meses o 2 años en función de la obra contenida en la licencia.

2. Se podrá solicitar prórroga de la licencia ante los órganos municipales, siendo facultad de éstos su concesión en base a los motivos alegados.

Artículo 73.- Procedimiento de concesión de las licencias.

La concesión de licencias se ajustará al siguiente procedimiento, salvo en aquellos casos en que exista contradicción con una normativa de rango superior, en este caso la Ley de Procedimiento Administrativo, procediéndose en estos casos con arreglo a sus directrices:

1. La solicitud deberá tener entrada en el Registro General, debiéndose acompañar de proyecto técnico cuando se trate de obras mayores, urbanización, reparcelaciones o de actividades. El número de ejemplares del proyecto a entregar será de dos.

2. Las licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo de 1 mes, salvo en el caso de existir deficiencias subsanables, que serán comunicadas al solicitante para su rectificación. A partir de la entrega de las rectificaciones comenzará a contabilizarse un nuevo plazo de 15 días.

3. Las licencias no podrán ser concedidas por silencio administrativo en esta primera instancia.

4. En caso de haber transcurrido el plazo establecido, el peticionario podrá recurrir a la Comisión Provincial de Urbanismo que deberá pronunciarse en el plazo máximo de 2 meses. Transcurrido este periodo sin que exista denegación expresa, la licencia se considerará otorgada por silencio administrativo.

Artículo 74.- Condición de Solar.

1. Para la concesión de una licencia en suelo urbano, la parcela deberá poseer la condición de solar.

2. Una parcela se considera solar cuando posee los servicios urbanísticos básicos, es decir, acceso, abastecimiento de agua,

saneamiento y suministro de energía eléctrica; el vial al que la parcela tenga fachada deberá tener encintado de aceras y pavimentación.

3. En caso de no poseer alguno de los servicios, la propiedad deberá realizarlas obligatoriamente en el transcurso de la ejecución de la obra.

Artículo 75.- Licencias de obra en Suelo No Urbanizable.

1. Para edificaciones que tengan relación con la explotación agrícola de una finca y las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, la concesión de la licencia seguirá igual tramitación a la contenida en el art. 44 R.G, correspondiendo al Ayuntamiento su concesión o denegación.

2. Las construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o edificios destinados a vivienda aislada, siempre que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, serán autorizadas por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, siguiéndose el procedimiento contenido en el art. 44.2 del R.G. y existiendo una petición previa al Ayuntamiento.

Artículo 76.- Obras sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.

1. Se dispondrá la suspensión de la validez de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de las condiciones urbanísticas y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los desajustes observados.

2. Si el incumplimiento de una licencia de obras en curso revistiere características de infracción urbanística grave, presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se incoa el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda.

De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin prejuicio de que continúe el expediente sancionador.

3. En los supuestos de obras o en las actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada.

4. Ante el incumplimiento reiterado de una orden de paralización de obras, el Ayuntamiento pondrá en conocimiento de la autoridad judicial el proceso seguido para que esta actúe en consecuencia.

Artículo 77.- Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística dará lugar a la ejecución administrativa correspondiente. Se denunciarán los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que se diera lugar.

Artículo 78.- Inspección urbanística.

El Ayuntamiento ejercerá a través del personal disponible la inspección Urbanística de toda actividad para la que sea preceptiva la obtención de licencia municipal.

Artículo 79.- Deber de conservación.

Todo propietario de una edificación, urbanización solar e instalaciones permanentes o provisionales deberán conservarlos en buen estado de seguridad, salubridad y ornato, realizando las obras de conservación y mantenimiento necesarias para ello.

Artículo 80.- Actuación subsidiaria.

1. El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para mantener los edificios y terrenos en las debidas condiciones de conservación en base a lo establecido en los arts. 245 y 246 de la L.S. y 10 y 11 del R.D.

2. En caso de incumplimiento de estas órdenes, el Ayuntamiento podrá actuar de manera subsidiaria, realizando las obras a costa

de los propietarios, siempre que no excedan los deberes normales de conservación.

Artículo 81.- Expedientes de ruina.

1. El Ayuntamiento podrá iniciar, de oficio o a instancias de particulares, la declaración de ruina parcial o total de un edificio cuando concurran alguno de los supuestos contenidos en el art. 247.2 L.S. adoptada como Texto autonómico.

2. El procedimiento a seguir será el establecido en los arts. 19 a 24 R.D.

3. No podrán iniciarse expedientes de ruina basados en la no adecuación de las instalaciones a la normativa específica de cada una de ellas, sin que se pueda incluir el valor de reposición de ellas en el costo de la parte afectada por el expediente.

4. No podrán iniciarse expedientes de ruina en edificaciones en que el deber de mantenimiento haya sido sistemáticamente abandonado, salvo que exista peligro de derrumbamiento o síntomas de agotamiento estructural.

Artículo 82.- Examen del planeamiento vigente.

Cualquier persona podrá examinar los documentos, tanto escritos, como gráficos de las Normas Subsidiarias, dentro del horario que el Ayuntamiento determine.

Artículo 83.- Reproducciones del planeamiento.

Cualquier persona podrá obtener reproducción autentificada o no, según desee, de los documentos del planeamiento vigente, previa solicitud por escrito y pago de la tasa correspondiente.

Artículo 84.- Información previa.

Cualquier persona podrá obtener de los servicios técnicos municipales información verbal sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento y en la realización de obras.

Esa información de carácter previo a la solicitud de licencias u otras autorizaciones, no tiene la naturaleza de decisión administrativa definitiva.

Artículo 85.- Cédula urbanística.

La cédula urbanística es el documento acreditativo del régimen urbanístico que es de aplicación en una determinada finca, esté o no edificada, en cuanto al planeamiento que le afectare y al estado de su gestión o ejecución. Su contenido será el que determina el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. La cédula caduca de forma automática a los seis meses de su concesión.

La cédula urbanística se concederá siguiendo los trámites contenidos en la Ordenanza Municipal competente vigente.

Artículo 86.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de estas NN.SS. tienen carácter oficial, definiendo el carácter público y privado, libre y edificado del espacio urbano.

2. Cualquier persona podrá solicitar se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar, aportando plano del mismo, acotado y a escala mínima de 1:500.

3. El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalado y notificado por el Ayuntamiento. Asistirán el técnico municipal encargado de realizarlo y el solicitante y el técnico por él designado.

4. El señalamiento de alineaciones y rasantes se hará constar en el Acta que se levante y en el plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el técnico municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.

Artículo 87.- Cédula de Habitabilidad.

1. La cédula de habitabilidad es el documento acreditativo de que una vivienda reúne las condiciones que se consideran mínimas para ser considerada como habitable.

2. Las condiciones de habitabilidad se regirán según los contenidos del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Junta de Extremadura, siendo de obligado cumplimiento para la totalidad de viviendas de nueva construcción.

3. El Ayuntamiento, previo acuerdo, podrá extender la cédula de habitabilidad a todo ciudadano que lo solicite siguiendo los cauces administrativos locales.

4. La propuesta cédula de habitabilidad será elaborada por los Servicios Técnicos Municipales y expedida por la Secretaría.

TÍTULO IV.- NORMAS DE USO

CAPÍTULO I.- CLASES Y TIPOS DE USO

Artículo 88. Aplicación.

Los conceptos contenidos en este título serán de aplicación en el suelo clasificado como urbano.

Artículo 89.- Usos prioritario, pormenorizado y compatible.

1. Es uso prioritario para un sector el establecido como dominante en la normativa específica, sin que signifique exclusividad.

2. El uso pormenorizado significará una utilización exclusiva de un sector determinado para el uso asignado en el planeamiento.

3. El uso compatible podrá coexistir con el uso prioritario en función de las características determinadas de cada sector.

4. Cualquier otro uso no mencionado de manera expresa en la normativa aplicable a un sector definido, sea de carácter prioritario o compatible, se considerará excluido, sin que sea posible su implantación.

Artículo 90.- Calificación del suelo. Tipos de usos.

En suelo urbano podrán desarrollarse actividades que incluyan los siguientes usos:

1. Residencial.

2. Industrial.

3. Dotacional.

4. Servicios terciarios.

5. Servicio de carreteras.

6. Espacios libres.

7. Transportes.

8. Infraestructuras básicas.

9. Agropecuario.

Artículo 91.- Condiciones de uso.

1. En edificios en que se desarrollen dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá de manera independiente las condiciones establecidas en normativa de manera independiente.

2. En una edificación sólo podrán simultanearse usos compatibles.

3. Las condiciones de edificación se corresponderán con las del uso de mayor superficie.

CAPÍTULO II.- USO RESIDENCIAL

Artículo 92.- Concepto.

1. Se considera uso residencial el de aquellos edificios en los que de manera exclusiva o en parte se destinan a vivienda.

2. El uso residencial podrá tener carácter prioritario o compatible en función de que las viviendas predominen sobre otros usos o están vinculadas a otro tipo de actividades.

Artículo 93.- Tipos de viviendas.

Por su situación en el edificio contenedor, las viviendas se considerarán:

a) Unifamiliares: Si ocupan una parcela en exclusividad o si comparten parcela posee cada una de ellas acceso directo e independiente desde el vial en la que está situada.

b) Bifamiliares: Las situadas en una misma parcela, desarrolladas generalmente de forma vertical y con accesos independientes desde el vial o desde un vestíbulo común.

c) Colectivas: Las situadas en edificaciones con accesos y elementos comunes.

Artículo 94.- Concepto de vivienda mínima.

1. Se considera vivienda mínima la compuesta por, al menos, estancia, cocina, un dormitorio doble y un aseo. El dormitorio y cocina no podrán utilizarse como paso para acceder a otras dependencias, salvo en caso del primero respecto a baño o aseo. El aseo no podrá abrir directamente hacia la estancia o la cocina.

2. No podrán construirse viviendas con menos dependencias de las exigibles para ser considerada como mínima, pudiéndose integrar como una sola pieza la estancia-cocina.

Artículo 95.- Concepto de vivienda exterior.

1. Se considera vivienda exterior la que tiene al menos una dependencia vividera, estar o dormitorio, hacia un espacio abierto público o patio interior con superficie mínima de 100 m^2 y anchura mínima de 7 m, siempre que éste sea visitable y accesible desde zonas comunes o de carácter privativo.

2. La totalidad de las piezas habitables de las viviendas de nueva construcción deberán tener ventilación e iluminación hacia espacios abiertos, sean calles o patios interiores, teniendo los huecos una superficie nunca menor a 1/10 de la pieza y de ésta, 1/3 practicable.

3. No podrán construirse viviendas que no cumplan estas condiciones.

Artículo 96.- Condiciones de habitabilidad.

Serán de aplicación los contenidos del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Junta de Extremadura sobre condiciones de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

CAPÍTULO III.- USO INDUSTRIAL

Artículo 97.- Concepto.

1. Se considera actividad industrial la que tiene por finalidad operaciones de elaboración, tratamiento, transformación o almacenaje de productos para su posterior puesta en el mercado.

2. El uso industrial podrá tener carácter prioritario o compatible en función de la ubicación de las instalaciones, en polígonos industriales o en otras zonas con otro tipo de uso respectivamente.

Artículo 98.- Localización.

1. En suelos urbano no podrán instalarse industrias incluidas en el Reglamento de Actividades como insalubres, nocivas y peligrosas, debiéndose tomar las medidas correctoras necesarias en caso de las calificadas como molestas.

2. Los talleres artesanales, de reparación y pequeña industria se consideran con instalaciones compatibles con otros usos, pudiéndose localizar en plantas bajas de edificios destinados a otro tipo de uso de carácter prioritario o en edificio exclusivo con una parcela máxima de 300 m^2.

Artículo 99.- Dotación de aparcamientos.

Por cada 200 m^2 o fracción de superficie edificada se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

Artículo 100.- Vertidos industriales.

Las aguas residuales y vertidos de carácter industrial deberán someterse a procesos de decantación y eliminación de residuos contaminantes incompatibles con los sistemas de depuración habituales.

CAPÍTULO IV.- USO DOTACIONAL

Artículo 101.- Concepto de dotación.

1. Se entiende como dotación toda instalación destinada proporcionar al ciudadano los servicios necesarios para su educación, salud, desarrollo cultural y bienestar colectivo, así como los de carácter administrativo y de abastecimiento.

2. Generalmente tendrán carácter prioritario en las parcelas calificadas como tal, aunque podrán compatibilizarse con otros usos en casos muy determinados.

3. Se distinguen los siguientes dotaciones privadas dentro del municipio; Colegio San José, Colegio Ntra. Sra. del Carmen, Colegio Inmaculada San Ignacio, Residencia de ancianos C.A.R.E. y APROSUBA.

Artículo 102.- Tipos de dotaciones.

Bajo el genérico de dotación podrán darse los siguientes usos pormenorizados:

1. Docente: Abarca la totalidad del campo de la enseñanza, sea de carácter reglado o no.

2. Deportivo: Incluye las actividades vinculadas a la práctica deportiva y la cultura física.

3. Servicios de interés público y social: Desglosados en los siguientes conceptos:

a) Sanitario: Incluye la asistencia médica, sea ambulatoria o hospitalaria.

b) Asistencial: Comprende la asistencia especializada, a través de los servicios sociales, a sectores específicos de población, incluyendo el alojamiento de colectivos concretos.

c) Cultural: Consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos.

d) Administrativo: Servicios de aproximación y gestión entre el poder político y el ciudadano.

e) Abastecimiento: Mercados de abasto y centros de comercio básico.

f) Servicios urbanos: Incluyen tanto los servicios de seguridad ciudadana como los de mantenimiento y dotación de infraestructuras básicas.

g) Religioso: Diferentes centros de reunión y celebración de culto.

4. Cementerio.

Artículo 103.- Localización.

1. Cada uno de los usos se desarrollará en la parcela destinada a ese fin con carácter prioritario.

2. También podrán ubicarse en aquellas zonas que teniendo un uso prioritario diferente esté permitido por la normativa, sea formando parte de edificios o en construcciones exclusivas.

Artículo 104.- Legislación sectorial.

Cada uno de los usos dotacionales deberá cumplir la reglamentación específica establecida en la legislación sectorial correspondiente.

Artículo 105.- Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas como de uso dotacional podrán aquellos otros que de manera explícita se citen como compatibles en la normativa aplicable.

Artículo 106.- Sustitución de usos dotacionales.

1. Todo cambio de uso en parcelas calificadas como dotacionales deberá justificarse en base a la no necesidad de la dotación o por estar suficientemente cubierta en el ámbito de aplicación.

2. Los cambios de uso admitidos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Docente: podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

b) Cultural: podrá ser sustituido por el uso docente.

c) Asistencial: Sustituible por cualquier uso dotacional, salvo el religioso.

d) Deportivo: sustituible por usos docente, servicios urbanos o zona verde.

e) Servicios urbanos: podrá sustituirse por cualquier otro uso dotacional.

3. Si la dotación no ocupa un edificio de manera exclusiva, podrá sustituirse por cualquier otro uso admitido en la zona en que se encuentre.

CAPÍTULO V.- SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 107.- Concepto.

1. Se considera servicio terciario aquel que cubre necesidades ligadas a la hostelería y hospedaje, espectáculos, actividades comerciales al por menor, información, administración, gestión, despachos profesionales, actividades financieras, etc.

2. Tendrá carácter compatible en zonas con otros usos prioritarios, salvo en caso de edificación exclusiva.

Artículo 108.- Tipos de servicios terciarios.

Bajo este concepto de distinguen los siguientes usos pormenorizados:

1. Hostelería: servicio destinado a proporcionar comida y bebida en locales cerrados o abiertos. Incluye todo tipo de locales donde se expiden comidas y bebidas con carácter prioritario, aunque puedan darse otras actividades incluidas dentro del concepto de servicio terciario.

a) Deberán cumplir la reglamentación sectorial aplicable, incluido los Reglamentos de actividades molestas y policía de espectáculos, accesibilidad y contra incendios.

b) La evacuación de humos de cocinas deberá realizarse de manera independiente a través de conductos verticales, prohibiéndose de manera expresa su expulsión directa a la calle a través de extractores situados en fachada.

c) Los locales mayores de 100 m^2 tendrán aseos independientes para cada sexo. A partir de esta superficie se duplicará el número de cabinas por cada 200 m^2 de local.

2. Hospedaje: servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal.

a) Deberán adecuarse a la reglamentación sectorial autonómica existente para cada uno de los tipos posibles, hoteles, aparthoteles, moteles, hospederías, albergues, campamentos, etc.

b) En edificios de dos plantas deberán reservarse en la inferior recintos que resuelvan la accesibilidad. A partir de una tercera planta, deberá colocarse un ascensor por cada 20 habitaciones/planta o fracción.

3. Espectáculos y salas de reunión: destinado a actividades de relación personal, diversión y juego.

a) Cumplirán las condiciones del uso comercial y el Reglamento de policía de espectáculos públicos y actividades recreativas.

4. Comercio: servicio destinado al suministro de mercancías al por menor, pudiendo ser de carácter alimentario o manufacturados.

a) Se admiten tanto locales independientes como agrupaciones de establecimientos.

b) Como superficie máxima se fija la de 1.000 m^2 para venta, pudiendo duplicarse como zona de almacenaje propia, manteniéndose inalterable la superficie de venta.

c) La superficie de venta deberá contar con acceso independiente desde un espacio público, no pudiendo ser de paso a viviendas anexas.

d) Las actividades de nueva creación deberán cumplir la reglamentación de accesibilidad.

e) Todo comercial de menos de 100 m² deberá tener un aseo; a partir de 200 m² contará con aseos independientes para cada sexo.

f) En agrupaciones comerciales podrán agruparse siguiendo los criterios definidos en el punto anterior.

5. Oficinas y actividades profesionales: incluyen actividades de prestación de servicios, sean de carácter administrativo, técnico, información, sedes de participación ciudadana, asociaciones, despachos y locales profesionales y cuantas otras requieran un espacio propio e independiente que cubran funciones análogas.

6. Aparcamientos y cocheras: Espacios, cubiertos o no, que siendo diferenciados de la vía pública sean utilizables para el estacionamiento de vehículos.

a) Tendrán el carácter de público o privado en función de que su uso sea de carácter temporal o permanente.

b) Las rampas de acceso se iniciarán en el límite de la parcela, sin que pueda afectar al espacio público en su rasante o trazado.

c) Los locales cerrados tendrán una altura libre mínima de 2,20 m.

d) En locales menores a 400 m² de superficie el acceso tendrá una anchura mínima de 3 m, debiendo permitir la penetración de los vehículos sin invadir espacio diferente a la zona de rodadura de la calzada. Para locales superiores a 400 e inferiores a 1.000 m² contará con acceso independiente para peatones con vestíbulo estanco. Para locales superiores el acceso se diferenciará de la salida, además de contar con acceso peatonal independiente desde la calle.

e) La pendiente máxima de rampas será del 16% en cocheras colectivas y el 20% en individuales.

f) Para la ventilación y cumplimiento de normativa contra incendios, evacuación de aguas e iluminación se atenderá a la reglamentación sectorial aplicable.

CAPÍTULO VI.- SERVICIO DE CARRETERAS

Artículo 109.- Concepto.

Quedan dentro de este concepto las actividades que cubren necesidades propias a desplazamientos entre poblaciones, como son talleres mecánicos, restaurantes, locales de hospedaje, comerciales de vehículos, gasolineras, etc.

Artículo 110.- Localización.

Su localización será de manera exclusiva en las zonas calificadas para este fin de manera prioritaria en edificios exclusivos o con actividades agrupadas, pudiéndose dar el uso residencial compatible vinculado a otro tipo de actividad, con una vivienda por parcela como máximo.

Artículo 111.- Dotación de aparcamientos.

Por cada 100 m² de superficie edificada será necesario preveer una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela.

CAPÍTULO VII.- ESPACIOS LIBRES

Artículo 112.- Definición.

1. Incluye los terrenos destinados al esparcimiento y recreo de la población, a la protección del sistema viario y a la mejora de las condiciones estéticas y de salubridad de la población.

2. Tendrán un carácter de zona verde o parque urbano cuando predominan las plantaciones arbóreas y zonas terrizas sobre las superficies pavimentadas con materiales duros.

3. Su característica principal es la de poseer nula o escasa edificación y siempre vinculada a actividades lúdicas o de mantenimiento.

Artículo113.- Accesibilidad.

Tendrán un carácter eminentemente peatonal, permitiéndose el acceso de vehículos sólo para operaciones de mantenimiento y abastecimiento.

CAPÍTULO VIII.- TRANSPORTES

Artículo 114.- Concepto.

1. Comprende los terrenos y edificaciones en donde se localizan los centros de transportes de personas y mercancías.

2. Incluye:

a) Estación de autobuses: Edificio de viajeros y arcenes de aparcamiento de vehículos, incluyendo talleres y dependencias anejas.

b) Ferrocarril: Está constituido por la zona de servicios ferroviarios, edificios de estación y andenes y desarrollo de vías.

c) Centro de transportes: Superficie e instalaciones auxiliares donde se focaliza el transporte por carretera.

CAPÍTULO IX.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 115.- Concepto.

Quedan dentro de este apartado los edificios y terrenos en los que se localizan los servicios vinculados a las infraestructuras básicas de suministro, aguas, saneamiento, energía eléctrica, gas o telefonía.

CAPÍTULO X.- USO AGROPECUARIO y DE ALMACENAJE

Artículo 116.- Concepto.

1. Se consideran usos agropecuario y de almacenaje los que se destinan a instalaciones vinculadas a actividades agrícolas y ganaderas en pequeñas explotaciones de carácter familiar.

2. Las zonas designadas para cubrir este tipo de necesidades tendrán un carácter prioritario, siendo compatibles los talleres artesanos y otros usos ya consolidados.

3. Podrá tener un carácter de compatibilidad en otro tipo de suelo sólo en caso de almacenamiento de productos y maquinaria, quedando prohibido el uso ganadero en cualquier otra circunstancia.

TÍTULO V.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I.- TIPOS DE OBRAS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 117.- Alcance y contenido.

1.- Las disposiciones contenidas en este capítulo son de aplicación en la totalidad del suelo clasificado como Urbano y Urbanizable con las limitaciones que se establecen en cada uno de los apartados.

2.- Tienen el carácter de condiciones mínimas y no excusan del cumplimiento de las mayores exigencias que establezcan las restantes disposiciones aplicables.

Artículo 118.- Tipos de obras de edificación.

Se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1. Obras de conservación y mantenimiento: su finalidad es mantener el edificio en condiciones correctas de salubridad y ornato, sin que afecten a su estructura arquitectónica o portante ni a su distribución interior o composición de fachada.

2. Obras de consolidación: tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos de la estructura portante dañados.

3. Obras de acondicionamiento: consisten en la mejora o transformación de las condiciones de habitabilidad de una construcción.

4. Obras de restauración: tienen por objeto la restitución de valores históricos, artísticos o arquitectónicos de un edifico existente, reproduciéndose con fidelidad los diferentes elementos que los componen.

5. Obras de reforma: son aquellas que, manteniendo los elementos de valor y características definitorias de un edificio, introducen modificaciones que alteran su organización general, estructura arquitectónica o distribución interior.

Tendrán un carácter menor o general en función del grado de intervención realizado.

6. Obras de demolición: suponen la desaparición total o parcial de un edificio.

7. Obras de reconstrucción: tienen por objeto la reposición de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo las características originales.

8. Obras de ampliación: Obras realizadas en un edificio que, manteniendo total o parcialmente la estructura general, aumenta al superficie construida, bien por un aumento de la ocupación de la parcela o por elevación de la altura original.

9. Obras de nueva planta: consistentes en la construcción de edificios sobre suelo no edificado.

Artículo 119.- Concepto de “Fuera de Ordenación”.

1. En áreas consolidadas se dará el supuesto de “fuera de ordenación” en función de los contenidos en cada una de las Ordenanzas específicas de la zona.

2. También se considerarán como de “fuera de ordenación” los edificios en los que exista rectificación de alineaciones.

3. En los edificios afectados no podrán realizarse otras obras que las destinadas a la mera conservación de la construcción, no permitiéndose obras de consolidación, reforma, ampliación, etc.

4. En los supuestos de rectificación de alineaciones, el Ayuntamiento determinará los plazos en que deberán realizarse las sustituciones o las medidas complementarias en tanto no se lleven a cabo.

Artículo 120.- Condiciones de la edificación.

1. Las edificaciones cumplirán las ordenanzas particulares de la zona en la que estén ubicadas, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso asignadas en cada uno de los sectores.

2. Las condiciones de edificación se refieren a aspectos de:

a) parcela.

b) situación y forma.

c) higiene y calidad.

d) dotaciones y servicios.

e) seguridad.

f) ambientales.

g) estética.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 121.- Definición.

1. Las condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir para poder ser edificada. Estas exigencias vienen determinadas por las condiciones de uso y edificación de la zona en que esté situada.

2. Ninguna parcela situada en suelo urbano podrá ser edificada hasta tanto adquiera el carácter de solar.

Artículo 122.- Concepto de Solar.

1. Es la superficie de suelo urbano o urbanizable, definida en una parcela, apta para la edificación.

2. Una parcela tendrá el carácter de solar, cuando reúne los siguientes requisitos:

a) Tener definida alineaciones y rasantes.

b) Contar con abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica o, en caso de carecer de alguno de ellos, esté asegurada su ejecución en el proceso constructivo de la parcela.

c) El vial al que presenta fachada tendrá la calzada pavimentada y acera con encintado y pavimentación, al menos en el frente de la parcela, o sea ejecutado en el proceso de construcción.

d) Las dimensiones de la parcela cumplen los requisitos establecidos para la "parcela mínima edificable".

Artículo 123.- Límites de la parcela.

Las líneas perimetrales que definen una parcela se denominan linderos, siendo el lindero frontal el que delimita la parcela con el espacio público, testero el opuesto a aquél, siempre que limite con otra parcela privada, y el resto son denominados como laterales.

Artículo 124.- Parcela mínima edificable.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las condiciones establecidas en cada zona referente a la superficie, fachada y fondo que se consideren como mínimas.

2. Podrá construirse en toda parcela que, aún no cumpliendo los requisitos mencionados en el punto anterior, está consolidada mediante escritura pública e inscripción en el Registro de propiedades.

Artículo 125.- Segregaciones, agrupaciones y reparcelaciones.

1. Podrán subdividirse parcelas actuales, previa autorización del Ayuntamiento, siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las dimensiones fijadas para la parcela mínima edificable.

2. Las parcelas con dimensiones iguales o menores que las consideradas como mínimas tendrán el carácter de indivisibles, salvo que ésta sea exigida en el planeamiento.

3. Se redactará un proyecto de reparcelación siempre que como consecuencia de alguna actuación urbanística sea necesario establecer un reparto equitativo de cargas y beneficios entre los distintos propietarios afectados.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA

Artículo 126.- Aplicación.

1. Son condiciones que definen la posición del edificio dentro de la parcela así como la ocupación, el aprovechamiento y la forma.

2. Estas condiciones serán de aplicación en todos los casos en que se realicen obras de nueva planta en una parcela, sean de ampliación o construcciones completas.

Artículo 127.- Alineaciones.

1. Alineación es la línea que fija el límite de la superficie edificable de una parcela en relación con los espacios libres exteriores de uso público.

En caso de existir una línea límite de edificación hacia el interior de la parcela tendrá la consideración de alineación interior.

2. Se considera obligatorio el mantenimiento de las alineaciones actuales en el suelo urbano con edificación consolidada, salvo en

aquellos puntos en que se plantea de forma expresa una rectificación o actuación puntual en donde mandará el nuevo trazado recogido en los planos correspondientes.

3. En suelo de edificación no consolidada, los edificios de nueva planta se ajustarán a las alineaciones y retranqueos definidos en los planos y normativa correspondientes de estas NN.SS.

4. No se admiten retranqueos ni patios abiertos a fachada, salvo en los casos en que la tipología de la edificación contemple retranqueos de carácter obligatorio.

Artículo 128.- Ocupación de una parcela.

1. Toda edificación tendrá una ocupación de parcela que vendrá dada por una relación entre las superficies de la parcela y del edificio, siendo esta relación el coeficiente de ocupación.

2. El coeficiente medirá la ocupación máxima de la parcela sobre la rasante del vial hacia donde tiene fachada.

3. La superficie no ocupada por aplicación del coeficiente de ocupación no podrá tener otro aprovechamiento que el servicio de la parcela, sin que pueda ser ocupado por ninguna edificación cerrada con carácter vividero, pudiéndose levantar construcciones auxiliares como lavaderos, despensas, trasteros, cajas de escalera, etc., hasta un total del 20% de la superficie libre con tope de 15 m^2.

4. Las construcciones auxiliares no estarán obligadas al cumplimiento de separación a linderos marcados en normativa.

Artículo 129.- Edificabilidad.

1. Se denomina edificabilidad a la relación entre la superficie total edificable y la de la parcela. Vendrá dada en m^2 de edificación/m^2 de parcela.

2. Superficie edificable es el número de metros cuadrados que fija el planeamiento como límite superior de construcción en una parcela.

3. Superficie edificada es el total de edificación realizada sobre una parcela.

4. No será computable como superficie edificada las construcciones bajo rasante (sótanos o semisótanos con elevación máxima sobre la rasante de 1,00 m), soportales y construcciones cubiertas abiertas por tres de sus lados ni construcciones cerradas con altura libre menor a 1,50 m.

5. Computarán las edificaciones auxiliares, aprovechamientos bajo cubierta con altura libre mayor a 1,50 m. Las terrazas cubiertas y porches contabilizarán el 50% de su superficie.

Artículo 130.- Altura de edificación.

1. Es la dimensión vertical de todo edificio. La medición se realizará desde la rasante de la calle hasta la cara inferior del último forjado.

2. La altura se expresará en unidades métricas y en número de plantas.

3. Altura máxima es la señalada en normativa y en la documentación gráfica.

Número de Plantas		Altura máxima en metros
1	PB	4,00
2	PB + 1	7,50
3	PB + 2	10,50
4	PB + 3	13,50

Artículo 131.- Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de altura permitida sólo se permite la construcción de cajas de escalera, ascensores, depósitos o espacios comunitarios con carácter no vividero, siempre que la superficie total no exceda en 20% de la construida en la planta inmediatamente inferior y la altura máxima sea de 3,30 m y queden retranqueados respecto de la línea de fachada 3 m como mínimo.

2. En caso de cubiertas inclinadas, podrá existir aprovechamiento del espacio definido por el forjado inferior y el faldón de cubierta para todo tipo de uso siempre que está vinculado a los pisos inferiores.

3. Las pendientes de los faldones de cubierta estarán comprendidas entre el 25% y 50%, siendo la altura máxima de cumbrera 3,50 m.

4. El arranque de los faldones se realizará desde el borde exterior de la edificación o límites de patios interiores a partir de la cara superior del último forjado.

5. Será computable, a efectos de aprovechamiento superficial, todos los espacios con altura superior a 1,50 m.

Artículo 132.- Medición de alturas.

1. En caso de calles en pendiente, la altura del edificio se medirá en el centro de la fachada, siempre que la diferencia de cota

entre los extremos sea igual o inferior a 1,50 m. En caso de ser mayor, la fachada se fraccionará en tantas partes como sea necesario para la aplicación de la norma citada.

2. Cuando un edificio presente fachada a más de un vial, se seguirá con el mismo criterio, considerando una sucesión longitudinal de las mismas.

3. En calles con alturas permitidas diferentes, siempre que la parcela no se encuentre en esquina, prevalecerá la de mayor altura hasta conseguir la profundidad máxima de edificación permitida.

4. En edificios exentos con límites no situados sobre alineaciones oficiales, la medición se realizará a partir de la rasante de la acera más próxima a la edificación, con criterios semejantes a los descritos en el punto 1.

Artículo 133.- Sótanos y semisótanos.

1. Podrán autorizarse sótanos y semisótanos siempre que su uso sea diferente al residencial o de carácter público.

2. La altura mínima del sótano será de 2,20 m.

3. Una planta tendrá carácter de semisótano siempre que su altura no rebase sobre rasante de acera 1,00 m en el punto más saliente.

4. Los sótanos y semisótanos deberán estar vinculados a la planta baja.

Artículo 134.- Entreplantas.

No se admite la construcción entreplantas.

Artículo 135.- Patios interiores.

1. Los patios interiores de ventilación e iluminación de piezas habitables tendrán unas dimensiones mínimas de 3 m de lado, siendo la superficie mínima permitida la del círculo de 3 m de diámetro, con una superficie de 9 m^2, salvo en parcelas con dimensiones mínimas inferiores a 5 m y uso de vivienda unifamiliar, que serán de 2 m y 8 m^2.

2. Los considerados como vivideros tendrán una dimensión mínima de 7 m y una superficie mínima de 100 m^2.

3. Los patios interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios traslúcidos siempre que quede asegurada su ventilación a través de una superficie mínima del 20% de la del espacio interior.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 136.- Aplicación.

1. Se establecen para garantizar la salubridad y la correcta edificación de las construcciones.

2. Serán de aplicación a todas las obras de nueva planta y en los locales de nueva apertura, cambio de uso o reforma completa.

Artículo 137.- Medidas de ventilación e iluminación.

1. La totalidad de las piezas habitables de las viviendas tendrán ventilación e iluminación directa hacia espacios abiertos o patios interiores mediante huecos con una superficie no inferior a 1/10 de su superficie útil.

2. Al menos un tercio del hueco mínimo de iluminación deberá ser practicable.

3. Las cocinas y espacios con combustión de gases dispondrán de conductos independientes de ventilación forzada.

4. Los baños, aseos, despensas, cuartos de calefacción y acondicionamiento tendrán ventilación al menos forzada.

5. En caso de procesos de rehabilitación de viviendas, los dos puntos anteriores quedarán sujetos a lo establecido en la normativa específica, Orden de 21 de noviembre de 1983 del M.O.P.U. a nivel nacional y Orden de 25 de abril de 1985 para la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 138.- Medidas de aislamiento e impermeabilización.

1. En las edificaciones destinadas a vivienda se tomarán medidas protectoras respecto al aislamiento térmico y de sonido exteriores mediante la colocación de materiales especiales destinados a este fin, tanto en cerramientos como en los forjados de cubierta, debiendo cumplir la normativa correspondiente, Normas Básicas de Edificación.

2. Las cubiertas, sean planas o inclinadas, se recomienda se impermeabilicen mediante imprimación con pinturas o colocación de láminas asfálticas o PVC.

3. Aquellos recintos en los que la emisión de ruidos dé un nivel sonoro superior a 50 dB medido en la pieza habitable más próxima o a una distancia máxima de 10 m, deberán insonorizarse mediante el correspondiente proyecto técnico.

CAPÍTULO V.- CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 139.- Aplicación.

1. Son condiciones que deben cumplir los edificios en cuanto al conjunto de servicios e instalaciones respecto a su correcto funcionamiento y ubicación.

2. Serán de aplicación a todas las obras de nueva planta y en los locales de nueva apertura, cambio de uso o reforma completa, así como en los procesos de rehabilitación acometidos.

Artículo 140.- Dotaciones básicas.

Se consideran dotaciones básicas, imprescindibles en cualquier edificación:

1. Instalación de agua potable: con una red de distribución interior que abastezca al menos a la cocina y aseos. Deberá estar conectada a la red municipal. En edificios de nueva construcción se exigirá un contador por cada vivienda o comercial.

2. Energía eléctrica: la red de distribución interior deberá cumplir el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Estará conectada a la red general de distribución, con centralización de contadores en recinto independiente.

3. Telefonía. Los edificios de nueva planta tendrán canalizaciones para la instalación de telefonía, al menos con un punto por vivienda o comercial.

4. Radio y televisión: Los edificios de nueva construcción tendrán antena de captación, siendo colectiva en caso de viviendas plurifamiliares. Deberá cumplir la reglamentación legal específica.

5. Evacuación de aguas residuales: En las nuevas construcciones será obligatoria la conexión a la red pública de saneamiento.

Artículo 141.- Dotaciones auxiliares.

Se consideran dotaciones auxiliares, con instalación no obligatoria en las nuevas edificaciones:

1. Instalación de agua caliente: será obligatoria en viviendas y dotaciones, aunque no en comerciales.

2. Gases licuados y combustibles sólidos: En caso de contar con este tipo de dotaciones deberán cumplir las condiciones específicas reglamentarias.

3. Climatización: Cumplirán la normativa de funcionamiento que le sea de aplicación. La ubicación de la maquinaria deberá quedar integrada en la edificación, preferiblemente en cubierta, sin que sea perceptible como un adosamiento extraño, prohibiéndose la colocación sobre la fachada de cualquier elemento correspondiente a la instalación. La salida de aire sólo podrá realizarse hacia la vía pública cuando esté situado a más de 2,10 m de altura y quede integrado en los elementos del edificio.

4. Aparatos elevadores: Se instalarán, en cumplimiento de la Ley de Accesibilidad, en todo edificio que salve más de dos plantas sobre rasante, exceptuándose las viviendas unifamiliares.

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 142.- Aplicación.

1. Se imponen en los edificios como medidas de protección para los usuarios.

2. Serán aplicables en todos los edificios de nueva ejecución y en rehabilitación y acondicionamiento de los mismos.

3. Deberán cumplir la reglamentación sectorial aplicable.

Artículo 143.- Señalización.

En edificios públicos o privados con zonas comunales, habrá señalización interior con indicación de salidas, escaleras, sistemas de evacuación y todas aquellas que sean precisas para la orientación de los usuarios en el interior.

Artículo 144.- Escaleras.

1. Las escaleras de uso público (edificios de utilización colectiva y comunidades de vecinos) tendrán las siguientes limitaciones en cuanto a sus dimensiones:

– Anchura mínima de peldaños	1 m
– Anchura mínima de huellas	27 cm
– Altura máxima de tabicas	19 cm
– Número máximo de peldaños en un solo tramo	16
– Fondo mínimo de mesetas con acceso a viviendas	1,25 m

2. En escaleras de uso privado (viviendas unifamiliares) las anteriores dimensiones podrán modificarse hasta los siguientes límites mínimos:

– Anchura peldaños	0,80 m

– Anchura huellas ..... 25 cm

– Altura tabicas ..... 20 cm

– Número máximo de peldaños en un solo tramo 18

Artículo 145.- Supresión de barreras arquitectónicas.

En todos los edificios se aplicará la Ley 8/1997, sobre promoción de la accesibilidad en Extremadura y el Decreto 153/1997, que desarrolla el Reglamento de la Ley.

Artículo 146.- Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas de protección contra incendios contenidas en la NBE-CPI vigente.

2. En caso de que una instalación no alcanzare las condiciones exigidas en cuanto a seguridad, sea para ella misma o para los edificios colindantes, podrá ser declarada como fuera de ordenación, obligándose a su erradicación o traslado.

Artículo 147.- Prevención de caídas.

1. El diseño de elementos de protección garantizará la seguridad de las personas.

2. Las barandillas no serán inferiores a 90 cm de altura, con componentes situados a 12 cm como máximo.

Artículo 148.- Edificios y plantas comerciales.

Los edificios y plantas comerciales cumplirán las disposiciones aplicables en cada caso y además:

1. En el caso de edificios mixtos comercial-residencial, los accesos serán obligatoriamente independientes.

2. Los locales comerciales y viviendas no podrán comunicarse entre sí si no es a través de un espacio intermedio con puerta resistente al fuego.

3. Los sótanos y semisótanos se dedicarán a almacén de los comerciales superiores o servicios, pero no a venta al público ni actividades independientes de la planta superior.

4. Los espacios dedicados a venta al público deberán tener iluminación y ventilación directa, independientemente de la existencia de acondicionadores de aire.

5. Dispondrán de salidas de emergencia e instalaciones de extinción en la medida que regule la NBE-CPI-91 sobre Protección contra incendios.

6. Sus dimensiones e instalaciones se ajustarán a los contenidos del Reglamento General de Policía y la normativa laboral correspondiente.

7. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario la supresión de molestias, humos, olores, ruidos, etc.

CAPÍTULO VII.- CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 149.- Aplicaciones.

1. Serán las que se impongan con el fin de preservar el medio urbano y natural y a sus habitantes de agresiones por emisión de ruidos, perturbaciones eléctricas, vibraciones, emisión de gases y humos o vertidos, sean sólidos o líquidos.

2. Serán de aplicación a toda edificación de nueva planta, obras de acondicionamiento y reforma, apertura o reforma de actividades y locales.

Artículo 150.- Compatibilidad de usos.

1. Para actividades compatibles, la emisión de ruidos, vibraciones, gases o humos deberán contar con las medidas correctoras que garanticen el bienestar de los vecinos.

2. Las chimeneas y sistemas de evacuación de humos, sean de carácter industrial, doméstico o cualquier otro tipo, tendrán un recorrido vertical, no pudiendo instalarse en fachada. Deberán sobrepasar al menos 75 cm al altura de toda edificación situada a menos de 3 m de distancia.

CAPÍTULO VIII.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 151.- Aplicación.

1. Incluye las normas mínimas de composición y utilización de materiales persiguiendo la finalidad de mantener el ambiente urbano dentro de unos límites de armonía aceptables.

2. Serán de aplicación en todos los actos sujetos a licencia Municipal, tomándose las medidas correctoras en caso de incumplimiento previo de las normas establecidas.

Artículo 152.- Protección de los ambientes urbanos.

Los propietarios y comunidades serán responsables del mantenimiento del aspecto exterior de todo edificio, debiendo conservarlos en condiciones de seguridad y aspecto exterior correctos.

Artículo 153.- Condiciones de acabados exteriores.

Salvo en los casos en que se mencione expresamente en la Normativa específica de las diferentes zonas, las disposiciones

contenidas en este artículo son de aplicación obligatoria, dictándose como medidas de conservación de las características compositivas y ambientales locales:

1. Tipología de la Edificación:

Siendo un casco con edificación predominante de vivienda unifamiliar, es aconsejable que el proceso sustitutorio de los edificios camine en este sentido. En ese momento deberán tenerse en cuenta los edificios del entorno a fin de evitar grandes contrastes.

2. Fachadas y Medianeras:

En planta baja se permitirán las ventanas enrejadas tradicionales salientes de la alineación de fachada siempre que no sobrepasen 35 cm y el acerado tenga una anchura superior a 1,25 m.

Las plantas bajas dedicadas a otros usos de los residenciales deberán diseñarse con el conjunto del edificio.

Los colores predominantes en fachadas con terminación en enfoscados y pintura serán tonos claros.

Se permite el uso del ladrillo de cara vista en texturas lisas y sin vidriar y del bloque de hormigón decorativo. Por el contrario se prohíbe expresamente los paramentos de ladrillo hueco o perforado y bloque de hormigón sin tratamiento de cara vista sin enfoscar y enfoscados sin pintar, correspondiendo al propietario del edificio de mayor altura el tratamiento y mantenimiento de la medianera vista.

Los alicatados cerámicos y aplacados de ladrillo o terrazo en fachadas quedan totalmente prohibidos, quedando las que tengan este tipo de revestimiento como "fuera de ordenación", pudiendo aplicar el Ayuntamiento las medidas necesarias para obligar a su sustitución.

Se admite el uso de rocas naturales con terminación aserrada, abujardada o flameada, nunca pulida y abrillantada.

La modificación de fachadas en edificios no catalogados deberá justificarse mediante un estudio que garantice un resultado homogéneo, debiendo tener el consentimiento de la comunidad en caso de edificios de carácter colectivo. La colocación de cierres en terrazas y balcones deberá contar con el consentimiento del conjunto de propietarios.

3. Carpintería y Cerrajería:

Salvo en obras de nueva planta, el cualquier otra intervención arquitectónica se utilizará carpintería de madera, hierro, PVC o aluminio lacado en colores tradicionales. No podrán utilizarse en este tipo de obras carpinterías de aluminio anodizado, tampoco en barandillas, balconadas o miradores.

4. Cubiertas:

En edificios residenciales las cubiertas serán planas, tipo azotea, o inclinadas, utilizándose en estos casos tejas cerámicas o de hormigón, preferiblemente curvas o mixtas. No se podrá usar en este tipo de edificios el fibrocemento, chapas galvanizadas o de PVC.

Los faldones de las cubiertas inclinadas arrancarán de la cara superior del último forjado, no admitiéndose las sobreelevaciones en los paños de baranda ni las mansardas. La iluminación de los espacios bajo cubierta podrá realizarse mediante elementos acristaladas inclinadas.

Los edificios de uso agrícola, industrial o de almacenaje podrán cubrirse mediante placas de fibrocemento en color rojo o chapa prelacada en color que no destaquen excesivamente en el entorno en que estén ubicadas. No podrá usarse el fibrocemento ni la chapa galvanizada en sus colores ni tampoco la chapa de aluminio.

Artículo 154.- Vallado de solares.

Los solares no edificados o en proceso de construcción deberán cerrarse con una valla de 2 m de altura como mínimo ejecutada con un material resistente y incombustible, estando el Ayuntamiento facultado para determinar su situación respecto la alineación de fachada.

Artículo 155.- Anuncios y banderolas publicitarias.

1. La instalación de anuncios, banderolas, rótulos y cualquier elemento que colocados de forma perpendicular a la fachada invadan la vía pública no podrán estar a una altura menor de 3,5 m de la rasante de la acera. El vuelo máximo de estos elementos se fija en 50 cm, debiendo quedar retranqueados respecto del límite exterior del acerado al menos 20 cm.

2. Los toldos deberán colocarse de forma que, una vez extendidos, no molesten al viandante.

3. Deberá solicitarse autorización al Ayuntamiento con anterioridad a la instalación.

4. Los elementos que no cumplan estos requisitos quedarán fuera de ordenación, debiéndose retirar en los plazos determinados por la Corporación Municipal.

Artículo 156.- Instalaciones en fachada.

1. Como se ha mencionado en los capítulos anteriores de dotaciones y condiciones ambientales, no podrán instalarse en fachada elementos correspondientes a acondicionamiento de aire, evacuación de humos o antenas como elementos sobresalientes en ella.

2. Los acondicionadores empotrados en ella deberán quedar integrados y ocultos desde el vial.

3. En procesos de sustitución de edificios el cableado de fachada, instalación eléctrica, alumbrado público y telefonía, se canalizará bajo tubo en el tramo correspondiente de acerado.

Artículo 157.- Protección del arbolado.

Toda eliminación o sustitución de arbolado, esté situado o no en zonas calificadas como verdes, deberá ser debidamente justificado y solicitado al Ayuntamiento, que a la vista del informe previo redactado por el personal competente.

TÍTULO VI.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 158.- Ámbito de aplicación.

Estas Normas será de aplicación en el espacio de dominio público en suelo urbano y en las conexiones o derivaciones de los servicios urbanísticos en el suelo no urbanizable.

Artículo 159.- Ejecución.

1.- Para la ejecución de cualquier tipo de urbanización, sea de promoción pública o privada, será preceptiva la elaboración del correspondiente proyecto y su aprobación por el organismo competente.

En ningún caso las actuaciones urbanizadoras podrán alterar las condiciones y determinaciones que sobre clasificación y ordenación urbanística se establecen en las Normas.

Los Proyectos y Obras necesarios para llevar a cabo la urbanización estarán sujetos a lo dispuesto en las presentes Normas.

2.- En el Suelo No Urbanizable no se permite ningún tipo de actuación urbanizadora, salvo las actuaciones tramitadas con arreglo a la Normativa contenida en las Normas Subsidiarias.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA

Artículo 160.- Tipos de vías.

1.- En cuanto a la ordenación y jerarquización viaria a efectos de la urbanización y ordenación del sistema se distinguen los siguientes tipos de vías y situaciones:

a) Autovías, carreteras y travesías: referido a aquellas vías que responden estrictamente a las especificaciones de la legislación vigente en materia de carreteras; se localizan en suelo no urbanizable a excepción de las últimas, situadas en suelo urbano.

b) Vías urbanas: se localizan en el medio urbano consolidado o de futura ocupación en zonas no consolidadas. Se hará distinción entre vías existentes y de futura ejecución y entre vías de tráfico rodado o peatonal.

c) Caminos y vías agropecuarias: localizadas en suelo no urbanizable, responden a funciones propias del medio rural.

2.- Regulación.

El primer y tercer grupos de vías se regularán (condiciones de diseño, circulación, trazado y materiales) según las determinaciones que establezcan para cada caso la legislación y los órganos gestores competentes.

Las contenidas en el segundo grupo cumplirán obligatoriamente las determinaciones que a continuación se establecen.

Artículo 161.- Determinaciones referentes a vías en medio urbano.

Se atenderá a las siguientes situaciones:

a) Vías existentes: Se repondrá el pavimento en mal estado, manteniéndose en general las rasantes actuales. Al realizar esta nueva pavimentación, se revisarán las redes de abastecimiento y saneamiento, realizando en ellas las obras necesarias de sustitución o reparación y reforma para adecuarlas a las necesidades actuales de la zona.

b) Vías de futura ejecución: Se distinguen los siguientes niveles:

1.- Vías de tráfico rodado primarias o principales que son las que configuran la estructura urbana de las zonas incorporadas al suelo urbano a través de las Unidades de Ejecución y las resultantes de ensanchamientos de espacios de dominio público, como caminos y cauces, en zonas sin consolidar.

Su anchura mínima será de 10 m, distribuyéndose en dos aceras de 2 m y calzada de 6 m.

2.- Vías secundarias de acceso a las diferentes áreas.

Su anchura mínima será de 8 m distribuidas en dos aceras de 1,50 m y calzadas de 5 m.

3.- Vías peatonales.

En caso de realizarse viales con este carácter, su anchura mínima será de 4 m.

Artículo 162.- Condiciones generales de urbanización.

a) Cuando las aceras o espacios no destinados al uso de vehículos tengan un ancho igual o superior a 2 m se implantará arbolado con una separación máxima entre cada elemento de 5 m albergándolos en alcorques realizados con bordillos de hormigón prefabricado.

b) El encintado de aceras se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas prefabricadas de hormigón.

c) Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 100º de 8 m y en ángulos inferiores a los 100º de 15 m.

d) Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada, áreas de aparcamiento, medianas y aceras, realizándose su señalización de conformidad con las disposiciones de la Oficina de Tráfico Municipal.

e) El viario primario definido en estas Normas o por los órganos gestores del tráfico y circulación rodado en el ejercicio de sus funciones, no podrá ser alterado por los proyectos a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

Artículo 163.- Aparcamientos.

a) Las plazas deberán estar convenientemente señalizadas.

b) Los materiales de cualquier superficie vial destinadas para aparcamiento serán como mínimo los mismos que los de la calzada. Recomendándose, para una mejor conservación en la banda de aparcamientos en las calles principales, se realice en hormigón para evitar la degradación del aglomerado asfáltico por acumulación de aceites, grasas, etc., de los escapes de los vehículos.

Artículo 164.- Condiciones de urbanización en áreas peatonales, áreas ajardinadas y áreas de equipamiento.

a) El diseño se realizará atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos.

b) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de edificación provisional sometidas a concesión o subasta municipal.

c) El proyecto desarrollará la urbanización integral de su ámbito estableciendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran por su ámbito.

d) El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado deberán adaptarse a las posibilidades reales de conservación, según éstas correspondan a la iniciativa pública o a la privada, a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Apartado 1. Condiciones Generales.

Artículo 165.- Condiciones de dimensionado.

1.- Los proyectos contendrán las dimensiones de las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobresaturaciones e infradimensionamientos.

2.- Las condiciones que a continuación se establecen, han de considerarse de forma general para cualquier establecimiento o implantación en cualquier punto del término municipal.

3.- Para la ejecución de las distintas redes y servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición y reparación, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.

Apartado 2.- Red de Abastecimiento de Aguas.

Artículo 166.- Condiciones de potabilidad.

El agua de la red deberá cumplir las condiciones establecidas por Sanidad en cuanto a su potabilidad, depuración y coloración contenidos en el Decreto 1423/1982, de 18 de junio.

Artículo 167.- Dotación mínima.

Se establece como dotación mínima según los diferentes usos:

– Uso Doméstico ..... 180 l/habitantes/día.

– Uso industrial ..... 0,5 l/ m2/ día.

– Riego e incendios ..... 50 l/habitantes/día.

En todo proyecto se documentará en forma adecuada la disponibilidad de agua suficiente, indicándose fuente de procedencia y forma de captación.

Artículo168.- Características de la red.

1.- La presión mínima exigible en el punto más desfavorable de la red es de 2 atmósferas.

2.- La red de distribución será de tipo malla, evitando dentro de lo posible, los tramos en fondo de saco.

3.- Los conductos serán subterráneos, colocándose a una profundidad de 60 cm sobre lecho de arena de 10 cm de espesor.

4.- Su colocación respecto a la red de saneamiento será siempre en un plano superior, situándose al menos a 2 m de distancia, salvo en los cruces de conducciones.

Artículo 169.- Dimensiones de los depósitos.

La capacidad mínima de los depósitos de regulación será la suficiente como para albergar la cantidad de agua necesaria para un día de abastecimiento a la población.

Artículo 170.- Abastecimiento por pozos.

1.- Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m de fosas sépticas, pozos de filtración, pozos negros, etc., no debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.

2.- Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro pozo contaminante.

3.- Las aguas extraídas de dichos pozos deberán someterse a los análisis periódicos sobre sus condiciones de potabilidad que prevean los organismos administrativos competentes.

Artículo 171.- Red de riego.

1.- En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc., se instalarán bocas de riego.

2.- El consumo mínimo se considera de 20 m3 por hectárea.

3.- Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 70 mm de diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.

4.- Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo la separación entre bocas de riego recomendable de 30 m no pudiendo ser superior a 80 metros.

Apartado 3.- Red de Evacuación de Aguas Residuales.

Artículo 172.- Características de la red.

1.- El Sistema de evacuación será unitario con carácter general.

2.- Se fijan los diámetros mínimos de tuberías a utilizar en 30 cm en los viales y 20 cm en las acometidas domiciliarias.

3.- La pendiente mínima será del 0,5%, estando las velocidades de agua comprendidas entre 0,5 y 3 m/seg.

4.- Todas las conducciones serán subterráneas, siguiendo el trazado de la red viaria, quedan por tanto prohibidos los vertidos a cielo abierto en la totalidad del suelo urbano y hasta una distancia mínima de 500 m de éste.

5.- En cada comienzo de ramal se dispondrá de una cámara de descarga, siempre que lo requiera el tramo.

6.- La profundidad mínima de las conducciones será de 1 m, colocándose sobre lecho de hormigón.

7.- Los conductos serán, preferiblemente, con uniones en campana estancos y anillados de caucho.

8.- Se colocarán pozos de registro en todos los encuentros de conducciones y a distancias máximas de 50 m en trazados rectos.

9.- Cada 50 m y en los encuentros de las calles se construirán imbornales para la recogida de las aguas pluviales. Tendrán el carácter de sifónicos conectados a la red mediante pozos registrables.

Artículo 173.- Fosas sépticas.

1.- En suelo urbano no se podrá verter a fosas sépticas, salvo que se utilicen como depuración previa al vertido a la red general de saneamiento.

2.- En suelo no urbanizable podrán construirse fosas sépticas con la condición de que se encuentren lo suficientemente alejadas de los puntos de captación de agua para usos domésticos.

3.- El proyecto y ejecución están sujeto a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 23 de abril de 1969.

4.- La fosa distará un mínimo de 5 m de los límites de la parcela, estando situada en la zona más baja de la misma.

Apartado 4. Red de Energía Eléctrica.

Artículo 174.- Dotación.

1.- Se establece como dotación mínima familiar 3.000 W, siendo la media de 5.000 w/viv.

2.- Para uso comercial se fija en 100 watios/m^2 con un mínimo de 3.000 w por instalación.

3.- Para uso industrial la dotación será de 125 wat/m^2.

Artículo 175.- Red de distribución.

1.- El cálculo y ejecución de las redes de distribución se realizará de acuerdo con los Reglamentos de Alta Tensión y Electrónicos de Baja Tensión vigentes.

2.- Las redes de nueva ejecución serán obligatoriamente subterráneas, debiendo ser sustituidas las actuales aéreas por otras subterráneas de manera progresiva.

Apartado 5.- Red de Alumbrado Público.

Artículo 176.- Distribución.

Las líneas de distribución de nueva creación serán siempre subterráneas.

Artículo 177.- Nivel de iluminación.

Se fijarán de acuerdo con el carácter de la vía.

Vías principales:	Iluminación media:	15 LUX
	Coeficiente de uniformidad:	1,2
Vías secundarias:	Iluminación media:	10 LUX
	Coeficiente de uniformidad:	0,25

Artículo 178.- Elementos.

La totalidad de elementos usados en la instalación de alumbrado público deberá coincidir con los modelos establecidos por la Corporación Municipal.

TÍTULO VII.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

ORDENANZA I. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Artículo 179.- Finalidad y Ámbito de Aplicación.

La finalidad de las Normas contenidas en esta Ordenanza es la de disponer de las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, arquitectónico y de paisaje urbano de Villafranca de los Barros.

El ámbito de aplicación se circunscribe a los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos y en el Plano correspondiente contenidos en estas Normas, así como a la parcela catastral en la que están contenidos y al ámbito de protección establecido por la Ley de Patrimonio de Extremadura para los edificios declarados B.I.C.

Artículo 180.- Niveles de Protección.

Se establecen tres niveles de protección:

Nivel I: Protección Integral.

Nivel II: Protección Estructural.

Nivel III: Protección Ambiental.

Apartado 1. Condiciones Comunes a los Tres Niveles.

Artículo 181.- Condiciones de la parcela:

1. Las parcelas en las que se incluye un edificio con protección no podrán ser subdivididas en dos o más fincas independientes.

2. Las parcelas con Nivel I y II no podrán ser agregadas, salvo con parcelas resultado de anteriores segregaciones para conseguir un conjunto de carácter unitario.

3. Las parcelas con Nivel III podrán agregarse siempre que se mantengan los valores justificativos de la protección o se produzca con una parcela contigua no catalogada.

4. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente en ella.

Artículo 182.- Condiciones de Uso:

1. En las edificaciones protegidas se admitirán los usos permitidos en la zona en la que están ubicados, salvo que puedan significar una alteración sustancial del edificio.

2. Prevalecerán los usos residenciales, dotacionales y sector terciario.

3. Los usos contenidos en la ficha específica prevalecerán sobre los zonales.

4. En los edificios catalogados no serán exigibles las condiciones espaciales correspondientes a su uso, quedando dentro de unos márgenes adecuados y racionales.

Artículo 183.- Condiciones de edificación:

1. Las determinaciones contenidas en las fichas del Catálogo prevalecerán sobre las correspondientes a la Ordenanza aplicable en la zona donde están incluidas.

2. En las partes de las edificaciones que pudieran ser objeto de demolición y sustitución por edificación de nueva planta, será de aplicación la Normativa propia de la zona en la que está enclavada, siempre que no sean contrarias a lo previsto en la ficha correspondiente.

3. Se corresponden con las existentes en cada uno de los edificios, salvo cambio explícito contenido en la ficha correspondiente.

4. Los huecos no podrán sufrir alteración en sus proporciones, salvo para restituirlos a su estado primitivo.

Artículo 184.- Condiciones supletorias:

1. Las condiciones no reguladas por esta Normas de Protección se suplirán con las específicas de la zona en la que se encuentre situada la parcela o edificio protegido.

2. Los elementos contenidos en cada una de las fichas como distorsionantes, se consideran como fuera de ordenación, debiendo ser restituidos a su estado primitivo.

Artículo 185.- Condiciones para tramitación y concesión de las licencias de obra.

1. Las licencias de obra que tengan por objeto la intervención en cualquier edificio incluido en el Catálogo deberá obtener el visto bueno de las Comisiones Municipales competentes en materia de Obras y Cultura, salvo que sea constituida una Comisión específica para asuntos de Patrimonio, en cuyo caso corresponderá a ella el dictamen. Siempre deberá contar con el dictamen positivo de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles de la Consejería de Cultura, para lo cual se enviará un ejemplar del proyecto y el informe técnico municipal correspondiente.

2. Las solicitudes de licencia que afecten a una parte importante del edificio deberán incorporar un levantamiento integral del edificio intervenido y parcela sobre la que se levanta, con descripción y situación de las obras a realizar, estado en que quedará tras las obras y documentación fotográfica de zonas y elementos objeto de la reforma.

3. En aquellos tipos de obra que supongan una actuación de importancia, demoliciones parciales, sustitución de volúmenes, cambio de tipología o usos, se establece el trámite de consulta previa, incorporando la documentación establecida en el apartado anterior.

Apartado 2. Niveles de Protección.

Artículo 186.- Nivel I: Protección Integral:

1. Se asigna a los edificios cuya conservación debe garantizarse de manera íntegra al tratarse de construcciones de notable interés histórico y arquitectónico. Algunos de estos edificios son elementos representativos de la memoria histórica de Villafranca e identificadores de su imagen, valorizando el entorno en donde están situados.

2. Los edificios incluidos en este nivel podrán ser objeto de obras de conservación y mantenimiento, acondicionamiento o restauración, tendentes a preservar sus características arquitectónicas y las cualidades que los convierten en elementos singulares.

3. Podrán demolerse los elementos de obra añadidos que desvirtúen el conjunto arquitectónico considerado como principal.

4. Sobre estos edificios no podrá colocarse ningún tipo de publicidad comercial, tanto en fachadas como en cubierta, salvo las placas o rótulos identificativos de la construcción. Quedan prohibidos los toldos en fachada en cualquiera de sus formas, instalaciones con cableado aéreo y antenas de cualquier tipo, quedando como fuera de ordenación los existentes.

Artículo 187.- Nivel II: Protección Estructural:

1. Se asigna a los edificios que significan puntos de referencia singulares dentro del conjunto edificado, con elementos arquitectónicos característicos dignos de conservación y tipología singular. Será obligatorio el mantenimiento de la fachada y de aquellos elementos que se consideren esenciales en su organización arquitectónica como patios, escaleras, crujías abovedadas, etc.

2. Podrán realizarse obras de conservación y mantenimiento, acondicionamiento, restauración, reforma, así como la reconstrucción parcial y ampliación, siempre que la normativa general de la zona lo permita.

3. Las obras de reforma o ampliación deberán integrar coherentemente los elementos que justifican la catalogación en el conjunto intervenido.

4. Podrán demolerse los elementos de obra añadidos que desvirtúen el conjunto arquitectónico considerado como principal.

5. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente en el momento previo a la intervención.

6. Los rótulos comerciales deberán situarse obligatoriamente en planta baja, adosados a fachada, prohibiéndose los tipo banderola, limitándose sus dimensiones a las de los huecos sobre los que se sitúen, sin que sobresalgan más de 20 cm del plano de fachada y se eleven por encima de 2,50 m sobre la rasante de la acera. Quedan prohibidos los toldos en fachada en cualquiera de sus formas, instalaciones con cableado aéreo y antenas de cualquier tipo, quedando como fuera de ordenación los existentes.

Artículo 188.- Nivel III: Protección Ambiental:

1. Están incluidos en este Nivel los edificios con cierto valor arquitectónico que deben ser conservados por sus cualidades ambientales que aportan al espacio urbano del que forman parte, constituyendo la imagen tradicional de Villafranca. Será obligatorio el mantenimiento de la fachada y las crujías abovedadas existentes.

2. Podrán realizarse obras de conservación y mantenimiento, acondicionamiento, restauración, reforma, reconstrucción, ampliación y demolición parcial del edificio, siempre que se mantengan los elementos justificativos de la protección y la normativa general de la zona lo permita.

3. Se podrán autorizar obras de reforma en la fachada y adaptación a nuevos usos siempre que queden debidamente justificadas e integradas en su composición, sin que desvirtúen los valores por los que está catalogada. La altura de los nuevos huecos coincidirá con la de los originales, pudiendo iniciarse en la rasante del acerado. El Ayuntamiento podrá denegar la intervención solicitada cuando se considere que no resuelve de manera adecuada su integración en el conjunto de la fachada.

4. La ocupación de la parcela por la edificación será como máximo la existente inicialmente si se trata de obras de conservación o reforma parcial o la de la zona en la que se encuentra en casos de demoliciones parciales o ampliaciones.

5. Los rótulos comerciales deberán situarse obligatoriamente en planta baja, adosados a fachada, prohibiéndose los tipo banderola, limitándose sus dimensiones a las de los huecos sobre los que se sitúen, sin que sobresalgan más de 20 cm del plano de fachada y se eleven por encima de 2,50 m sobre la rasante de la acera. Quedan prohibidos los toldos en fachada en cualquiera de sus formas, instalaciones con cableado aéreo y antenas de cualquier tipo, quedando como fuera de ordenación los existentes.

ORDENANZA II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.

Artículo 189.- Ámbito de aplicación.

El contenido de esta Ordenanza será aplicable a la totalidad del suelo clasificado como urbano, independientemente del tipo de calificación y uso al que se destina el sector.

Artículo 190.- Instrumentos.

La conservación de la imagen de la ciudad, así como la calidad del medio urbano se realizará mediante una serie de medidas que incluyen el establecimiento de condiciones estéticas y de armonización de las nuevas edificaciones, regulación de instalaciones exteriores en los edificios, normas de conservación de elementos visibles, limitaciones a la publicidad y protección del patrimonio vegetal.

Artículo 191.- Mantenimiento y deber de conservación de edificios.

El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o de seguridad, la ejecución de obras de conservación, consolidación o mantenimiento de fachadas y paramentos visibles desde la vía pública, en razón de su mal estado o por quedar al descubierto al haberse producido una transformación del predio colindante. Las fachadas deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos y la composición de los mismos.

Artículo 192.- Mantenimiento de zonas libres de carácter privado.

Los jardines y espacios libres de carácter privado visibles desde la vía pública deberán mantenerse en las debidas condiciones de higiene y ornato, pudiendo el Ayuntamiento ordenar se actúe en ellos.

Artículo 193.- Cerramiento de parcelas y solares.

1. Los cerramientos y vallados de parcelas, estén ocupadas por edificación o sin edificar se conservarán en las debidas condiciones de ornato y seguridad.

2. Toda parcela sin edificación, sea por demolición de un edificio o por no haber sido edificada, deberá cerrarse mediante una valla de al menos 2 m de altura realizada con materiales sólidos y terminados.

Artículo 194.- Publicidad exterior.

1. La actividad publicitaria realizada mediante medios adosados a la edificación se regulará por las normas contenidas en estas Normas hasta tanto se formule una ordenanza reguladora municipal específica.

2. Los anuncios y rótulos publicitarios de carácter extensivo sólo podrán instalarse en la franja de la planta baja de los edificios comprendida entre los dinteles de los huecos de esta planta y el trasdosado del forjado de la planta superior, no pudiéndose instalar en medianeras vistas ni sobre edificios incluidos en los Niveles de Protección I y II.

3. En plantas superiores sólo podrán adosarse en antepechos de balcones o ventanas, sin sobrepasar la anchura del hueco sobre el que están situados.

4. Las banderolas sólo podrán colocarse en planta baja, en la franja delimitada por la cota situada a 3,50 m sobre el acerado y el trasdós del forjado de la planta superior. En la vertical deberán retranquearse al menos 20 cm de la línea exterior del acerado, con un vuelo máximo de 50 cm; en el caso de no existir acerado o tener el vial una anchura inferior a 5 m quedará totalmente prohibido su colocación. En caso de tener la calle un carácter exclusivamente peatonal se podrá autorizar su instalación independientemente de la anchura del vial. No podrán instalarse en los edificios incluidos en el Catálogo.

5. Queda prohibido la fijación directa de carteles publicitarios sobre cualquier edificio incluido en el Catálogo y sobre medianeras vistas, así como cualquier tipo de publicidad pintada sobre éstas.

6. Previa licencia, podrán autorizarse soportes publicitarios sobre vallas de cerramiento de solares y obras en ejecución.

7. Con motivo de acontecimientos excepcionales, actividades municipales o periodos electorales, podrán autorizarse la colocación de elementos publicitarios, siempre con carácter provisional, siendo retirados de manera inmediata tras la celebración del acontecimiento.

8. En zonas con calificación industrial y de servicio a carreteras podrán autorizarse vallas, anuncios o soportes con fines publicitarios o indicativos de las actividades propias de la zona, no rigiendo la normativa anterior, propia de la zona residencial.

Artículo 195.- Antenas.

Sobre las fachadas de los edificios no podrá instalarse ningún tipo de antena de carácter privado, colocándose sobre cubierta en zonas no inmediatas al vial.

Artículo 196.- Acondicionadores.

1. Queda totalmente prohibido la colocación de aparatos acondicionadores sobre la fachada de los edificios o en perforaciones realizadas en el cerramiento. En caso de instalación en balcones o ventanas deberán quedar integrados en el conjunto del edificio.

2. La colocación sobre cubierta deberá realizarse de forma que no sea visible desde el vial y quede integrado en la cubrición, bien por ocultamiento o por colocación de celosías.

ORDENANZA III. EDIFICACIÓN EN NÚCLEO CENTRAL DEL CASCO URBANO.

Artículo 197.- Finalidad y Ámbito de aplicación.

1. El contenido de esta Ordenanza tiene como fin la regulación de la actividad constructiva en el ámbito central del casco urbano, donde son numerosos los edificios incluidos en el Catálogo de Protección y que puede ser indicativo de una futura declaración de conjunto de carácter cultural o de interés arquitectónico.

2. El ámbito de aplicación viene definido gráficamente en los planos correspondientes a Normativa Urbanística en suelo urbano.

Artículo 198.- Parcela edificable.

1. Se considera como unidad base para la intervención edificatoria toda parcela catastral consolidada e inscrita en el Registro de la propiedad con anterioridad a la última revisión efectuada antes de la aprobación definitiva de estas Normas, independientemente de su superficie.

2. Podrán realizarse subdivisiones de parcelas en aquellas que tengan una superficie superior a 300 m^2, con la condición de que ninguna de las parcelas resultantes tenga una superficie inferior a 150 m^2 y su fachada tenga una longitud superior a 5 m.

3. Se admitirán ajustes de pequeña entidad en parcelas colindantes con el fin de regularizar sus límites siempre que estén suficientemente justificados.

Artículo 199.- Tipología de la edificación.

Existiendo una tipología dominante de edificios residenciales en dos plantas con frente edificado continuo, sin retranqueos o patios abiertos en fachada, la edificación se desarrollará de forma similar en las dos plantas permitidas, en manzana cerrada con frentes edificados continuos.

Artículo 200.- Condiciones de uso.

1. El uso prioritario es el residencial.

2. Se consideran usos compatibles con el residencial predominante:

a. Servicios terciarios: En edificios exclusivos o en partes concretas de edificios de actividades mixtas, comerciales, oficinas, de reunión o de recreo, con la condición de que se tomen las debidas medidas correctoras en caso de emisión de humos o sonidos.

b. Dotacional: Se admite el uso dotacional en cualquiera de sus clases en edificio exclusivo u ocupación parcial.

c. Industrial: Sólo se admitirán actividades industriales incluidas dentro del concepto de talleres artesanales. Se admiten en edificio exclusivo o planta baja. En caso de actividades calificadas como "molestas" será necesario prever las medidas correctoras necesarias. No se permitirán actividades calificadas como "insalubres, nocivas o peligrosas".

d. Agrícola y ganadera: No se admitirá este tipo de actividad, salvo las excepciones contenidas en el art. 116.2.

Artículo 201.- Ocupación de parcela.

1. Se establece una ocupación máxima del 80%, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

2. En caso de uso diferente al residencial en planta baja podrá ocuparse el 100% de la superficie en esta planta, manteniéndose el 80% en la superior.

Artículo 202.- Fondo máximo edificable.

No se fija un fondo máximo edificable.

Artículo 203.- Altura de edificación.

1. El número de plantas máximo permitido es de dos, (baja y primera).

2. La altura máxima permitida será de 7,50 m, medidos en el punto medio de la fachada.

3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.

4. En caso de fachadas superiores a 20 m de longitud, la medición se realizará según el criterio establecido en el art. 132.1.

5. La altura máxima de planta baja será de 4,00 m.

Artículo 204.- Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar los preceptos de altura y ocupación.

2. En los edificios existentes que, en lugar de ser sustituidos, se solicite licencia que signifique su mantenimiento, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida actual.

Artículo 205.- Sótanos y Semisótanos.

1. Podrán construirse sótanos y semisótanos con las limitaciones de ocupación establecidas para la ocupación de la parcela.

2. Se admite la iluminación y ventilación de semisótanos hacia la red viaria.

Artículo 206.- Salientes y vuelos.

1. Quedan prohibidos cualquier tipo de salientes y vuelos, salvo balcones abiertos y cornisas con una profundidad máxima de 35 cm.

2. Los balcones deberán separarse de los extremos del solar al menos una longitud igual a su profundidad, siendo su longitud máxima 2 m.

Artículo 207.- Construcciones por encima de la altura permitida.

Serán aplicables las directrices contenidas en el artículo 131 de estas Normas.

Artículo 208.- Edificaciones en calles opuestas.

1. La altura de las edificaciones situadas en cada una de las calles no sobrepasará la permitida.

2. Si la diferencia de cotas de las calles opuestas permitiese aumentar la altura hacia una de ellas, el volumen resultante deberá retranquearse al menos 3,00 m de su fachada, de tal forma que hacia ella nunca aparezca una tercera altura.

Artículo 209.- Edificaciones en solares en esquina.

En solares en esquina con calles en pendiente, la edificación puede volver hasta una longitud máxima de 8 m.

Artículo 210.- Composición de fachadas.

1. La fachada deberá componerse de manera unitaria en las dos plantas permitidas, incluso en caso de planta baja comercial.

2. Los huecos tendrán unas dimensiones en los que predominará la verticalidad, sólo en casos muy justificados se admitirán huecos horizontales en planta baja, nunca en planta superior.

Artículo 211.- Materiales de acabado.

1. Como material de revestimiento predominante sólo se admite el enfoscado con terminación superficial en pintura de color blanco.

2. Se prohíben expresamente todo tipo de chapados, cerámicos o de materiales pétreos sean naturales o artificiales, fábricas de ladrillo visto o revestimientos monocapa como materiales dominantes en fachada, considerándose como fuera de ordenación los existentes en el momento de aprobación de estas Normas, debiendo ser sustituidos en el momento de concesión de licencias para actuación sobre la fachada.

3. En zócalos, hasta una altura máxima de 1 m, se admiten piedras naturales con terminaciones no pulidas o abrillantadas.

4. Las cubiertas serán exclusivamente tipo azotea o inclinadas con faldones continuos y cubrición de teja cerámica.

5. En carpinterías exteriores no se admiten los aluminios anodizados ni metales galvanizados.

Artículo 212.- Fuera de Ordenación.

Aunque no se contemplan situaciones de fuera de ordenación, la sustitución de un edificio deberá sujetarse a la Normativa definida en esta Ordenanza.

ORDENANZA IV. EDIFICACIÓN EN ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASCO URBANO.

Artículo 213.- Finalidad y Ámbito de aplicación.

1. El contenido de esta Ordenanza tiene como fin la regulación de la actividad constructiva en el ámbito mayoritario del casco urbano, en la zona donde tradicionalmente se ha producido la ocupación del terreno circundante a través de tramas mas o menos organizadas tomando como base los caminos existentes.

2. El ámbito de aplicación viene definido gráficamente en los planos correspondientes a Normativa Urbanística en suelo urbano.

Artículo 214.- Parcela edificable.

1. Se considera como unidad base para la intervención edificatoria toda parcela catastral consolidada e inscrita en el Registro de la propiedad con anterioridad a la última revisión efectuada antes de la aprobación definitiva de estas Normas, independientemente de su superficie.

2. Podrán realizarse subdivisiones de parcelas en aquellas que tengan una superficie superior a 300 m^2, con la condición de que ninguna de las parcelas resultantes tenga una superficie inferior a 150 m^2 y su fachada tenga una longitud superior a 5 m.

3. Se admitirán agrupaciones de parcelas con la finalidad de conseguir unidades edificatorias de mayores dimensiones.

Artículo 215.- Tipología de la edificación.

Se mantiene la tipología en manzana cerrada con frentes edificados continuos, al menos en planta baja, sin patios abiertos ni retranqueos.

Artículo 216.- Condiciones de uso.

1. El uso prioritario es el residencial.

2. Se consideran usos compatibles con el residencial predominante:

a. Servicios terciarios: En edificios exclusivos o en partes concretas de edificios de actividades mixtas, comerciales, oficinas, de reunión o de recreo, con la condición de que se tomen las debidas medidas correctoras en caso de emisión de humos o sonidos.

b. Dotacional: Se admite el uso dotacional en cualquiera de sus clases en edificio exclusivo u ocupación parcial.

c. Industrial: Sólo se admitirán actividades industriales incluidas dentro del concepto de talleres artesanales, de reparaciones o de producción reducida. Se admiten en edificio exclusivo o planta baja. En caso de actividades calificadas como “molestas” será necesario prever las medidas correctoras necesarias. No se permitirán actividades calificadas como “insalubres, nocivas o peligrosas”.

d. Agrícola y ganadera: No se admitirá este tipo de actividad, salvo las excepciones contenidas en el art. 116.2.

Artículo 217.- Ocupación de parcela.

1. Se establece una ocupación máxima del 80%, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

2. En caso de uso diferente al residencial en planta baja podrá ocuparse el 100% de la superficie en esta planta, manteniéndose el 80% en la superior.

Artículo 218.- Fondo máximo edificable.

No se fija un fondo máximo edificable.

Artículo 219.- Altura de edificación.

1. El número de plantas máximo permitido es de dos, (baja y primera) o tres, (baja y dos), según queda reflejado en el plano correspondiente a las alturas permitidas.

2. La altura máxima permitida será de 7,50 m ó 10,50 m, medidos en el punto medio de la fachada.

3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.

4. En caso de fachadas superiores a 20 m de longitud, la medición se realizara siguiendo el criterio establecido en el art. 132.1.

5. La altura máxima de planta baja será de 4,00 m.

Artículo 220.- Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar los preceptos de altura y ocupación.

2. En los edificios existentes que, en lugar de ser sustituidos, se solicite licencia que signifique su mantenimiento, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida actual.

Artículo 221.- Sótanos y Semisótanos.

1. Podrán construirse sótanos y semisótanos con las limitaciones de ocupación establecidas para la ocupación de la parcela.

2. Se permiten semisótanos con iluminación y ventilación hacia la red viaria.

Artículo 222.- Salientes y vuelos.

1. Sólo podrán construirse vuelos a una altura igual o superior a 3,5 m sobre la rasante de la calle.

2. Se admiten cuerpos volados abiertos y balconadas acristaladas, no elementos cerrados por fábrica, con una longitud máxima equivalente a la mitad de la fachada.

3. El vuelo se corresponderá con la mitad del ancho de la acera, con un máximo de 0,50 cm.

4. El balcón y las cornisas no tienen consideración de vuelo, siendo el saliente máximo 35 cm y su longitud máxima 2 m.

5. Los balcones y elementos volados deberán separarse de los extremos del solar al menos una longitud igual a su profundidad.

Artículo 223.- Separación a linderos.

1. En edificaciones con altura superior a dos plantas la edificación deberá separarse al menos 3 m del límite posterior de la propiedad.

2. En edificaciones con altura igual o inferior a dos plantas la edificación podrá adosarse al testero o límite posterior.

Artículo 224.- Construcciones por encima de la altura permitida.

Serán aplicables las directrices contenidas en el artículo 131 de estas Normas.

Artículo 225.- Edificaciones en calles opuestas.

1. La altura de las edificaciones situadas en cada una de las calles no sobrepasará la permitida.

2. En caso de parcelas con anchura inferior a 20 m, si la diferencia de cotas de las calles opuestas permitiese aumentar la altura hacia una de ellas, el volumen resultante deberá retranquearse al menos 3,00 m de su fachada, de tal forma que hacia ella nunca aparezca una tercera altura.

Artículo 226.- Edificaciones en solares en esquina.

En solares en esquina con calles en pendiente, la edificación puede volver hasta una profundidad máxima permitida de 8 m.

Artículo 227.- Composición de fachadas.

La fachada deberá componerse de manera unitaria en las plantas permitidas, incluso en caso de planta baja comercial.

Artículo 228.- Materiales de acabado.

1. Cuando el material de revestimiento predominante sea el enfoscado con terminación superficial en pintura de color, éste deberá ser de tonos existentes en la zona.

2. Se prohíben expresamente chapados cerámicos o de materiales pétreos artificiales, considerándose como fuera de ordenación los existentes en el momento de aprobación de estas Normas, debiendo ser sustituidos en el momento de concesión de licencias para actuación sobre la fachada.

3. En fachada, se admiten chapados o aplacados de piedras naturales con terminaciones no pulidas o abrillantadas.

4. Las cubiertas podrán ser de tipo azotea o inclinadas, pudiéndose combinar éstas siempre con cumplimiento estricto de la normativa referida a la edificación por encima de la

altura permitida; como material de cubrición se utilizará la teja cerámica.

5. En carpinterías exteriores no se admiten los aluminios anodizados ni metales galvanizados.

Artículo 229.- Fuera de Ordenación.

Aunque no se contemplan situaciones de fuera de ordenación, la sustitución de un edificio deberá sujetarse a la Normativa definida en esta Ordenanza.

ORDENANZA V. EDIFICACIÓN EN ZONA DE ENSANCHE DEL CASCO URBANO.

Artículo 230.- Finalidad y Ámbito de aplicación.

1. El contenido de esta Ordenanza tiene como fin la regulación de la actividad constructiva en el ámbito definido por actuaciones unitarias de vivienda colectiva en bloque aislado, Planes Parciales asumidos en estas Normas y colmatación de vacíos interiores a desarrollar mediante Unidades de Ejecución.

2. El ámbito de aplicación viene definido gráficamente en los planos correspondientes a Normativa Urbanística en suelo urbano.

Artículo 231.- Parcela edificable.

1. Se considera como unidad base para la intervención edificatoria toda parcela que cumple los siguientes requisitos:

• Superficie mínima: 150 m^2.

• Frente mínimo de fachada: 6 m.

• Profundidad mínima de parcela: 20 m.

2. Podrán realizarse subdivisiones de parcelas con la condición de que las parcelas resultantes cumplan los condicionantes anteriores.

3. Se admitirán agrupaciones de parcelas con la finalidad de conseguir unidades edificatorias de mayores dimensiones.

Artículo 232.- Tipología de la edificación.

1. La tipología quedará determinada en función de las construcciones existentes en cada una de las manzanas y en las Unidades de Ejecución concretas.

2. Se admiten edificaciones aisladas de vivienda unifamiliar en parcelas con superficie igual o superior a 350 m^2, pudiéndose adosar a una de las medianeras en soluciones pareadas.

Artículo 233.- Condiciones de uso.

1. El uso prioritario es el residencial.

2. Se consideran usos compatibles con el residencial predominante:

a) Servicios terciarios: En edificios exclusivos o en partes concretas de edificios de actividades mixtas, comerciales, oficinas, de reunión o de recreo, con la condición de que se tomen las debidas medidas correctoras en caso de emisión de humos o sonidos.

b) Dotacional: Se admite el uso dotacional en cualquiera de sus clases en edificio exclusivo u ocupación parcial.

c) Industrial: Sólo se admitirán actividades industriales incluidas dentro del concepto de talleres artesanales, de reparaciones o de producción reducida. Se admiten en edificio exclusivo o planta baja. En caso de actividades calificadas como "molestas" será necesario prever las medidas correctoras necesarias. No se permitirán actividades calificadas como "insalubres, nocivas o peligrosas".

d) Agrícola y ganadero: No se admitirá este tipo de actividad, salvo las excepciones contenidas en el art. 116.2.

Artículo 234.- Ocupación de parcela.

1. Se establece una ocupación máxima del 80%, debiendo quedar la superficie no ocupada libre de toda edificación en la totalidad de la altura del edificio.

2. En caso de uso diferente al residencial en planta baja podrá ocuparse el 100% de la superficie en esta planta, manteniéndose el 80% en las superiores.

Artículo 235.- Fondo máximo edificable.

1. Se fija un fondo máximo edificable en planta baja para uso residencial y en todos los casos en planta primera de 20 m para edificaciones de nueva planta y ampliaciones de edificios existentes.

2. En caso de solares irregulares y especiales, el Ayuntamiento fijará la forma de medición del fondo edificable, previo informe del técnico municipal.

Artículo 236.- Altura de edificación.

1. El número de plantas máximo permitido es de dos, (baja y primera) o tres, (baja y dos), según queda reflejado en el plano correspondiente a las alturas permitidas.

2. La altura máxima permitida será de 7,50 m ó 10,50 m, medidos en el punto medio de la fachada.

3. La altura se tomará entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado.

4. En caso de fachadas superiores a 20 m de longitud, la medición se realizara siguiendo el criterio establecido en el art. 132.1.

5. La altura máxima de planta baja será de 4,00 m.

Artículo 237.- Edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima permitida será la resultante de aplicar los preceptos de altura, fondo edificable y ocupación.

2. En los edificios existentes que, en lugar de ser sustituidos, se solicite licencia que signifique su mantenimiento, tendrán como límite de edificabilidad la superficie construida actual.

Artículo 238.- Sótanos y Semisótanos.

1. Podrán construirse sótanos y semisótanos con las limitaciones de ocupación establecidas para la ocupación de la parcela.

2. Se permiten semisótanos con iluminación y ventilación hacia la red viaria.

Artículo 239.- Salientes y vuelos.

1. Sólo podrán construirse vuelos a una altura igual o superior a 3,5 m sobre la rasante de la calle.

2. Se admiten cuerpos volados abiertos y balconadas acristaladas, no elementos cerrados por fábrica, con una longitud máxima equivalente a la mitad de la fachada.

3. El vuelo se corresponderá con la mitad del ancho de la acera, con un máximo de 0,70 cm.

4. El balcón y las cornisas no tienen consideración de vuelo, siendo el saliente máximo 35 cm.

5. Los balcones y elementos volados deberán separarse de los extremos del solar al menos una longitud igual a su profundidad.

Artículo 240.- Separación a linderos.

1. En parcelas con profundidad superiores a 20 m la edificación deberá separarse al menos 3 m del límite posterior de la propiedad.

2. En las zonas o parcelas en que la profundidad sea igual o inferior a 20 m, la edificación podrá adosarse al testero o límite posterior.

Artículo 241.- Construcciones por encima de la altura permitida.

Serán aplicables las directrices contenidas en el artículo 131 de estas Normas.

Artículo 242.- Edificaciones en calles opuestas.

1. La altura de las edificaciones situadas en cada una de las calles no sobrepasará la permitida.

2. En caso de parcelas con anchura inferior a 20 m, si la diferencia de cotas de las calles opuestas permitiese aumentar la altura hacia una de ellas, el volumen resultante deberá retranquearse al menos 3,00 m de su fachada, de tal forma que hacia ella nunca aparezca una tercera altura.

Artículo 243.- Edificaciones en solares en esquina.

En solares en esquina con calles en pendiente, la edificación puede volver hasta la profundidad de 8 m.

Artículo 244.- Composición de fachadas.

La composición de la fachada no tiene condicionante alguno.

Artículo 245.- Materiales de acabado.

No se impone limitación alguna a la utilización de cualquier tipo de materiales, salvo las reguladas en el art. 153.

Artículo 246.- Fuera de Ordenación.

Aunque no se contemplan situaciones de fuera de ordenación, la sustitución de un edificio deberá sujetarse a la Normativa definida en esta Ordenanza.

ORDENANZA VI. REGULACIÓN DE PARQUE PÚBLICO, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Artículo 247.- Ámbito de aplicación.

Mediante este Apartado se regula el uso urbanístico de las zonas calificadas como PARQUE PÚBLICO, ZONAS VERDES, ESPACIOS LIBRES y FERIAL delimitadas en el plano correspondiente a "Zonificación" como tales.

Artículo 248.- Parcelaciones y segregaciones.

1. Las parcelas destinadas a estos usos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso.

2. Siendo bienes públicos no se permite la enajenación por venta, arrendamiento o cesión de propiedad o uso.

Artículo 249.- Edificabilidad.

1. Sólo se permiten la construcción de elementos de apoyo a las actividades de esparcimiento, como pérgolas, kioscos, casetas de jardinero o edificio para servicios sanitarios.

2. Se fija un máximo de ocupación de suelo para cubrir las necesidades citadas del 5% de la superficie total.

3. La altura máxima será de 3,20 m en una sola planta.

Artículo 250.- Usos compatibles.

Sólo se permitirán actividades públicas recreativas y de esparcimiento.

Artículo 251.- Gestión.

En el caso en que los espacios calificados como "zonas verdes" o "espacios libres" no sean de propiedad pública, corresponde al Ayuntamiento establecer los mecanismos necesarios a fin de conseguir la citada titularidad, ya sea por compra, expropiación, permuta o cesión.

ORDENANZA VII. REGULACIÓN DEL SUELO DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 252.- Ámbito de aplicación.

Comprende las zonas destinadas a uso público en donde se localizan los servicios de carácter comunitario incluidos bajo las denominaciones de:

– Docente.

– Deportivo.

– Servicios de interés público y social.

Artículo 253.- Parcelaciones y segregaciones.

1. Las parcelas dedicadas a usos concretos no podrán sufrir parcelación o segregación alguna que suponga un cambio de uso diferente a los asignados, excepto en caso de insuficiencia de espacio para albergar la instalación prevista.

2. Previa a la recalificación se realizará la adquisición y calificación del nuevo solar de acuerdo con el uso para el que se destina.

3. Las parcelas dotacionales sin asignación concreta podrán utilizarse para cualquiera de los servicios citados.

Artículo 254.- Edificabilidad.

1. Se regirá en función de la normativa específica del servicio al que se destina, pudiéndose ocupar la totalidad de la parcela en caso necesario y justificado.

2. No será de obligado cumplimiento la condición de profundidad de edificación propia de la zona en la que está enclavado el solar.

3. La altura máxima de la construcción se fija en función del sector en el que se ubica la parcela:

– Sector con Ordenanza III y IV: Dos alturas, 7,50 m.

– Sectores con Ordenanzas V: Tres alturas, 10,50 m.

Artículo 255.- Usos.

Cada parcela se destinará al uso específico contenido en el plano correspondiente a Calificación y Usos con carácter predominante, admitiéndose un cambio de uso cuando la actividad prioritaria está cubierta según queda especificado en el art. 106, permaneciendo el carácter de suelo dotacional.

ORDENANZA VIII. ZONA INDUSTRIAL.

Artículo 256.- Ámbito de aplicación.

La normativa es de aplicación en el suelo clasificado como urbano en la zona calificada como de uso industrial, esté situado en el Polígono Industrial o en núcleos industriales y Unidades de Ejecución con este uso.

Artículo 257.- Parcela mínima.

1. Polígono Industrial:

– Superficie mínima: 500 m^2

– Fachada mínima: 18,00 m

– Fondo mínimo: 30 m

2. Núcleos industriales:

– Superficie mínima: 300 m^2

– Fachada mínima: 15 m

– Fondo mínimo: 20 m

Artículo 258.- Posición de los edificios en la parcela.

1. Polígono industrial:

Los edificios se separarán de los linderos frontal 6 m y posterior 4 m, pudiendo adosarse a los laterales en caso de acuerdo entre propietarios. Para edificaciones aisladas, la separación a los laterales será de 4 m. Las franjas de retranqueo deberá quedar totalmente libre de edificación o instalaciones.

2. Núcleos industriales:

Los edificios se separarán de los linderos frontal y posterior 6 m, pudiendo adosarse a los laterales. Las franjas de retranqueo deberá quedar totalmente libre de edificación o instalaciones.

Artículo 259.- Ocupación de parcela.

La ocupación de la parcela no se regulariza, quedando libre siempre que se cumplan los condicionantes de separación a linderos.

Artículo 260.- Altura de edificación.

1. Polígono industrial:

Se admiten dos plantas con una altura máxima en cumbrera de 9 m. En casos justificados podrá admitirse mayor altura en función de necesidades específicas, como torres de almacenaje o fabricación, silos, depósitos, etc., sin límite de altura.

2. Núcleos industriales:

Se admiten dos plantas con una altura máxima en cumbrera de 9 m.

Artículo 261.- Sótanos y semisótanos.

Se permite su construcción con una extensión igual a la del solar.

Artículo 262.- Condiciones de uso.

1. El uso prioritario es el industrial en sus categorías industrial y almacenamiento.

2. Se consideran usos compatibles:

a. Residencial: Una vivienda adscrita a la actividad por parcela, con un límite de 120 m^2 construidos.

b. Servicios terciarios: Se admiten oficinas vinculadas a la actividad principal, hostelería afecta a la actividad de la parcela y comercial en edificio exclusivo con un máximo de 1.000 m^2 de venta y 1.000 m^2 de almacenaje, reservándose en el interior de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 25 m^2 de superficie de venta. No se admiten otras actividades de carácter terciario.

c. No se admiten usos alternativos como el dotacional o afectos al sector primario, agricultura o ganadería.

Artículo 263.- Aparcamientos.

En el interior de la parcela deberá reservarse, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 200 m^2 de superficie total construida, salvo en el caso de uso comercial que prevalecerá la reserva específica.

Artículo 264.- Vallado.

Las parcelas se vallarán hacia los viales mediante muretes de fábrica de 0,50 m de altura coronados por verjas metálicas rígidas diáfanas con una altura total de 2 m. No podrán utilizarse mallas de simple torsión o telas tipo gallinero.

ORDENANZA IX. ZONA DE ALMACENAJE VINCULADO AL SECTOR PRIMARIO.

Artículo 265.- Finalidad y Ámbito de aplicación.

1. Esta reserva de suelo se destina a una edificación que sirva de apoyo a las actividades vinculadas al sector agro-ganadero que por sus características no son compatibles con una actividad propia del casco urbano, debiendo situarse en una situación marginal respecto a aquél.

2. La normativa es de aplicación en el suelo clasificado como urbano en la zona calificada como de uso ALMACENAJE.

Artículo 266.- Parcela mínima.

Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser edificada serán:

— Superficie: 180 m^2

— Fachada: 6 m

— Fondo: Mitad de la profundidad de la manzana.

Artículo 267.- Tipología de la edificación.

La edificación será de carácter adosada, formando alineaciones continuas, sin retranqueos, patios abiertos a fachada o separación entre las diferentes construcciones.

Artículo 268.- Condiciones de uso.

1. El uso prioritario es el de almacenaje vinculado al sector agro-ganadero.

2. Dentro del sector agrario se permite toda actividad vinculada al almacenaje de aperos, maquinaria y productos de labranza y cosechados.

3. Respecto al sector ganadero se admiten la estabulación y crianza de animales destinados al consumo familiar, considerándose incompatible agrupaciones de animales con destino comercial.

4. Como usos alternativos sólo se admitirán talleres artesanales compatibles con la actividad principal e instalaciones de carácter industrial ya consolidadas.

Artículo 269.- Ocupación de parcela.

Se establece una ocupación máxima del 100%.

Artículo 270.- Altura de edificación.

El número de plantas máximo permitido es de una, con 5 m de altura.

ORDENANZA X. ZONA DE SERVICIO A CARRETERA.

Artículo 271.- Finalidad y Ámbito de aplicación.

1. La reserva de suelo urbano contenida dentro de esta calificación se destinará a la satisfacción de las necesidades y demandas que genera el tráfico por vías interurbanas, tipo CN-630 y con vocación de un futuro área de servicio de la próxima Autovía de la Plata.

2. La normativa es de aplicación en el suelo clasificado como urbano en la zona calificada para este uso contenida en la documentación gráfica.

Artículo 272.- Parcela mínima.

1. Las dimensiones mínimas para que una parcela pueda ser edificada serán:

– Superficie: 1.000 m^2

– Fachada: 20 m

– Fondo: Profundidad de la manzana.

2. Las parcelas consolidadas contenidas en la última actualización del Catastro que no cumplan las condiciones anteriores podrán ser edificadas, debiéndose cumplir el resto de normativa aplicable en el sector.

Artículo 273.- Tipología de la edificación.

La edificación será de carácter aislado, con separación mínima a los límites de otras fincas de 5 m, pudiéndose alinear con la línea de fachada o fachadas marcada en la documentación gráfica.

Artículo 274.- Condiciones de uso.

1. El uso prioritario serán las actividades conceptuadas como terciarias en toda su amplitud, de carácter industrial en su categoría de talleres de automoción, suministro de carburantes, etc.

2. Se admite como compatibles los usos:

– Residencial: una vivienda por parcela, vinculada a la actividad principal.

– Dotacional de carácter asistencial.

3. No se admitirán usos dotacionales diferentes al mencionado ni actividades propias del sector agroganadero.

Artículo 275.- Ocupación de parcela.

La ocupación máxima vendrá dada por la aplicación del resto de los condicionantes.

Artículo 276.- Altura de edificación.

El número de plantas máximo permitido es de tres, con altura máxima de 10,50 m.

Artículo 277.- Aparcamientos.

En el interior de la parcela deberá reservarse, al menos, una plaza de aparcamiento por cada 50 m^2 de superficie total construida.

Artículo 278.- Sótanos y semisótanos.

Se permite su construcción con una extensión igual a la del solar.

TÍTULO VIII.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Artículo 279.- Tipos.

Se contemplan las actuaciones que se gestionarán, de forma pública o privada, en el proceso de desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Se distinguen tres tipos de actuaciones:

1. Actuaciones aisladas.

2. Unidades de Ejecución.

3. Planes Especiales.

Artículo 280.- Gestión.

1. La gestión de las Actuaciones Aisladas está contenida en la descripción de cada una de ellas.

2. La apertura de nuevos viarios están contenidos, generalmente, en Unidades de Ejecución, correspondiendo su cesión gratuita y obligatoria según queda recogido en la legislación vigente.

3. En caso de adquisición o compra de los terrenos afectados, los fondos necesarios podrán provenir de la imposición de contribuciones especiales específicas para este fin.

4. Las Unidades de Ejecución serán gestionadas por los propietarios del suelo afectado, salvo en aquellos casos en los que las facultades sean delegadas a favor de la Administración o quede recogido expresamente de otra forma en las Ordenanzas particulares de cada Unidad.

5. La extensión y ubicación de los Planes especiales previstos viene recogida en la documentación gráfica, correspondiendo a los propietarios su gestión a través de los mecanismos legales establecidos.

Apartado 1. Actuaciones aisladas.

Artículo 281.- Concepto.

Son básicamente rectificaciones puntuales de alineaciones e intersecciones de viales.

También está referido a los nuevos viales que se conectan a la red existente para conexión de diferentes zonas, urbanizadas o no urbanizadas, así como a aperturas de calles en fondo de saco.

La anchura mínima de cualquier vial de nueva creación, y por supuesto los señalizados en los planos correspondientes tendrán una anchura de 8 ó 10 m, según los casos, distribuidos respectivamente en calzada de 5 m y aceras de 1,50 m y en calzada de 6 m y aceras de 2 m, salvo en aquellos casos que se correspondan con prolongaciones de viales existentes, que tendrán la anchura actual.

El sistema de gestión quedará recogido en la descripción individualizada de cada una de ellas.

Artículo 282.- Cesiones.

1. Los propietarios de solares afectados por rectificaciones de alineaciones, deberán ceder al Ayuntamiento de forma gratuita la parte destinada a vial en el momento en que se realicen obras de consolidación o de nueva planta. El Ayuntamiento podrá optar por la expropiación de la parte afectada mediante el inicio del correspondiente expediente.

2. Todas las cesiones, que según la aplicación de la legislación vigente tengan el carácter de gratuitas, resultantes de operaciones contenidas en estas Normas se realizarán mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, especificándose el carácter y uso de cada una de ellas.

Actuación nº 1:

Objeto: Rectificación de alineación.

Situación: C/ Moreno Nieto esq. a General Solar Ibáñez.

Motivo: Regulación de alineación en confluencia de viales con estrechamiento conflictivo.

Superficie afectada: 95,76 m^2.

Gestión: Cesión en el momento de solicitud de licencia de obras en la parcela o convenio con la propiedad.

Actuación nº 2:

Objeto: Rectificación de alineación.

Situación: Confluencia calles Bailén y Fresno.

Motivo: Regulación de alineación en confluencia de viales con estrechamiento conflictivo.

Superficie afectada: 45,91 m^2.

Gestión: Expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Actuación nº 3:

Objeto: Rectificación de alineación.

Situación: Confluencia calles Gerona y Cardenal Cisneros.

Motivo: Regulación de alineación en confluencia de viales con estrechamiento conflictivo.

Superficie afectada: 147,96 m^2.

Gestión: Expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Actuación nº 4:

Objeto: Retranqueo de alineación.

Situación: Avda. del Cantón de Guillén.

Motivo: Rectificación de la alineación actual para conseguir una sección uniforme del vial.

Superficie afectada: 209,60 m2.

Gestión: Expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Actuación nº 5:

Objeto: Apertura de nuevo vial y fijación profundidad de parcela.

Situación: C/ General Solar Ibáñez y sector en arroyo Tripero.

Motivo: Abrir una conexión entre la calle citada y el espacio público contenido en la actuación tras la delimitación de las parcelas colindantes al nuevo vial.

Superficie afectada: 2.130,91 m2.

Superficie nuevo vial: 951,14 m2.

Gestión: Expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Actuación nº 6:

Objeto: Rectificación de alineación.

Situación: Confluencia calles Caballeras y México.

Motivo: Regulación de alineación en confluencia de viales con estrechamiento conflictivo.

Superficie afectada: 40,44 m2.

Gestión: Expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Actuación nº 7:

Objeto: Retranqueo de alineación.

Situación: Avda. de la Guardia Civil.

Motivo: Rectificación de la alineación actual para conseguir una sección uniforme del vial.

Superficie afectada: 209,44 m2.

Gestión: Expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Actuación nº 8:

Objeto: Retranqueo de alineación.

Situación: Ctra. de Fuente del Maestre.

Motivo: Rectificación de la alineación actual para conseguir una mayor sección del vial en un tramo conflictivo.

Superficie afectada: 621,31 m2.

Gestión: Cesión en el momento de solicitud de licencia de obras en la parcela, expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Actuación nº 9:

Objeto: Retranqueo de alineación.

Situación: Ctra. de Fuente del Maestre.

Motivo: Rectificación de la alineación actual para conseguir una mayor sección del vial en un tramo conflictivo.

Superficie afectada: 569,60 m2.

Gestión: Cesión en el momento de solicitud de licencia de obras en la parcela, expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Actuación nº 10:

Objeto: Retranqueo de alineaciones.

Situación: Ctra. de Fuente del Maestre.

Motivo: Rectificación de la alineación actual para conseguir una mayor sección del vial en un tramo conflictivo.

Superficie nuevos viales: 1.722 m2.

Gestión: Cesión en el momento de solicitud de licencia de obras en la parcela, expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Actuación nº 11:

Objeto: Retranqueo de alineación.

Situación: Confluencia calles Pedro de Valdivia y Núñez de Balboa.

Motivo: Creación de plazoleta en la confluencia de las mencionadas calles.

Superficie afectada: 578,75 m2.

Gestión: Expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Actuación nº 12:

Objeto: Retranqueo de alineación.

Situación: Avda. Fernando de Aranguren.

Motivo: Retranqueo de la alineación actual para conseguir línea continua con los edificios actuales.

Superficie afectada: 186,57 m2.

Gestión: Cesión en el momento de solicitud de licencia de obras en la parcela o convenio con la propiedad.

Actuación nº 13:

Objeto: Calificación parcela dotacional.

Situación: Confluencia calle Luis Chamizo con Maestro Soler y Tierno Galván.

Motivo: Prever una parcela como posible ampliación de la Harinera para reserva de suelo dotacional.

Superficie afectada: 1.336,23 m2.

Gestión: Expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Actuación nº 14:

Objeto: Rectificación de alineaciones.

Situación: Confluencia de las Avdas. del Ejército y Tierno Galván.

Motivo: Retranqueo de la alineación actual en confluencia conflictiva de viales.

Superficie afectada: 109,23 m2.

Gestión: Cesión en el momento de solicitud de licencia de obras en la parcela o convenio con la propiedad.

Actuación nº 15:

Objeto: Rectificación de alineaciones.

Situación: Avda. del Ejército.

Motivo: Retranqueo de la alineación actual para facilitar el acceso a la plataforma sobre el arroyo Tripero.

Superficie afectada: 20,45 m2.

Gestión: Cesión en el momento de solicitud de licencia de obras en la parcela o convenio con la propiedad.

Actuación nº 16:

Objeto: Rectificación de alineación.

Situación: C/ Colón esq. a Carrera Chica.

Motivo: Regulación de alineación en confluencia de viales con estrechamiento conflictivo.

Superficie afectada: 53,34 m2.

Gestión: Cesión tras la Modificación Puntual tramitada y que queda asumida en las NN.SS.

Actuación nº 17:

Objeto: Creación plazoleta.

Situación: C/ Felipe Trigo.

Motivo: Ordenación del espacio de unión entre la Harinera y Avda. de la Constitución con la cubrición de una zona sobre el arroyo Tripero.

Superficie afectada: 984,76 m2.

Gestión: Ejecución directa Municipal.

Actuación nº 18:

ANULADA

Actuación nº 19:

Objeto: Rectificación de alineaciones.

Situación: C/ Rodela.

Motivo: Retranqueo de la alineación actual para unificar la línea de edificación.

Superficie afectada: 118,30 m2.

Gestión: Cesión en el momento de solicitud de licencia de obras en la parcela o convenio con la propiedad.

Actuación nº 20:

Objeto: Calificación parcela dotacional.

Situación: Confluencia calles Legión y Mártires.

Motivo: Prever una parcela como posible ampliación de la actual sede de la Universidad Popular para reserva de suelo dotacional.

Superficie afectada: 2.046,93 m2.

Gestión: Expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Actuación nº 21:

ANULADA

Actuación nº 22:

Objeto: Rectificación de alineaciones.

Situación: C/ Tetuán.

Motivo: Retranqueo de la alineación actual para unificar la línea de edificación.

Superficie afectada: 53,00 m2.

Gestión: Cesión en el momento de solicitud de licencia de obras en la parcela o convenio con la propiedad.

Actuación nº 23:

Objeto: Rectificación de alineaciones.

Situación: C/ Infanta Elena.

Motivo: Retranqueo de la alineación actual para unificar la línea de edificación.

Superficie afectada: 65,54 m2.

Gestión: Cesión en el momento de solicitud de licencia de obras en la parcela o convenio con la propiedad.

Actuación nº 24:

Objeto: Rectificación de alineaciones.

Situación: Avda. de la Constitución.

Motivo: Ensanchamiento del acceso hacia La Harinera desde la Avda. de la Constitución.

Superficie afectada: 203,67 m2.

Gestión: Cesión en el momento de solicitud de licencia de obras en la parcela o convenio con la propiedad.

Actuación nº 25:

Objeto: Apertura de nuevos viales.

Situación: Conexiones de las calles Rodela, La Serena, Infanta Elena y Mártires.

Motivo: Conectar los viales actuales con la eliminación de la bolsa interior de suelo para conseguir frente de edificación.

Superficie nuevos viales: 2.662,01 m2.

Gestión: Cesión en el momento de solicitud de licencia de obras en la parcela o convenio con la propiedad.

Actuación nº 26:

Objeto: Apertura de nuevo vial y fijación profundidad de parcela.

Situación: C/ Castillejos y sector en arroyo Tripero.

Motivo: Abrir una conexión entre la calle citada y el espacio público contenido en la actuación tras la delimitación de las parcelas colindantes al nuevo vial.

Superficie afectada: 1.458,72 m2.

Gestión: Expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Actuación nº 27:

Objeto: Apertura de nuevos viales y fijación de alineaciones de manzanas.

Situación: Campo del Mercadillo.

Motivo: Ampliar la trama viaria en una zona con manzanas edificables sin definir.

Superficie afectada: 2.521,66 m2.

Gestión: Ordenación y urbanización directa Municipal.

Actuación nº 28:

ANULADA

Actuación nº 29:

Objeto: Apertura de nuevos viales y fijación de alineaciones de manzanas.

Situación: Campo del Mercadillo.

Motivo: Ampliar la trama viaria en una zona con manzanas edificables sin definir.

Superficie afectada: 3.017,10 m2.

Gestión: Ordenación y urbanización directa Municipal.

Actuación nº 30:

Objeto: Apertura de nuevos viales y fijación de líneas de edificación.

Situación: Barrio de la Estación.

Motivo: Ampliar la trama viaria en una zona con grandes manzanas y líneas de edificación sin definir.

Superficie afectada: 7.456,64 m^2.

Gestión: Cesión en el momento de solicitud de licencia de obras en las parcelas afectadas y desarrollo del Plan Especial de ordenación del sector, pudiéndose realizar de manera independiente los dos tramos.

Actuación nº 31:

Objeto: Apertura de nuevos viales de conexión en suelo no urbanizable.

Situación: Prolongaciones calles Perceiana, Zurbarán y Colombia con el camino de San Isidro.

Motivo: Conectar la trama urbana con la red de caminos perimetral y futuro ramal Sur de la Circunvalación.

Superficie afectada: 19.922,21 m^2.

Gestión: Expediente de expropiación por iniciativa Municipal o convenio con la propiedad.

Apartado 2. Unidades de Ejecución.

Artículo 283.- Concepto.

Se engloban dentro de este concepto tanto las ordenaciones de los vacíos existentes en suelo urbano como simples adaptaciones de solares con una especial situación que requiere una adecuación especial que supera la simple rectificación de alineaciones.

El sistema de gestión quedará recogido en la descripción individualizada de cada una de ellas.

Artículo 284.- Cesiones.

1. En zonas afectadas por Unidades de Ejecución o Planes Especiales de Reforma Interior los propietarios cederán al Ayuntamiento los espacios destinados a viales, zonas verdes y las reservas de suelo para Equipamiento establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, en función de las características de cada una de las zonas desarrolladas.

2. En los terrenos afectados por Unidades de Ejecución de carácter residencial, los propietarios deberán ceder al Ayuntamiento el 10% de la superficie total edificable, distribuido en unidades capaces de contener al menos una vivienda en una parcela de superficie mínima, según la Unidad en la que esté contenida.

3. Todas las cesiones, que según la aplicación de la legislación vigente tengan el carácter de gratuitas, resultantes de operaciones contenidas en estas Normas se realizarán mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, especificándose el carácter y uso de cada una de ellas.

4. En el caso de que los terrenos estén sin urbanizar se hará constar en los documentos citados, así como la obligación de ejecutar las obras de urbanización por parte de la propiedad según las directrices marcadas en el planeamiento.

5. Si la actuación prevista afectase a más de un propietario, deberá redactarse en forma previa el correspondiente proyecto de Reparcelación.

Artículo 285.

1. Se prevén once Unidades de Ejecución, con un tratamiento diferenciado según las diferentes circunstancias que concurren en cada una de ellas.

2. Las cesiones para zonas verdes y dotaciones se calculan en función de los siguientes conceptos:

— Zonas verdes y espacios libres	15 m^2/viv. o 10% superficie bruta de la U.E.
— Dotaciones	16 m^2/viv.
— Servicios de interés general en actuaciones de carácter industrial y de almacenaje	mínimo 4% de la superficie total.

3. Al considerarse que en la práctica totalidad de las Unidades las superficies resultantes de forma independiente no cumplen unos requisitos mínimos, se unifica la asignación de usos según cada una de ellas y de las superficies obtenidas.

4. El desarrollo y gestión de cada Unidad de Ejecución se realizará de manera unitaria mediante Reparcelación y Proyecto de Urbanización, siempre que se mantenga la ordenación establecida en estas Normas.

5. Podrán realizarse modificaciones en la ordenación y en la situación de las reservas de cesión a través de la redacción de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior tras una justificación razonada.

6. La superficie de las cesiones no podrá subdividirse o disminuir.

7. La Normativa no podrá ser modificada a través de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

8. En todas las Unidades deberán preverse el menos una plaza de aparcamiento interior por cada vivienda construida.

Unidad de Ejecución nº 1:

Localización: Vacío entra la CN-630 y el arroyo Pendelias.

Superficie: 83.538 m².

Promoción: Privada.

Capacidad máxima: 417 viviendas.

Objetivos: Ordenación de la superficie vacía en suelo urbano.

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Equipamiento Social, Servicios terciarios y Talleres compatibles.

Criterios de Ordenación: A escala 1:2.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Será aplicable la Ordenanza V, Edificación en zona de Ensanche del Casco Urbano, con las siguientes particularidades:

– Superficie mínima de parcela: 140 m².

– Fachada mínima: 5,6 m.

Superficies de cesión:

Zona verde	12.668 m²
Espacios libres	2.971 m²
Dotacional	6.167 m²
Viario	24.806 m²
Superficie de cesión obligatoria	46.612 m²
Superficie edificable	52.125 m²

La superficie edificable se distribuye de la siguiente forma:

Superficie construible por parte de la propiedad	46.912 m²
Capacidad de vivienda	376
Superficie construible de cesión al Ayuntamiento (10% del Aprovechamiento)	5.213 m²
Capacidad de viviendas	41

Gestión:

• Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente y es aprobado por el Ayuntamiento.

• Instrumento de actuación: Proyecto de Compensación o de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Compensación o de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como dotacional y los viales. La cesión al Ayuntamiento es obligatorio y con carácter gratuito, debiendo formalizarse mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

Unidad de Ejecución nº 2:

Localización: Vacío entre el arroyo Pendelias y traseras C/ Maestro Soler.

Superficie: 23.960 m².

Promoción: Privada.

Capacidad máxima: 93 viviendas.

Objetivos: Ordenación de vacío en suelo urbano.

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Equipamiento Social y Talleres compatibles.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo

proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Será aplicable la Ordenanza V, Edificación en zona de Ensanche del Casco Urbano, con las siguientes particularidades:

– Superficie mínima de parcela: 130 m².

– Fachada mínima: 5,6 m.

Superficies de cesión:

Espacios libres	2.373 m²
Equipamiento dotacional	1.790 m²
Viario	7.612 m²
Superficie de cesión obligatoria	11.775 m²
Superficie edificable	12.185 m²

La superficie edificable se distribuye de la siguiente forma:

Superficie construible por parte de la propiedad	10.967 m²
Capacidad de viviendas	84
Superficie construible de cesión al Ayuntamiento (10% del aprovechamiento)	1.218 m²
Capacidad de viviendas	9

Gestión:

• Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente y es aprobado por el Ayuntamiento.

• Instrumento de actuación: Proyecto de Compensación o de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Compensación o de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como dotacional y los viales. La cesión al Ayuntamiento es obligatorio y con carácter gratuito, debiendo formalizarse mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

Unidad de Ejecución nº 3:

Localización: Avda. de Fernando Aranguren. Nº 5.

Superficie: 8.571 m².

Promoción: Privada.

Capacidad máxima: 46 viviendas.

Objetivos: Esta Unidad de Ejecución es consecuencia de la asunción de la Modificación Puntual del Plan General tramitada en el periodo de revisión de las NN.SS., ampliándose con la superficie del vial perimetral y la conexión a la prolongación de la C/ Perceianas, debiendo ser asumida la urbanización dentro de la gestión de la Unidad.

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Equipamiento Social, Servicios Terciarios y Comercial.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Será aplicable la Ordenanza V, Edificación en zona de Ensanche del Casco Urbano, con las siguientes particularidades:

– Manzana I: Superficie edificable Comercial: 980 m².

Superficie edificable residencial: 1.568 m².
Nº de viviendas: 16.
Nº de plantas: 3 (baja+2).

– Manzana II: Superficie edificable residencial: 1.840 m².

Nº de viviendas: 14.
Nº de plantas: 2 (baja+1).

– Manzana III: Superficie edificable residencial: 2.632 m².

Nº de viviendas: 16.
Nº de plantas: 2 (baja+1).

Las alineaciones se contemplan como límites de parcela.

Cada una de las manzanas se realizarán mediante proyectos unitarios, fijándose en ellos las líneas de edificación.

Superficies de cesión:

Espacios libres	45 m²
Equipamiento dotacional	292 m²
Viario	4.517 m²
Superficie de cesión obligatoria	4.854 m²

Gestión:

• Sistema de actuación: Compensación

• Instrumento de actuación: Proyecto de Compensación o de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Compensación o de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como dotacional y los viales. La cesión al Ayuntamiento es obligatorio y con carácter gratuito, debiendo formalizarse mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

Unidad de Ejecución nº 4:

Localización: Avda. de la Guardia Civil.

Superficie: 1.975 m².

Promoción: Privada.

Capacidad máxima: 7 viviendas.

Objetivos: Ordenación de vacío en suelo urbano con prolongación de viario.

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Servicios Terciarios y Talleres compatibles.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Será aplicable la Ordenanza V, Edificación en zona de Ensanche del Casco Urbano.

Superficies de cesión:

Espacios libres	210 m²
Viario	639 m²
Superficie de cesión obligatoria	849 m²
Superficie edificable	1.126 m²
Capacidad de viviendas	7

Gestión:

• Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente y es aprobado por el Ayuntamiento.

• Instrumento de actuación: Proyecto de Compensación o de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Compensación o de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como dotacional y los viales. La cesión al Ayuntamiento es obligatorio y con carácter gratuito, debiendo formalizarse mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

Unidad de Ejecución nº 5:

Localización: C/ Pedro de Valdivia esq. a Núñez de Balboa.

Superficie: 710 m².

Promoción: Privada.

Capacidad máxima: 4 viviendas.

Objetivos: Ordenación de encuentro de viario.

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Servicios Terciarios y Talleres compatibles.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Será aplicable la Ordenanza IV, Edificación en zona de Extensión del Casco Urbano.

Superficies de cesión:

Espacios libres ..... 124 m²

Superficie edificable ..... 586 m²

Capacidad de viviendas 2

Gestión:

• Sistema de actuación: Ejecución directa con cesión al Ayuntamiento de la zona calificada como libre, debiendo formalizarse mediante escritura pública.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

Unidad de Ejecución nº 6:

Localización: C/ Reyes Católicos esq. a Presidente Kennedy.

Superficie: 1.070 m².

Promoción: Privada.

Capacidad máxima: 6 viviendas.

Objetivos: Ordenación de encuentro de viario.

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Servicios Terciarios y Talleres compatibles.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Será aplicable la Ordenanza IV, Edificación en zona de Extensión del Casco Urbano.

Superficies de cesión:

Espacios libres ..... 158 m²

Superficie edificable ..... 912 m²

Capacidad de viviendas 6

Gestión:

• Sistema de actuación: Ejecución directa con cesión al Ayuntamiento de la zona calificada como libre, debiendo formalizarse mediante escritura pública.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

Unidad de Ejecución nº 7:

Localización: Parcela entre Camino del Pozo del Reloj y Ctra. de Ribera del Fresno.

Superficie: 30.871 m².

Promoción: Privada.

Capacidad máxima: 123 viviendas.

Objetivos: Ordenación de parcela con cambio de uso en suelo urbano.

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Equipamiento Social y Talleres compatibles.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Será aplicable la Ordenanza V, Edificación en zona de Ensanche del Casco Urbano, con las siguientes particularidades:

Parcela mínima 140 m²

Superficies de cesión:

Zonas verdes ..... 2.045 m²

Espacios libres ..... 3.897 m²

Viario ..... 7.118 m²

Superficie de cesión obligatoria ..... 13.060 m²

Superficie edificable ..... 17.871 m²

La superficie edificable se distribuye de la siguiente forma:

Superficie construible por parte de la propiedad 16.084 m2

Capacidad de viviendas 111

Superficie construible de cesión al Ayuntamiento (10% del aprovechamiento) 1.787 m2

Capacidad de viviendas 12

Gestión:

• Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente y es aprobado por el Ayuntamiento.

• Instrumento de actuación: Proyecto de Compensación o de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Compensación o de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como dotacional y los viales. La cesión al Ayuntamiento es obligatorio y con carácter gratuito, debiendo formalizarse mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

Unidad de Ejecución nº 8:

Localización: Prolongación C/ Agricultores. Sector de almacenaje.

Superficie: 5.799 m2.

Promoción: Privada.

Capacidad máxima: 21 parcelas.

Objetivos: Ordenación de vacío en suelo urbano en sector de almacenaje.

Uso prioritario: Almacenaje vinculado al sector agro-ganadero.

Usos compatibles: No se admiten.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Será aplicable la Ordenanza IX, Edificación en zona de Almacenaje vinculado al Sector Primario.

Superficies de cesión:

Espacios libres 1.055 m2

Viario 793 m2

Superficie de cesión obligatoria 1.848 m2

Superficie edificable 3.951 m2

Gestión:

• Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente y es aprobado por el Ayuntamiento.

• Instrumento de actuación: Proyecto de Compensación o de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Compensación o de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como dotacional y los viales. La cesión al Ayuntamiento es obligatorio y con carácter gratuito, debiendo formalizarse mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

Unidad de Ejecución nº 9:

Localización: Carretera de Palomas. Sector de almacenaje.

Superficie: 75.526 m2.

Promoción: Privada.

Capacidad máxima: 283 parcelas.

Objetivos: Ordenación de vacío en suelo urbano calificado como de almacenaje.

Uso prioritario: Almacenaje vinculado al sector agro-ganadero.

Usos compatibles: No se admiten.

Criterios de Ordenación: A escala 1:2.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Será aplicable la Ordenanza IX, Edificación en zona de Almacenaje vinculado al Sector Primario.

Superficies de cesión:

Espacios libres	7.048 m²
Servicios de interés público	2.513 m²
Viario	14.882 m²
Superficie de cesión obligatoria	24.443 m²
Superficie edificable	51.083 m²

Gestión:

• Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente y es aprobado por el Ayuntamiento.

• Instrumento de actuación: Proyecto de Compensación o de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Compensación o de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como dotacional y los viales. La cesión al Ayuntamiento es obligatorio y con carácter gratuito, debiendo formalizarse mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

Unidad de Ejecución nº 10:

Localización: Carretera de Palomas. Sector Industrial.

Superficie: 23.879 m².

Promoción: Privada.

Capacidad máxima: 46 parcelas.

Objetivos: Ordenación de vacío en suelo urbano calificado como de uso industrial.

Uso prioritario: Industrial.

Usos compatibles: Residencial, una vivienda por actividad.

Servicios terciarios vinculados a la actividad principal.

Criterios de Ordenación: A escala 1:1.000 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Será aplicable la Ordenanza VIII, Edificación en zona Industrial.

Superficies de cesión:

Espacios libres	4.465 m²
Viario	5.405 m²
Superficie de cesión obligatoria	9.870 m²
Superficie edificable	14.009 m²

Gestión:

• Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente y es aprobado por el Ayuntamiento.

• Instrumento de actuación: Proyecto de Compensación o de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Compensación o de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como dotacional y los viales. La cesión al Ayuntamiento es obligatorio y con carácter gratuito, debiendo formalizarse mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

Unidad de Ejecución nº 11: Anulada.

Unidad de Ejecución nº 12:

Localización: Prolongación C/ Monsalud.

Superficie: 2.228 m².

Promoción: Privada.

Capacidad máxima: 16 viviendas.

Objetivos: Ordenación del entorno del antiguo matadero con la finalidad de hacerlo exento.

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Equipamiento Social, Servicios terciarios y Talleres compatibles.

Criterios de Ordenación: A escala 1:500 quedan fijadas las alineaciones y el trazado viario. Las rasantes se fijarán en el preceptivo proyecto de urbanización, sirviendo de referencia las de las calles perimetrales actuales.

Las cesiones serán vinculantes en cuanto a situación y superficies.

Será aplicable la Ordenanza IV, Edificación en zona de Extensión del Casco Urbano, con las siguientes particularidades:

– Superficie mínima de parcela: 100 m².

– Fachada mínima: 5,6 m.

Superficies de cesión:

Zona verde	164 m²
Viario	432 m²
Superficie de cesión obligatoria	596 m²

Superficie edificable 1.632 m²

Gestión:

• Sistema de actuación: Compensación o Cooperación si después de 4 años no se ha iniciado el expediente y es aprobado por el Ayuntamiento.

• Instrumento de actuación: Proyecto de Compensación o de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

A través del Proyecto de Compensación o de Reparcelación los propietarios liberarán el suelo calificado como verde y los viales. La cesión al Ayuntamiento es obligatorio y con carácter gratuito, debiendo formalizarse mediante escritura pública.

La urbanización y los servicios deberán realizarse en forma previa a la edificación de la zona, aunque según marca la Ley, podrán realizarse en forma simultánea previo compromiso por parte de la propiedad firmado con anterioridad a la concesión de la licencia de obras.

Se gestionará de manera unitaria, sin posibilidad de subdivisión alguna.

TÍTULO IX.- NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 286.- Ámbito de aplicación.

Tienen la clasificación de suelo urbanizable los terrenos incluidos en cada uno de los sectores definidos en la documentación gráfica.

Artículo 287.- Programación.

1. Su desarrollo se establece en dos cuatrienios sucesivos contados a partir de la entrada en vigor de las NN.SS.

2. Cualquier cambio en la programación deberá tramitarse a través de una Modificación puntual de estas Normas, sin que sea posible cualquier cambio dentro del primer año de vigencia de las Normas.

3. El incumplimiento de la programación supondrá la exclusión del sector como suelo urbanizable, siempre que se considere oportuno por la Corporación y tras acuerdo plenario, pasando a ser clasificado como no urbanizable.

Artículo 288.- Desarrollo.

1. Cada uno de los sectores en los que se divide el suelo urbanizable se desarrollará a través de un Plan Parcial independiente que podrá contener uno o varios polígonos.

2. Cada Plan Parcial se redactará, contendrá y tramitará siguiendo las directrices marcadas en el Reglamento de Planeamiento y legislación vigente.

3. Los Planes Parciales incluirán los sistemas generales incluidos en el sector que desarrolla y cumplirán las determinaciones particulares definidas para cada uno de ellos.

4. Las ordenanzas aplicables en el suelo clasificado como urbanizable será la Ordenanza V, Ensanche del Casco Urbano para el suelo de uso residencial, con las condiciones particulares establecidas para cada uno de los sectores, la Ordenanza VI para las zonas verdes y espacios públicos y la Ordenanza VII para el suelo de equipamiento, todas ellas contenidas en el Título VII de

esta Normativa. En suelo para uso industrial se aplicará la Ordenanza VIII.

Artículo 289.- Usos.

1. Los sectores S-1, S-2, S-3 y S-4 tendrán como uso prioritario el residencial. El sector S-5 tendrá un uso prioritario industrial.

2. Se admiten los usos compatibles contenidos en las Ordenanza V y VIII.

Artículo 290.- Aprovechamiento Tipo.

Se fija un único Aprovechamiento Tipo para los dos cuatrienios para uso residencial:

0,70 m^2/m^2

Artículo 291.- Sistema de Gestión.

Todos los sectores se gestionarán a través del sistema de compensación.

Artículo 292.- Criterios de Ordenación.

Cada sector resolverá adecuadamente las conexiones con la trama urbana consolidada y ésta con los viales interiores principales contenidos en él que vengan recogidos en la documentación gráfica, siendo su trazado y dimensiones vinculantes.

Artículo 293.- Requisitos para poder edificar.

1. Cada sector de suelo urbanizable no podrá ser edificado hasta tanto:

a) No se hayan aprobado definitivamente el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondientes.

b) No se hayan formalizado las cesiones obligatorias establecidas, tanto los considerados como sistemas generales como locales.

c) No se haya constituido la Junta de Compensación, en caso de existir más de un propietario o no haberse constituido una comunidad de propietarios, habiendo sido aprobado el proyecto de compensación.

2. Podrá iniciarse la edificación, aún sin haberse ejecutado el total de la urbanización siempre que:

a) Que se haya constituido la fianza establecida por Ley sobre el total de la urbanización. Esta fianza sólo podrá recuperarse tras la recepción definitiva de la totalidad de la urbanización contenida en el proyecto, incluidas las zonas verdes y espacios libres.

b) Que los servicios urbanos básicos estén finalizados en lo que afecte a la manzana sobre la que se actúa, incluyendo la conexión con las redes generales locales.

3. No se darán licencias de primera utilización ni permitirá el uso de los edificios mientras la urbanización que los afecta no esté finalizada.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 294.- Sectores de Suelo Urbanizable.

Se incluyen cuatro sectores a desarrollar a través de Planes Parciales desglosados en dos cuatrienios:

a) Primer Cuatrienio: Sectores 2 y 5.

b) Segundo cuatrienio: Sectores 1, 3 y 4.

1. SECTOR S1:

Localización: Superficie comprendida entre la Ctra. de Ribera, Unidad de Ejecución nº 7, camino del Pozo y Circunvalación.

Superficie: 99.000 m^2.

Gestión: Privada, sistema de compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Los contenidos en el artículo 233 de la Ordenanza V.

Capacidad máxima de viviendas: 495.

Aprovechamiento tipo: 0,70 m^2/m^2.

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Sistema General incluido:

– Zona verde protección vial de circunvalación: 8.000 m^2.

– Equipamiento: 8.275 m^2.

Condiciones de ordenación:

– Se fija el sistema viario principal como prolongación de la Avda. Cantón de Guichén, vial de servicio paralelo a la circunvalación y conexión entre ello.

– La parcela de equipamiento general quedará fijada en el Plan Parcial.

Cesiones:

– Sistemas generales descritos.

– Zonas verdes y espacios libres: 10% de la superficie. 9.900 m2.

– Equipamiento educativo, deportivo y social: 7.266 m2.

– 10% aprovechamiento lucrativo total.

Condiciones Particulares de Parcelación y Edificación:

– La tipología de la edificación se definirá por manzanas, en vivienda unifamiliar o colectiva.

– El número máximo de plantas será de tres.

– La parcela mínima edificable será de 100 m2.

– Se establece la obligación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

2. SECTOR S2:

Localización: Sector definido por la prolongación de la C/ Gravina, traseras del Plan Parcial Polideportivo, zona deportiva Municipal y Circunvalación.

Superficie: 115.031 m2.

Gestión: Privada, sistema de compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Los contenidos en el art. 233 de la Ordenanza V.

Capacidad máxima de viviendas: 275.

Aprovechamiento tipo: 0,70 m2/m2.

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Sistema General incluido:

– Zona verde protección vial de circunvalación: 11.700 m2.

– Equipamiento: 8.275 m2.

Criterios de ordenación:

– Se fijan los viales principales, longitudinales como prolongación de la C/ Independencia y C/ Gravina y trasversales paralelos a la Circunvalación.

– La totalidad de dotaciones y cesiones, salvo la protección de la Circunvalación se concentrarán en la zona comprendida entre la prolongación de Independencia y la zona deportiva Municipal.

Cesiones:

– Sistemas generales descritos.

– Zonas verdes y espacios libres: 10% de la superficie. 11.512 m2.

– Equipamiento educativo, deportivo y social: 7.554 m2.

– 10% aprovechamiento lucrativo total.

Condiciones Particulares de Parcelación y Edificación:

– La tipología de la edificación se definirá por manzanas, en vivienda unifamiliar o colectiva.

– El número máximo de plantas será de tres.

– La parcela mínima edificable será de 100 m2.

– Se establece la obligación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

3. SECTOR S3:

Localización: Sector limitado por la prolongación de la C/ Diputación, traseras de Muñoz Torrero y zona escolar, prolongación de C/ Gravina y Circunvalación.

Superficie: 152.041 m2.

Gestión: Privada, sistema de compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Los contenidos en el art. 233 de la Ordenanza V.

Capacidad máxima de viviendas: 749.

Aprovechamiento tipo: 0,70 m2/m2.

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Sistema General incluido:

– Zona verde protección vial de circunvalación: 8.839 m2.

– Equipamiento: 16.846 m2.

Condiciones de ordenación:

– Se fijan los viales principales como prolongación de las calles Gravina, Hornachos y Diputación y trasversales paralelas a la Circunvalación y unión con el S2.

– La parcela de equipamiento general quedará fijada en el Plan Parcial.

Cesiones:

– Sistemas generales descritos.

– Zonas verdes y espacios libres: 10% de la superficie. 14.990 m2.

– Equipamiento educativo, deportivo y social: 11.004 m2.

– 10% aprovechamiento lucrativo total.

Condiciones Particulares de Parcelación y Edificación:

– La tipología de la edificación se definirá por manzanas, en vivienda unifamiliar o colectiva.

– El número máximo de plantas será de tres.

– La parcela mínima edificable será de 100 m2.

– Se establece la obligación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

4. SECTOR S4:

Localización: Sector delimitado por el canal del arroyo Tripero y la prolongación de "La Rana".

Superficie: 50.422 m2.

Gestión: Privada, sistema de compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos compatibles: Los contenidos en el art. 233 de la Ordenanza V.

Capacidad máxima de viviendas: 271.

Aprovechamiento tipo: 0,70 m2/m2.

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Sistema General incluido:

– Zona verde protección del canal: 5.420 m2.

– Equipamiento: 2.251 m2.

Condiciones de ordenación:

– Quedan fijados los viales paralelos al canal y prolongación de C/ Cuba.

– La parcela de equipamiento general quedará fijada en el Plan Parcial.

Cesiones:

– Sistemas generales descritos.

– Zonas verdes y espacios libres: 10% de la superficie. 5.431 m2.

– Equipamiento educativo, deportivo y social: 2.280 m2.

– 10% aprovechamiento lucrativo total.

Condiciones Particulares de Parcelación y Edificación:

– La tipología de la edificación se definirá por manzanas, en vivienda unifamiliar o colectiva.

– El número máximo de plantas será de tres.

– La parcela mínima edificable será de 100 m2.

– Se establece la obligación de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela.

4. SECTOR S5:

Localización: Sector delimitado por el polígono industrial, la carretera de La Fuente del Maestre y el trazado de la Autovía de la Plata.

Superficie: 392.502 m2.

Gestión: Pública, sistema de cooperación.

Uso prioritario: industrial.

Usos compatibles: Los contenidos en el art. 262 de la Ordenanza VIII.

Parcela mínima: 500 m2.

Planeamiento de desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Condiciones de ordenación:

– Quedan fijados los viales de borde y las prolongaciones de los existentes en la actualidad.

Reservas de suelo:

– Zonas verdes y espacios libres: 10% de la superficie total ordenada.

– Servicios de interés público y social: 4% de la superficie total ordenada.

Condiciones Particulares de Parcelación y Edificación:

– La tipología de la edificación se definirá por manzanas, en edificación aislada, pareada o adosada en función de las dimensiones de las parcelas y el carácter de la industria.

– El número máximo de plantas será de tres.

– La parcela mínima edificable será de 500 m2.

– Se establecerá la obligación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación.

TÍTULO X.- NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 295.- Ámbito de aplicación.

1. Estas Normas serán aplicables en la totalidad del suelo clasificado como "no urbanizable". Por exclusión, es la superficie del término municipal no incluido en el interior de la línea de Delimitación de Suelo urbano ni en los diferentes sectores a desarrollar mediante Planes Parciales al estar clasificados como suelo urbanizable, quedando por tanto excluidos del proceso de desarrollo urbano.

2. Quedan establecidas las medidas de protección del suelo, recursos naturales e infraestructuras, así como las medidas encaminadas a preservar el territorio del desarrollo urbano y las condiciones de regulación de las construcciones que excepcionalmente puedan ejecutarse.

Artículo 296.- Zonificación.

En el suelo no urbanizable se hace una diferenciación de zonas en función de sus valores específicos que conduce a la siguiente calificación:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Comprende los terrenos en los que por su interés ecológico, paisajístico, agrícola o proximidad a cauces y vías públicas es necesario arbitrar unas medidas protectoras que eviten su degradación o mal uso.

Se distinguen las siguientes diferenciaciones:

a) Zonas de espacial protección por sus valores agrícolas:

Corresponde a la mayor parte del término con cultivos de secano, principalmente la vid y el olivar, en donde la productividad agrícola es alta y fuente de puestos de trabajo.

b) Zonas de espacial protección por su interés paisajístico:

Están incluido en este apartado una pequeña zona situada en el extremo Sur-Oeste del término, correspondiente con el inicio de la Sierra de S. Jorge, en la confluencia del término con los de Fuente del Maestre y Los Santos de Maimona.

c) Zona de especial protección de interés histórico-cultural.

Queda bajo esta denominación los olivares que se pueden considerar más antiguos del término. Situados entre el camino de Feria al Norte, la CN-630 al Este, los términos de Los Santos y Fuente y la zona de protección paisajística al Sur y Oeste, contiene cuatro almazaras contenidas en el Catálogo de edificios protegidos.

d) Protección de riveras y zonas húmedas.

Incluye las riveras de los arroyos de las Guaridas, Bonhaval, Tripero y Pendelias; se incluye la totalidad de la zona de dominio público definida en la Ley de Aguas y una franja de 50 m a cada lado de aquella.

e) Protección de Carreteras.

Comprende una franja de protección siguiendo las indicaciones de la Ley 25/88 de Carreteras y Reglamento (R.D. 1812/94), zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación en el sistema viario inter-urbano que atraviesa el término municipal, con especial incidencia de los trazados de la CN-630 y la autovía de la Plata.

f) Protección de ferrocarril.

A lo largo del recorrido de la línea Mérida-Sevilla.

g) Protección de yacimientos arqueológicos.

Incluye el conjunto de yacimientos arqueológicos inventariados y el trazado de la antigua Vía de la Plata.

h) Elementos y edificaciones incluidos en el Catálogo.

Incluye los edificios aislados catalogados y los elementos de carácter antropológico, como la red de pozos de carácter comunal.

i) Protección vías pecuarias.

Ramal de conexión de la Cañada Real Leonesa con Mérida y Trujillo a través del Cordel de Mérida, la Cañada de Medina y la Vereda de Rivera.

2. Suelo No Urbanizable Común (sin protección).

Quedan bajo esta denominación la corona comprendida entre el suelo urbano y el trazado de la carretera de circunvalación y la autovía.

3. Instalaciones industriales, cortijos y edificación dispersa.

Es la edificación de carácter rural y agrupaciones de instalaciones de almacenaje e industriales ubicadas en suelo no urbanizable.

4. Zonas de edificación de baja densidad.

Quedan bajo esta denominación las agrupaciones de viviendas de carácter rural que han aparecido en cinco lugares concretos y conocidos como Las Guaridas 1 y 2, San Isidro y Las Cabritas 1 y 2.

Artículo 297.- Régimen jurídico de la propiedad.

El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, restringiéndose el derecho a la edificación a las limitaciones establecidas en estas Normas y en la legislación aplicable en cada caso.

Artículo 298.- Condiciones de uso.

1. Según está recogido en el art. 16 de la antigua L.S., el suelo clasificado como no urbanizable se destinará a usos agrícolas o ganaderos, estando permitida toda actividad relacionada con la explotación de los recursos naturales y el sector de producción primario, así como los que supongan su conservación y mejora.

2. Podrán autorizarse en forma limitada las siguientes actividades:

– Actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de la red viaria, obras públicas, infraestructuras básicas y servicios públicos, siendo compatible el suelo de especial protección con las obras de construcción de la Autovía de la Plata, a su paso por el término municipal.

– Uso industrial para instalaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

– Uso residencial de vivienda unifamiliar aislada, sin posibilidad de formación de núcleo de población.

– Instalaciones y edificaciones declaradas como de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

– Cualquier grado de protección será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras estatales, tales como ensanches de plataformas o mejoras de trazado actual.

3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización para las instalaciones citadas o imponer condiciones cuando se considere que puedan afectar de forma negativa la estructura territorial o los valores ambientales, naturales o paisajísticos del sector.

4. En ningún caso tendrá cabida en suelo no urbanizable el uso residencial en vivienda colectiva.

Artículo 299.- Condiciones de edificabilidad.

1. La parcela mínima necesaria para cualquier tipo de actividad constructiva, incluida la declarada de utilidad pública o interés social, será la que se contempla en cada una de los diferentes tipos de suelo, debiendo quedar afectada en su totalidad a la construcción.

2. Las construcciones deberán poseer un carácter de edificaciones aisladas, separándose de los límites de la parcela al menos 10 m.

3. El número de plantas será una, con una altura máxima de 4 m y altura en cumbrera de 7 m. Esta altura sólo podrá ser superada en casos de construcción de torretas y silos. En edificios industriales y agrícolas se admite la construcción de entreplantas con una ocupación máxima del 25% de la superficie ocupada en planta.

4. La edificabilidad se fijará en función del grado de protección del sector y de la superficie mínima de parcela.

5. La separación a carreteras, cauces públicos y zonas protegidas se atendrá a la legislación específica aplicable.

6. Por el carácter fundamentalmente agrícola del término, no podrán realizarse vallados de fincas salvo casos justificados y previa licencia municipal.

Artículo 300.- Condiciones de infraestructuras.

1. Acceso: Las edificaciones deberán apoyarse en la red viaria pública actual, accediéndose a ellas a través de un camino privado que sirva a un solo edificio. Las solicitudes de autorización para la construcción de nuevos accesos a las carreteras estatales precisará del informe y autorización expresa de la Demarcación de carreteras del Estado en Extremadura. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando situadas dentro de la zona de afección de las carreteras, accedan a ella utilizando accesos ya existentes y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso, circunstancia que podría conllevar la suspensión o el cierre del citado acceso de no obtenerse, a solicitud del interesado, la correspondiente autorización para el acondicionamiento del mismo.

2. Abastecimiento de agua: Para la autorización de edificios de carácter residencial y de utilidad pública en este medio deberá justificarse el abastecimiento de agua potable con el caudal mínimo establecido en función de la ocupación máxima prevista.

3. Evacuación de aguas residuales: En caso de no existir red pública de evacuación de aguas residuales, será obligatorio la instalación de fosas sépticas o depuradoras, sin que puedan verterse aguas no depuradas a la superficie.

4. Suministro eléctrico: No se admitirán redes de suministro de carácter colectivo, debiendo ser solicitada licencia municipal para la instalación de la red.

Artículo 301.- Competencias.

1. Podrán autorizarse directamente por el Ayuntamiento construcciones de carácter agrícola que guarden relación con la explotación o mantenimiento de una finca y las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, guardando en cualquier caso las limitaciones legales de cada caso.

2. Para cualquier otro tipo de construcción, tengan el carácter de "Utilidad Pública e Interés Social" o edificios destinados a vivienda unifamiliar, se seguirá el procedimiento establecido en el art. 16.3-2ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992 y Artículo 44.2 del R.G.

Artículo 302.- Parcelaciones y segregaciones.

1. No podrá realizarse la división simultánea o sucesiva de terrenos en parcelas con fines urbanísticos o que puedan originar núcleos de población.

2. Se consideran indivisibles las parcelas con superficie igual o inferior a la establecida como unidad mínima de cultivo genérica para explotaciones agrarias de secano y regadío en la legislación agraria extremeña, Decreto 46/1997, de 22 de abril, D.O.E. nº 50 de 28 de abril, 4 Ha en secano, 2 Ha en viñedo y olivar y 1,5 Ha en regadío.

3. Una parcelación no podrá originar parcelas de superficie menor que la considerada como unidad mínima de cultivo.

4. No se permite la segregación de una superficie menor que las citadas en el punto anterior, a no ser que se una a otra parcela que cumpla los requisitos considerados como mínimos y siempre que la finca matriz mantenga la superficie mínima de la unidad de cultivo.

5. Toda parcelación, segregación o agregación deberá contar con licencia municipal explícita.

Artículo 303.- Concepto de "NÚCLEO DE POBLACIÓN".

Se entiende por "NÚCLEO DE POBLACIÓN" todo asentamiento de población, edificación o actividades que generen relaciones, servicios, equipamiento o infraestructuras comunes o de dependencia entre ellas.

Artículo 304.- Requisitos del Núcleo de Población.

Para que una agrupación de edificaciones constituya un núcleo de población deberán cumplirse al menos dos de los siguientes requisitos:

1. Que más de cuatro edificaciones independientes estén construidas en una superficie de terreno incluido en un círculo de 200 m de radio.

2. Que la separación media entre los edificios sea menor de 100 m.

3. Que compartan los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y acceso rodado al menos tres edificaciones.

4. Que la densidad edificatoria sea de dos viviendas por hectárea o tres viviendas cada dos hectáreas.

Artículo 305.- Normas de protección.

1. Líneas de Alta Tensión:

No podrán construirse edificios ni realizar plantaciones de árboles bajo los tendidos de alta tensión ni en sus proximidades a una distancia menor de la que establece el Reglamento de Líneas de Alta Tensión en función de la tensión de la línea.

De cualquier forma no se podrá edificar a menos de 5 m ni realizar plantaciones de masas arbóreas a menos de 2 m de la proyección vertical del tendido.

2. Reservas de Agua:

En la totalidad del término municipal será de aplicación la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto, para la regulación, administración, concesiones y utilización de las aguas, tanto superficiales como subterráneas, así como para la definición de cauces, márgenes, terrenos inundables y acuíferos subterráneos.

3. Cauces públicos:

En las zonas colindantes con cauces públicos se realizará el deslinde de la franja de dominio público por el organismo competente, en este caso la Confederación Hidrográfica del Guadiana, aplicando la legislación vigente.

4. Escombreras:

Para la instalación de escombreras se tendrán en cuenta la dirección de los vientos dominantes y la situación de los núcleos

de población existentes tanto en el término municipal como en los términos contiguos.

La distancia de las escombreras a cualquier núcleo de población será al menos de 2 Km, situándose en lugares de fácil acceso pero poco visibles desde zonas habitadas o de tránsito.

El vertido de escombros será controlado por el Ayuntamiento, fijándose un lugar que no suponga perjuicio para la comunidad.

5. Industrias insalubres, nocivas y peligrosas:

Las instalaciones de industrias o actividades calificadas como "insalubres, nocivas o peligrosas" según el Reglamento específico, Decreto 4.414/1961, de 30 de noviembre, no podrán instalarse a una distancia menor a 2.000 m de cualquier núcleo de población.

CAPÍTULO II.- S.N.U.P.E. POR SUS VALORES AGRÍCOLAS

Artículo 306.- Delimitación.

Queda incluido en este apartado el suelo cultivado con un potencial productivo grande y diversificado dentro de diferentes cultivos de secano, principalmente vides y olivos, que debe quedar al margen de todo proceso urbanístico y constructivo incompatibles con su carácter actual, según queda reflejado en el Plano correspondiente.

Artículo 307.- Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola.

Se consideran usos compatibles:

a) Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.

b) Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

d) Edificaciones aisladas de carácter residencial.

e) Instalaciones industriales que por su carácter de insalubres o peligrosas deban instalarse fuera del suelo urbano.

Artículo 308.- Edificabilidad.

1. La edificabilidad será de 0,01 m^2/m^2 sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios vinculados a la actividad agrícola, a la conservación y mantenimiento de infraestructuras, de carácter residencial o industrial y de 0,05 m^2/m^2 para instalaciones de carácter o utilización pública, sean de titularidad pública o privada, con declaración de utilidad pública e interés social.

2. Se considera como parcela mínima edificable aquella que cumple la condición de unidad mínima de cultivo o estando consolidada tiene 20.000 m^2 de superficie.

Artículo 309.- Parcelaciones y cambios de titularidad.

1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas iguales o menores a las contempladas en el art. 293.2 como unidad mínima de cultivo, debiéndose solicitar en cualquier caso licencia previa al Ayuntamiento.

2. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

CAPÍTULO III.- S.N.U. E.P. INTERÉS PAISAJÍSTICO

Artículo 310.- Delimitación.

Están incluido en este apartado una pequeña zona situada en el extremo Sur-Oeste del término, correspondiente con el inicio de la Sierra de S. Jorge, en la confluencia del término con los de Fuente del Maestre y Los Santos de Maimona.

Artículo 311.- Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola y ganadera.

2. Se consideran usos compatibles de manera exclusiva construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.

Artículo 312.- Edificabilidad.

1. La edificabilidad será de 0,005 m^2/m^2 sobre la totalidad de la superficie de la parcela.

2. Se considera como parcela mínima edificable aquella que cumple la condición de unidad mínima de cultivo en secano, 40.000 m^2 de superficie.

CAPÍTULO IV.- S.N.U. E.P. DE INTERÉS HISTÓRICO-CULTURAL

Artículo 313.- Delimitación.

Queda bajo esta denominación los olivares que se pueden considerar más antiguos del término. Situados entre el camino de Feria al Norte, la CN-630 al Este, los términos de Los Santos y Fuente y la zona de protección paisajística al Sur y

Oeste, contiene cuatro almazaras contenidas en el Catálogo de edificios protegidos.

Artículo 314.- Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola, concretamente al olivar.

2. Se consideran usos compatibles:

a) Construcciones asociadas a las actividades agrícolas o industriales de transformación del olivo.

b) Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social asociadas a la revitalización de las antiguas almazaras localizadas en la zona.

Artículo 315.- Edificabilidad.

1. La edificabilidad será de 0,005 m^2/m^2 sobre la totalidad de la superficie de la parcela.

2. Se considera como parcela mínima edificable aquella que cumple la condición de unidad mínima de cultivo en secano, 40.000 m^2 de superficie.

CAPÍTULO V.- S.N.U. E.P. DE RIVERAS Y ZONAS HÚMEDAS

Artículo 316.- Delimitación.

Este apartado comprende la totalidad del suelo de dominio público considerado como tal por la Confederación Hidrográfica del Guadiana, así como una franja en cada una de las márgenes de los arroyos Las Guaridas, Bonhaval, Tripero y Pendelias de 50 m de anchura.

Artículo 317.- Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola.

2. Se consideran usos compatibles:

a) Construcciones asociadas a las actividades agrícolas.

b) Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

Artículo 318.- Normativa aplicable.

Será aplicable en toda su extensión la vigente Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985.

Artículo 319.- Edificabilidad.

1. En la totalidad del suelo calificado como tal, no podrá realizarse ningún tipo de obra de construcción, salvo las que se consideren imprescindibles para la conservación o mantenimiento de las existentes.

2. Los edificios existentes quedan fuera de ordenación, no pudiéndose realizar en ellos obras de consolidación, ampliación o cambio de uso.

CAPÍTULO VI.- S.N.U. E.P. A CARRETERAS

Artículo 320.- Delimitación.

Comprende una franja de protección siguiendo las indicaciones de la Ley 25/1988, de Carreteras y Reglamento (R.D. 1812/1994) y la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura, zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación, en función del carácter de la vía.

Artículo 321.- Normativa aplicable.

1. Será aplicable en toda su extensión la vigente Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio, y el Reglamento General (R.D. 1812/1994) y la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura.

2. La publicidad que afecte a la C.N-630 y autovía se regirá por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras.

Artículo 322.- Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización como explotación agrícola.

2. Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras dentro de la franja edificable definida en la Ley.

3. En cualquier caso, deberán tenerse en cuenta las limitaciones de la propiedad establecidas en la Ley 25/1988, de Carreteras y Reglamento y Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura o la Dirección General de Infraestructuras respectivamente.

Artículo 323.- Edificabilidad.

1. En la totalidad del suelo calificado como tal, no podrá realizarse ningún tipo de obra de construcción, salvo las que

se consideren imprescindibles para la conservación o mantenimiento de las existentes.

2. Los edificios existentes quedan fuera de ordenación, no pudiéndose realizar en ellos obras de consolidación, ampliación o cambio de uso.

3. En cualquier caso regirá, en cuanto a la edificación y accesos a fincas colindantes con la Red de Carreteras del Estado, lo establecido en la Ley 25/1988, de Carreteras y Reglamento que la desarrolla y la Ley 7/1995, de Carreteras de Extremadura. Toda solicitud de licencia de obras que afecten a las zonas de dominio público, servidumbre o afección de la carretera N-430, Autovía o red autonómica deberá contar con el informe favorable de la Demarcación de carreteras de Extremadura.

Artículo 324. Protección de la circunvalación.

El tramo Este de circunvalación del núcleo urbano tendrá una franja de protección hacia el interior de una anchura de 50 m, desde el borde exterior del arcén, de carácter público y cesión de carácter gratuito y obligatorio.

CAPÍTULO VII.- S.N.U. E.P DE FERROCARRIL

Artículo 325.- Delimitación.

Comprende una franja de protección siguiendo su trazado que incluye zonas de dominio público, servidumbre, afección y línea de edificación, en función del reglamento específico.

Artículo 326.- Normativa aplicable.

Será aplicable en toda su extensión la reglamentación del sector, Reglamento de Ordenación de los Transportes Terrestres, de 28-09-1990.

Artículo 327.- Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola.

2. Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de la infraestructura viaria.

Artículo 328.- Edificabilidad.

1. En la zona de servidumbre, franja de 20 m de anchura desde la arista exterior de la explanación de la plataforma viaria, no podrá realizarse ningún tipo de obra de construcción, salvo las que se consideren imprescindibles para la conservación o mantenimiento de las existentes.

2. Los edificios existentes quedan fuera de ordenación, no pudiéndose realizar en ellos obras de consolidación, ampliación o cambio de uso.

CAPÍTULO VIII.- S.N.U. E.P YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Artículo 329.- Delimitación.

Queda bajo esta denominación el conjunto de yacimientos arqueológicos inventariados y el trazado de la antigua Vía de la Plata.

Artículo 330.- Condiciones de uso.

Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola, hasta el momento en que por la Administración correspondiente se decida su puesta en valor.

Artículo 331.- Normativa aplicable.

Será aplicable en toda su extensión la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, Ley 2/1999, de 29 de marzo.

Artículo 332.- Edificabilidad.

En la zona de protección fijada en la citada Ley, 200 m para el caso de yacimientos y 100 para la Vía de la Plata, no podrán realizarse ningún tipo de edificación, salvo las consideradas por la Consejería de Cultura necesarias para el estudio, potenciación y divulgación del yacimiento.

CAPÍTULO IX.- S.N.U.E.P ELEMENTOS Y EDIFICACIONES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

Artículo 333.- Delimitación.

Queda bajo esta denominación el conjunto pozos de carácter comunal y edificaciones que por su interés arquitectónico se han recogido en el Catálogo de estas Normas.

Artículo 334.- Condiciones de uso.

1. Pozos: Se fija una zona de protección de 100 m de radio en donde no podrá realizarse ningún tipo de edificación, salvo las específicas de restauración y mantenimiento del bien y adecuación del entorno.

2. Edificaciones: Se admitirán obras de conservación y mantenimiento, acondicionamiento, restauración, reforma, así como la reconstrucción parcial y ampliación, siendo obligatorio el mantenimiento de la fachada y de aquellos elementos que se consideren esenciales en su organización arquitectónica, sobre todo su

volumetría esencial. Las obras de reforma o ampliación deberán integrar coherentemente los elementos que justifican la catalogación en el conjunto intervenido. Podrán demolerse los elementos de obra añadidos que desvirtúen el conjunto arquitectónico considerado como principal, habiéndose obtenido con anterioridad la licencia municipal correspondiente.

Artículo 335.- Edificabilidad.

Las ampliaciones de la edificación protegida se regirá en función de la Normativa específica del sector en donde está ubicada.

CAPÍTULO X.- S.N.U. E.P VÍAS PECUARIAS

Artículo 336.- Normativa aplicable.

Decreto 143/1996: Reglamento Extremeño sobre Vías Pecuarias, actualizado por el Decreto 49/2000 de 8 de marzo.

CAPÍTULO XI.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SIN PROTECCIÓN)

Artículo 337.- Delimitación.

Quedan bajo esta denominación la corona comprendida entre el suelo urbano y el trazado de la carretera de circunvalación y la autovía, con terrenos considerados como carentes de valores a proteger, aunque sometidos a la influencia del casco próximo, en donde se desarrollará en el futuro la expansión del suelo urbano.

Artículo 338.- Condiciones de uso.

1. Uso derivado de su carácter agrícola: Se mantiene su utilización prioritaria como explotación agrícola.

2. Se consideran usos compatibles: a) Construcciones asociadas a las actividades agrícolas y ganaderas.

b) Construcciones necesarias para la conservación y mantenimiento de infraestructuras.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

d) No se admiten edificaciones aisladas de carácter residencial.

e) No se admiten Instalaciones industriales que por su carácter de insalubres o peligrosas deban instalarse fuera del suelo urbano.

Artículo 339.- Edificabilidad.

1. La edificabilidad será de 0,01 m^2/m^2 sobre la totalidad de la superficie de la parcela para edificios vinculados a la actividad agrícola, a la conservación y mantenimiento de infraestructuras, y de 0,02 m^2/m^2 para instalaciones de carácter o utilización pública, sean de titularidad pública o privada, con declaración de utilidad pública e interés social.

2. Se considera como parcela mínima edificable aquella que cumple la condición de unidad mínima de cultivo o estando consolidada tiene 20.000 m^2 de superficie.

Artículo 340.- Parcelaciones y cambios de titularidad.

1. No se admiten parcelaciones o segregaciones de propiedades en parcelas menores a 40.000 m^2, debiéndose solicitar licencia previa al Ayuntamiento.

2. Cualquier cambio de titularidad deberá comunicarse al Ayuntamiento.

CAPÍTULO XII.- INSTALACIONES INDUSTRIALES, CORTIJOS Y EDIFICACIÓN DISPERSA

Artículo 341.- Delimitación.

Quedan incluidos en este apartado la edificación agrupada bajo el calificativo de cortijo, la edificación aislada existentes en el término y los núcleos de carácter industrial y de servicios ubicados en suelo no urbanizable.

Artículo 342.- Instalaciones industriales y de servicio ubicadas en suelo no urbanizable.

1. Los núcleos de instalaciones existentes permanecerán con la superficie de parcela actual, mientras tanto permanezca la actividad declarada.

2. La edificación existente no podrá ser ampliada, salvo mediación de un procedimiento de declaración de utilidad pública, que podrá denegar la Administración competente a la vista de los informes técnicos previos preceptivos.

3. No se dará la situación de "fuera de ordenación", pudiéndose realizar obras de conservación y consolidación de las instalaciones, mientras dure la actividad.

4. No se admite el cambio de actividad, aunque sí el de titularidad.

Artículo 343.- Cortijos.

1. Quedan bajo esta concepto las agrupaciones de edificios situados en el interior de una finca considerados como inherentes a su explotación.

2. Las edificaciones existentes podrán rehabilitarse, consolidarse y reconstruirse, pudiéndose también realizar construcciones de nueva

planta siempre que queden afectadas a la finca matriz y que mantengan el carácter agrícola.

3. Como normativa aplicable será la de la zona en la que se ubique, salvo en lo referente a las plantas permitidas, que en este caso serán las existentes en el edificio, sin que se supongan fuera de ordenación.

Artículo 344.- Edificación diseminada.

1. Se incluyen en este apartado las edificaciones rurales vinculadas a fincas, estén o no abandonadas o en estado ruinoso y las viviendas de segunda residencia con una antigüedad superior a 4 años contados a partir de la aprobación definitiva no situadas en alguna de las zonas definidas como de baja densidad.

2. Podrán realizarse labores de rehabilitación, consolidación, reconstrucción o ampliación, siempre que ésta no aumente la superficie construida en más del 25% de la existente.

3. Para la sustitución un edificio existente por otro de nueva planta deberá seguirse la tramitación exigida en el art. 16.3-2ª del T.R.L.S.

ÍNDICE

TÍTULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO Y VIGENCIA

Artículo 1.- Naturaleza jurídica.
Artículo 2.- Ámbito Territorial.
Artículo 3.- Textos Legales.
Artículo 4.- Vigencia.
Artículo 5.- Revisión.
Artículo 6.- Modificaciones Puntuales.

CAPÍTULO II.- EFECTOS Y CONTENIDOS DE LAS NORMAS

Artículo 7.- Efectos.
Artículo 8.- Publicidad.
Artículo 9.- Obligatoriedad.
Artículo 10.- Información.
Artículo 11.- Interpretación y prevalencia de los diferentes documentos.

TÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Apartado 1. Disposiciones generales.

Artículo 12.- Subordinación de la propiedad.
Artículo 13.- Deberes urbanísticos básicos.
Artículo 14.- Clasificación del Término Municipal.
Artículo 15.- Suelo Urbano.
Artículo 16.- Suelo Urbanizable.
Artículo 17.- Suelo No Urbanizable.

Apartado 2. Régimen urbanístico del suelo.

Artículo 18.- Derechos de los propietarios de suelo.
Artículo 19.- Deberes de los propietarios de suelo.
Artículo 20.- Deber de uso, conservación y rehabilitación.

Apartado 3. Régimen del suelo no urbanizable.-

Artículo 21.- Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

CAPÍTULO II.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

Apartado 1. Disposiciones generales.

Artículo 22.- Tipos de suelo.
Artículo 23.- Sistemas generales.
Artículo 24.- Sistemas locales.
Artículo 25.- Suelo susceptible de aprovechamiento.

Apartado 2. Regulación de sistemas generales y locales.

Artículo 26.- Sistema general de comunicaciones.
Artículo 27.- Sistema general de espacios libres.
Artículo 28.- Sistema general de equipamiento público.
Artículo 29.- Sistema general de redes de servicios.
Artículo 30.- Sistemas locales.

TÍTULO III.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 31.- Órganos actuantes.
Artículo 32.- Instrumentos de actuación urbanística.

CAPÍTULO II.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

Artículo 33.- Desarrollo.
Artículo 34.- Planes Parciales.
Artículo 35.- Planes Especiales.
Artículo 36.- Estudios de Detalle.
Artículo 37.- Normas especiales de protección.

Artículo 38.- Ordenanzas especiales.

CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Artículo 39.- Definición.
Artículo 40.- Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.
Artículo 41.- Modificación de Unidades de Ejecución.
Artículo 42.- Sistemas de Actuación.
Artículo 43.- Sistema de Compensación.
Artículo 44.- Sistema de Cooperación.
Artículo 45.- Sistema de Expropiación.
Artículo 46.- Reparcelación.
Artículo 47.- Parcelaciones Urbanísticas.
Artículo 48.- Elaboración y Tramitación.

CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 49.- Clases de Proyectos.
Artículo 50.- Condiciones generales de los proyectos técnicos.
Artículo 51.- Proyecto de urbanización.
Artículo 52.- Proyectos de edificación. Clases.
Artículo 53.- Obras de demolición.
Artículo 54.- Obras menores.
Artículo 55.- Obras mayores.
Artículo 56.- Otras actuaciones urbanísticas.
Artículo 57.- Proyectos de actividades e instalaciones.

CAPÍTULO V.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Artículo 58.- Competencia Municipal.
Artículo 59.- Formas de intervención.
Artículo 60.- Actos sujetos a licencia.
Artículo 61.- Tipos de licencias urbanísticas.
Artículo 62.- Licencias de parcelación.
Artículo 63.- Licencias de obras.
Artículo 64.- Licencias de otras actuaciones urbanísticas.
Artículo 65.- Licencias de primera utilización.
Artículo 66.- Licencias de apertura.
Artículo 67.- Licencias de cambio de uso.
Artículo 68.- Contenido implícito de la licencia.
Artículo 69.- Contenido explícito de la licencia.
Artículo 70.- Condiciones generales de las licencias de obras.
Artículo 71.- Vigencia de las licencias de obra.
Artículo 72.- Caducidad de las licencias de obras.
Artículo 73.- Procedimiento de concesión de las licencias.
Artículo 74.- Condición de Solar.
Artículo 75.- Licencias de obra en Suelo No Urbanizable.
Artículo 76.- Obras sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas.
Artículo 77.- Órdenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.
Artículo 78.- Inspección urbanística.
Artículo 79.- Deber de conservación.
Artículo 80.- Actuación subsidiaria.
Artículo 81.- Expedientes de ruina.
Artículo 82.- Examen del planeamiento vigente.
Artículo 83.- Reproducciones del planeamiento.
Artículo 84.- Información previa.
Artículo 85.- Cédula urbanística.
Artículo 86.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
Artículo 87.- Cédula de Habitabilidad.

TÍTULO IV.- NORMAS DE USO

CAPÍTULO I.- CLASES Y TIPOS DE USO

Artículo 88.- Aplicación.
Artículo 89.- Usos prioritario, pormenorizado y compatible.
Artículo 90.- Calificación del suelo. Tipos de usos.
Artículo 91.- Condiciones de uso.

CAPÍTULO II.- USO RESIDENCIAL

Artículo 92.- Concepto.
Artículo 93.- Tipos de viviendas.
Artículo 94.- Concepto de vivienda mínima.
Artículo 95.- Concepto de vivienda exterior.
Artículo 96.- Condiciones de habitabilidad.

CAPÍTULO III.- USO INDUSTRIAL

Artículo 97.- Concepto.
Artículo 98.- Localización.
Artículo 99.- Dotación de aparcamientos.
Artículo 100.- Vertidos industriales.

CAPÍTULO IV.- USO DOTACIONAL

Artículo 101.- Concepto de dotación.
Artículo 102.- Tipos de dotaciones.

Artículo 103.- Localización.
Artículo 104.- Legislación sectorial.
Artículo 105.- Compatibilidad de usos.
Artículo 106.- Sustitución de usos dotacionales.

CAPÍTULO V.- SERVICIOS TERCIARIOS

Artículo 107.- Concepto.
Artículo 108.- Tipos de servicios terciarios.

CAPÍTULO VI.- SERVICIO DE CARRETERAS

Artículo 109.- Concepto.
Artículo 110.- Localización.
Artículo 111.- Dotación de aparcamientos.

CAPÍTULO VII.- ESPACIOS LIBRES

Artículo 112.- Definición.
Artículo 113.- Accesibilidad.

CAPÍTULO VIII.- TRANSPORTES

Artículo 114.- Concepto.

CAPÍTULO IX.- INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 115.- Concepto.

CAPÍTULO X.- USO AGROPECUARIO y DE ALMACENAJE

Artículo 116.- Concepto.

TÍTULO V.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I.- TIPOS DE OBRAS Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 117.- Alcance y contenido.
Artículo 118.- Tipos de obras de edificación.
Artículo 119.- Concepto de "Fuera de Ordenación".
Artículo 120.- Condiciones de la edificación.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE PARCELA

Artículo 121.- Definición.
Artículo 122.- Concepto de Solar.
Artículo 123.- Límites de la parcela.
Artículo 124.- Parcela mínima edificable.
Artículo 125.- Segregaciones, agrupaciones y reparcelaciones.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA

Artículo 126.- Aplicación.
Artículo 127.- Alineaciones.
Artículo 128.- Ocupación de una parcela.
Artículo 129.- Edificabilidad.
Artículo 130.- Altura de edificación.
Artículo 131.- Construcciones por encima de la altura.
Artículo 132.- Medición de alturas.
Artículo 133.- Sótanos y semisótanos.
Artículo 134.- Entreplantas.
Artículo 135.- Patios interiores.

CAPÍTULO IV.- CONDICIONES DE HIGIENE Y CALIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 136.- Aplicación.
Artículo 137.- Medidas de ventilación e iluminación.
Artículo 138.- Medidas de aislamiento e impermeabilización.

CAPÍTULO V.- CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 139.- Aplicación.
Artículo 140.- Dotaciones básicas.
Artículo 141.- Dotaciones auxiliares.

CAPÍTULO VI.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 142.- Aplicación.
Artículo 143.- Señalización.
Artículo 144.- Escaleras.
Artículo 145.- Supresión de barreras arquitectónicas.
Artículo 146.- Prevención de incendios.
Artículo 147.- Prevención de caídas.
Artículo 148.- Edificios y plantas comerciales.

CAPÍTULO VII.- CONDICIONES AMBIENTALES

Artículo 149.- Aplicaciones.
Artículo 150.- Compatibilidad de usos.

CAPÍTULO VIII.- CONDICIONES DE ESTÉTICA

Artículo 151.- Aplicación.
Artículo 152.- Protección de los ambientes urbanos.
Artículo 153.- Condiciones de acabados exteriores.

Artículo 154.- Vallado de solares.
Artículo 155.- Anuncios y banderolas publicitarias.
Artículo 156.- Instalaciones en fachada.
Artículo 157.- Protección del arbolado.

TÍTULO VI.- NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 158.- Ámbito de aplicación.
Artículo 159.- Ejecución.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LA RED VIARIA

Artículo 160.- Tipos de vías.
Artículo 161.- Determinaciones referentes a vías en medio urbano.
Artículo 162.- Condiciones generales de urbanización.
Artículo 163.- Aparcamientos.
Artículo 164.- Condiciones de urbanización en áreas peatonales, áreas ajardinadas y áreas de equipamiento.

CAPÍTULO III.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Apartado 1.- Condiciones Generales.

Artículo 165.- Condiciones de dimensionado.

Apartado 2.- Red de Abastecimiento de Aguas.

Artículo 166.- Condiciones de potabilidad.
Artículo 167.- Dotación mínima.
Artículo 168.- Características de la red.
Artículo 169.- Dimensiones de los depósitos.
Artículo 170.- Abastecimiento por pozos.
Artículo 171.- Red de riego.

Apartado 3.- Red de Evacuación de Aguas Residuales.

Artículo 172.- Características de la red.
Artículo 173.- Fosas sépticas.

Apartado 4.- Red de Energía Eléctrica.

Artículo 174.- Dotación.
Artículo 175.- Red de distribución.

Apartado 5.- Red de Alumbrado Público.

Artículo 176.- Distribución.
Artículo 177.- Nivel de iluminación.
Artículo 178.- Elementos.

TÍTULO VII.- ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

ORDENANZA I. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 179.- Finalidad y Ámbito de Aplicación.
Artículo 180.- Niveles de Protección.

Apartado 1.- Condiciones Comunes a los Tres Niveles.

Artículo 181.- Condiciones de la parcela:
Artículo 182.- Condiciones de Uso:
Artículo 183.- Condiciones de edificación:
Artículo 184.- Condiciones supletorias:
Artículo 185.- Condiciones para tramitación y concesión de las licencias de obra.

Apartado 2.- Niveles de Protección.

Artículo 186.- Nivel I: Protección Integral:
Artículo 187.- Nivel II: Protección Estructural:
Artículo 188.- Nivel III: Protección Ambiental:

ORDENANZA II. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO

Artículo 189.- Ámbito de aplicación.
Artículo 190.- Instrumentos.
Artículo 191.- Mantenimiento y deber de conservación de edificios.
Artículo 192.- Mantenimiento de zonas libres de carácter privado.
Artículo 193.- Cerramiento de parcelas y solares.
Artículo 194.- Publicidad exterior.
Artículo 195.- Antenas.
Artículo 196.- Acondicionadores.

ORDENANZA III. EDIFICACIÓN EN NÚCLEO CENTRAL DEL CASCO URBANO

Artículo 197.- Finalidad y Ámbito de aplicación.
Artículo 198.- Parcela edificable.
Artículo 199.- Tipología de la edificación.
Artículo 200.- Condiciones de uso.
Artículo 201.- Ocupación de parcela.
Artículo 202.- Fondo máximo edificable.
Artículo 203.- Altura de edificación.
Artículo 204.- Edificabilidad.

Artículo 205.- Sótanos y Semisótanos.
Artículo 206.- Salientes y vuelos.
Artículo 207.- Construcciones por encima de la altura permitida.
Artículo 208.- Edificaciones en calles opuestas.
Artículo 209.- Edificaciones en solares en esquina.
Artículo 210.- Composición de fachadas.
Artículo 211.- Materiales de acabado.
Artículo 212.- Fuera de Ordenación.

ORDENANZA IV. EDIFICACIÓN EN ZONA DE EXTENSIÓN DEL CASCO URBANO

Artículo 213.- Finalidad y Ámbito de aplicación.
Artículo 214.- Parcela edificable.
Artículo 215.- Tipología de la edificación.
Artículo 216.- Condiciones de uso.
Artículo 217.- Ocupación de parcela.
Artículo 218.- Fondo máximo edificable.
Artículo 219.- Altura de edificación.
Artículo 220.- Edificabilidad.
Artículo 221.- Sótanos y Semisótanos.
Artículo 222.- Salientes y vuelos.
Artículo 223.- Separación a linderos.
Artículo 224.- Construcciones por encima de la altura permitida.
Artículo 225.- Edificaciones en calles opuestas.
Artículo 226.- Edificaciones en solares en esquina.
Artículo 227.- Composición de fachadas.
Artículo 228.- Materiales de acabado.
Artículo 229.- Fuera de Ordenación.

ORDENANZA V. EDIFICACIÓN EN ZONA DE ENSANCHE DEL CASCO URBANO

Artículo 230.- Finalidad y Ámbito de aplicación.
Artículo 231.- Parcela edificable.
Artículo 232.- Tipología de la edificación.
Artículo 233.- Condiciones de uso.
Artículo 234.- Ocupación de parcela.
Artículo 235.- Fondo máximo edificable.
Artículo 236.- Altura de edificación.
Artículo 237.- Edificabilidad.
Artículo 238.- Sótanos y Semisótanos.
Artículo 239.- Salientes y vuelos.
Artículo 240.- Separación a linderos.
Artículo 241.- Construcciones por encima de la altura permitida.
Artículo 242.- Edificaciones en calles opuestas.
Artículo 243.- Edificaciones en solares en esquina.
Artículo 244.- Composición de fachadas.
Artículo 245.- Materiales de acabado.
Artículo 246.- Fuera de Ordenación.

ORDENANZA VI. REGULACIÓN DE PARQUE PÚBLICO, ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 247.- Ámbito de aplicación.
Artículo 248.- Parcelaciones y segregaciones.
Artículo 249.- Edificabilidad.
Artículo 250.- Usos compatibles.
Artículo 251.- Gestión.

ORDENANZA VII. REGULACIÓN DEL SUELO DE EQUIPAMIENTO

Artículo 252.- Ámbito de aplicación.
Artículo 253.- Parcelaciones y segregaciones.
Artículo 254.- Edificabilidad.
Artículo 255.- Usos.

ORDENANZA VIII. ZONA INDUSTRIAL

Artículo 256.- Ámbito de aplicación.
Artículo 257.- Parcela mínima.
Artículo 258.- Posición de los edificios en la parcela.
Artículo 259.- Ocupación de parcela.
Artículo 260.- Altura de edificación.
Artículo 261.- Sótanos y semisótanos.
Artículo 262.- Condiciones de uso.
Artículo 263.- Aparcamientos.
Artículo 264.- Vallado.

ORDENANZA IX. ZONA DE ALMACENAJE VINCULADO AL SECTOR PRIMARIO

Artículo 265.- Finalidad y Ámbito de aplicación.
Artículo 266.- Parcela mínima.
Artículo 267.- Tipología de la edificación.
Artículo 268.- Condiciones de uso.
Artículo 269.- Ocupación de parcela.
Artículo 270.- Altura de edificación.

ORDENANZA X. ZONA DE SERVICIO A CARRETERA

Artículo 271.- Finalidad y Ámbito de aplicación.
Artículo 272.- Parcela mínima.
Artículo 273.- Tipología de la edificación.
Artículo 274.- Condiciones de uso.
Artículo 275.- Ocupación de parcela.
Artículo 276.- Altura de edificación.
Artículo 277.- Aparcamientos.
Artículo 278.- Sótanos y semisótanos.

TÍTULO VIII.- ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Artículo 279.- Tipos.
Artículo 280.- Gestión.

Apartado 1.- Actuaciones aisladas.

Artículo 281.- Concepto.
Artículo 282.- Cesiones.

Actuación nº 1
Actuación nº 2
Actuación nº 3
Actuación nº 4
Actuación nº 5
Actuación nº 6
Actuación nº 7
Actuación nº 8
Actuación nº 9
Actuación nº 10
Actuación nº 11
Actuación nº 12
Actuación nº 13
Actuación nº 14
Actuación nº 15
Actuación nº 16
Actuación nº 17
Actuación nº 18- Anulada
Actuación nº 19
Actuación nº 20
Actuación nº 21- Anulada
Actuación nº 22
Actuación nº 23
Actuación nº 24
Actuación nº 25
Actuación nº 26
Actuación nº 27
Actuación nº 28- Anulada
Actuación nº 29
Actuación nº 30
Actuación nº 31

Apartado 2. Unidades de Ejecución.

Artículo 283. Concepto.
Artículo 284. Cesiones.
Artículo 285.

Unidad de Ejecución nº 1
Unidad de Ejecución nº 2
Unidad de Ejecución nº 3
Unidad de Ejecución nº 4
Unidad de Ejecución nº 5
Unidad de Ejecución nº 6
Unidad de Ejecución nº 7
Unidad de Ejecución nº 8
Unidad de Ejecución nº 9
Unidad de Ejecución nº 10
Unidad de Ejecución nº 11- Anulada
Unidad de Ejecución nº 12

TÍTULO IX.- NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 286.- Ámbito de aplicación.
Artículo 287.- Programación.
Artículo 288.- Desarrollo.
Artículo 289.- Usos.
Artículo 290.- Aprovechamiento Tipo.
Artículo 291.- Sistema de Gestión.
Artículo 292.- Criterios de Ordenación.
Artículo 293.- Requisitos para poder edificar.

CAPÍTULO II.- CONDICIONES PARTICULARES

Artículo 294.- Sectores de Suelo Urbanizable.

TÍTULO X.- NORMAS PARA SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES

Artículo 295.- Ámbito de aplicación.
Artículo 296.- Zonificación.

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
2. Suelo No Urbanizable Común (sin protección).
3. Instalaciones industriales, cortijos y edificación dispersa.
4. Zonas de edificación de baja densidad.

Artículo 297.- Régimen jurídico de la propiedad.
Artículo 298.- Condiciones de uso.
Artículo 299.- Condiciones de edificabilidad.
Artículo 300.- Condiciones de infraestructuras.
Artículo 301.- Competencias.
Artículo 302.- Parcelaciones y segregaciones.
Artículo 303.- Concepto de "NÚCLEO DE POBLACIÓN"
Artículo 304.- Requisitos del Núcleo de Población.
Artículo 305.- Normas de protección.

CAPÍTULO II.- S.N.U.P.E. POR SUS VALORES AGRÍCOLAS

Artículo 306.- Delimitación.
Artículo 307.- Condiciones de uso.
Artículo 308.- Edificabilidad.
Artículo 309.- Parcelaciones y cambios de titularidad.

CAPÍTULO III.- S.N.U. E.P. INTERÉS PAISAJÍSTICO

Artículo 310.- Delimitación.
Artículo 311.- Condiciones de uso.
Artículo 312.- Edificabilidad.

CAPÍTULO IV.- S.N.U. E.P. DE INTERÉS HISTÓRICO-CULTURAL

Artículo 313.- Delimitación.
Artículo 314.- Condiciones de uso.
Artículo 315.- Edificabilidad.

CAPÍTULO V.- S.N.U. E.P. DE RIVERAS Y ZONAS HÚMEDAS

Artículo 316.- Delimitación.
Artículo 317.- Condiciones de uso.
Artículo 318.- Normativa aplicable.
Artículo 319.- Edificabilidad.

CAPÍTULO VI.- S.N.U. E.P. A CARRETERAS

Artículo 320.- Delimitación.
Artículo 321.- Normativa aplicable.
Artículo 322.- Condiciones de uso.
Artículo 323.- Edificabilidad.
Artículo 324.- Protección de la circunvalación.

CAPÍTULO VII.- S.N.U. E.P DE FERROCARRIL

Artículo 325.- Delimitación.
Artículo 326.- Normativa aplicable.
Artículo 327.- Condiciones de uso.
Artículo 328.- Edificabilidad.

CAPÍTULO VIII.- S.N.U. E.P YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

Artículo 329.- Delimitación.
Artículo 330.- Condiciones de uso.
Artículo 331.- Normativa aplicable.
Artículo 332.- Edificabilidad.

CAPÍTULO IX.- S.N.U.E.P ELEMENTOS Y EDIFICACIONES INCLUIDOS EN EL CATÁLOGO

Artículo 333.- Delimitación.
Artículo 334.- Condiciones de uso.
Artículo 335.- Edificabilidad.

CAPÍTULO X.- S.N.U. E.P VÍAS PECUARIAS

Artículo 336.- Normativa aplicable.

CAPÍTULO XI.- SUELO NO URBANIZABLE COMÚN (SIN PROTECCIÓN)

Artículo 337.- Delimitación.
Artículo 338.- Condiciones de uso.
Artículo 339.- Edificabilidad.
Artículo 340.- Parcelaciones y cambios de titularidad.

CAPÍTULO XII.- INSTALACIONES INDUSTRIALES, CORTIJOS Y EDIFICACIÓN DISPERSA

Artículo 341.- Delimitación.
Artículo 342.- Instalaciones industriales y de servicio ubicadas en suelo urbano.
Artículo 343.- Cortijos.
Artículo 344.- Edificación diseminada.

SERVICIO PÚBLICO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

Medio a través del cual los ciudadanos pueden conocer sus derechos y obligaciones, y la utilización de los bienes y servicios contenidos en el servicio público de información administrativa y atención al ciudadano

(Art. 1 del Decreto 139/2000 de información administrativa y atención al ciudadano)

SISTEMA DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

Http://sia.juntaex.es

CENTROS DE ATENCIÓN ADMINISTRATIVA

C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO	C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO
ALBURQUERQUE	Avda. D. Pablo Lapeña,13	924.01.55.45	JEREZ CABALLEROS	Ermita de S. Antón, s/n	924 02.52.07
ALCANTARA	C/Cuatro Calles, 1	927.01.85.20	LLERENA	Avda. Jesús Nazareth, 40	924.02.65.33
ALMENDRALEJO	Estación Enológica Apdo.96	924.01.72.25	LOGROSAN	Doctor Riero Sorapán, 16	927.02.25.72
AZUAGA	Avda. S.Tomás Aquino, s/n	924.01.82.06	MERIDA	Paseo de Roma, s/n	924.00.51.06
BADAJOZ	Avda. de Huelva, 2	924.01.20.20	MIAJADAS	C/Correderas, 17	927.02.96.81
CABEZA DEL BUEY	C/ Alemania, 1	924.01.99.72	MONESTERIO	C/ Ramon y Cajal, 55	924.02.36.27
CACERES	Avda. Primo de Rivera, 2	927.00.15.20	MONTANCHEZ	Pza de España, 1	927.02.35.56
CASAR DE PALOMERO	Pza. España, 1	927.43.60.44	MONTEHERMOSO	Pza. España, 1-2º	927.43.02.11
CASTAÑAR DE IBOR	Pza. España, s/n	927.55.46.95	MONTIJO	C/ Extremadura, 1	924.00.49.01
CASTUERA	C/ La Fuente, 24	924.02.07.76	MORALEJA	C/ Ronda de los Molinos, 4	927.01.37.02
CORIA	Avda. Virgen de Argeme, 1	927.01.32.50	NAVALMORAL MATA	C/ Camino del Pozón,1	927.53.09.77
DON BENITO	C/ Canalejas, 1	924.02.14.84	OLIVENZA	Avda. Villanueva del Fresno, s/n	924.01.45.30
FREGENAL SIERRA	Santa Clara, 4º- 1º	924.02.24.21	PLASENCIA	Avda. Dolores Ibárruri, s/n	927.01.74.81
FUENTES CANTOS	C/ Nicolás Megía, 21	924.02.36.23	TALARRUBIAS	Pza. España, 1- Bajo	924.01.99.68
GUAREÑA	Ctra. Oliva, s/n	924.02.45.38	TRUJILLO	C/Fco. Becerra,2	927.02.72.11
HERRERA DUQUE	C/ Ángel Bañuelo,1	924.01.94.23	VALENCIA ALCANTARA	C/ Esteban López ,20	927.02.82.14
HERVAS	Pza. González Fiori, 5	927.48.10.77	VILLAFRANCA BARROS	C/Calderón de la Barca, 2	924.02.82.26
HOYOS	C/Marialba,14	927.01.38.56	VILLANUEVA SERENA	C/ Parque Constitución,12	924.02.18.74
JARAIZ DE LA VERA	Ctra. Plasencia- Alcorcón	927.01.48.59	ZAFRA	Ctra. De los Santos, s/n	924.02.96.34

TELÉFONO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

901 601 601

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia

Dirección General de Coordinación e Inspección

EL D.O.E. EN CD-ROM

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

Se consolida, por ello, la edición del DOE en este soporte que podrá obtenerse por alguna de las siguientes formas:

1.- CD-ROM gratuito a suscriptores del DOE

Durante el año 2004 todos los suscriptores del Diario Oficial de Extremadura en papel recibirán, en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural, un CD con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en dicho trimestre. En el mes siguiente al último trimestre del año se les remitirá un CD, con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en el año.

2.- Suscripciones a CD-ROM

Puede formularse suscripción al Diario Oficial de Extremadura en soporte CD-ROM durante el año 2004, mediante el pago de la tasa establecida. Dicha suscripción comprenderá el envío de un CD en el mes siguiente al que finaliza cada uno de los tres primeros trimestres con el contenido de lo publicado en el DOE en dicho trimestre y un CD anual con el contenido de lo publicado en el año.

3.- Adquisición de CDs anuales

Mediante el pago de la tasa establecida pueden adquirirse CDs de los años 2000-2003, que contienen lo publicado en cada uno de dichos años en el Diario Oficial de Extremadura.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2004 o adquisición de CDs anuales dirigirse a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma, s/n. 06800 MÉRIDA. E-mail: doe@pr.juntaex.es (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2004: 38,27 euros.
- CDs año 2000, 2001, 2002 y 2003 (cada uno): 19,14 euros.

JUNTA DE EXTREMADURA Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA. Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56 Depósito Legal: BA-100/83

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