Diario Oficial de
SÁBADO, 20 DE NOVIEMBRE DE 2004 Suplemento E al N.º 135
EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 3 de junio de 2004, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Cilleros.

ANEXO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE CILLEROS

TÍTULO PRIMERO.- DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento es la Ordenación urbanística del territorio municipal de Cilleros.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento definen la ordenación urbanística del municipio de Cilleros, revisando en su ámbito el contenido del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, hasta ahora en vigor.

Artículo 2.- Vigencia y ámbito temporal.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Diario Oficial de Extremadura y mantendrán su vigencia de forma indefinida, en tanto no se sustituyan por un Plan General de ordenación Urbana o sea precisa su Revisión.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento derogan y sustituyen al Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Cilleros.

Artículo 3.- Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se revisarán o sustituirán por un Plan General de Ordenación Urbana cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

– Mayores exigencias de suelo para equipamientos comunitarios o espacios libres, como consecuencia de la transformación económica y social o de disposiciones de rango superior.

– Alteración sustancial de las previsiones de población residente, variando en más de un 30% lo en ellas previsto.

– La ocupación de las cuatro quintas partes del Suelo urbano previsto por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

– La concurrencia de otros supuestos que por disposición legal o reglamentaria impliquen la misma.

Artículo 4.- Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Solamente podrán modificarse las Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando no se alteren sustancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación física. En cualquier caso la modificación se ajustará a lo que se dispone en la legislación urbanística.

Las modificaciones deberán fundamentarse en un estudio justificativo de su incidencia en la ordenación vigente y específicamente del mantenimiento de los estándares de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en cuanto a equipamiento y espacios libres.

Artículo 5.- Documentación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

La documentación de que constan estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se ajusta a lo dispuesto en la legislación urbanística, así como al Pliego de Prescripciones Técnicas establecido por la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura para la elaboración de este documento.

El texto comprende los siguientes documentos:

Memoria Informativa, Memoria de Ordenación, Planos de Información, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas y Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 6.- Interpretación de los documentos.

Las Normas Urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a los menores aprovechamientos edificatorios, a la mayor dotación de espacios públicos y equipamientos comunitarios y a la mejor conservación del medio ambiente natural.

En orden a interpretar cualquier duda se tendrá siempre la siguiente jerarquía de documentos:

a) Descripción o cuantificación en Memoria o Normas Urbanísticas.

b) Documentos gráficos: planos y esquemas.

c) Delimitación con respecto a edificios o elementos físicos preexistentes.

d) Criterios generales de planeamiento.

Los planos de determinaciones normativas tendrán un carácter estrictamente vinculante por lo que respecta a los trazados y zonificación en el suelo urbano.

Los planos de ordenación física a escala 1:1.000 fijan en el suelo urbano las alineaciones con carácter vinculante. Las rasantes, igualmente recogidas en estos mismos planos, tienen un valor orientativo para los proyectos que se desarrollarán a una escala menor, y por tanto con un grado de precisión más apropiado.

TÍTULO SEGUNDO.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 7.- Clasificación del suelo.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal clasifican el suelo en las siguientes clases: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

Constituyen el Suelo Urbano aquel que se haya mayoritariamente consolidado por la edificación o que cuenta con los servicios urbanísticos básicos de acuerdo con la legislación urbanística, así como los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización citados.

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar aquel que se considera adecuado para el desarrollo urbanístico del municipio previa redacción de los planes parciales correspondientes.

Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que cuenten con valores paisajísticos, ecológicos y agrícolas que han de ser objeto de protección, así como aquellos que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano.

Artículo 8.- Calificación del suelo: Sistemas y Zonas.

En cada clase de suelo las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, califican el suelo municipal de Cilleros en los siguientes Zonas y Sistemas atendiendo a la cantidad de edificación permitida, condiciones de su ordenación y usos permitidos o prohibidos:

Suelo Urbano:

– Zonas.

Casco Antiguo.
Edificación Densa 1.
Edificación Densa 2.
Edificación Mixta.
Unifamiliar Intensiva.
Unifamiliar Extensiva.
Industria.

– Sistemas.
Sistema Viario.
Sistema de Equipamiento.
Sistema de Zonas Verdes.
Suelo Apto para Urbanizar:

– Zonas:

Edificación Densa 2.

Unifamiliar Intensiva.

Unifamiliar Extensiva.

Industria.

– Sistemas:

Sistema Viario

Sistema de Equipamiento.

Sistema de Zonas Verdes.

Suelo No Urbanizable:

– Zonas:

SNU-1. Suelo No Urbanizable de Protección Genérico

SNU-2. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de Secano

SNU-3. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de Regadío

SNU-4 Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de Llanos

SNU-5. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de la Dehesa

SNU-6. Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística

SNU-7. Suelo No Urbanizable de Protección Especial Sierra de Santa Olalla

SNU-8. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces

SNU-9. Suelo No Urbanizable de Protección de Carreteras

SNU-10. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de la ZEPA "Canchos de Ramiro".

– Sistemas:

Sistema de Infraestructura

Artículo 9.- Derechos y Deberes de los propietarios.

Los derechos y deberes de los propietarios del suelo serán los establecidos en la legislación urbanística vigente en función de la clasificación del mismo y con las siguientes consideraciones en Suelo Urbano:

– Se considera Suelo Urbano carente de urbanización consolidada aquel incluido en alguna de las Unidades de Ejecución delimitadas en estas Normas Subsidiarias.

– Se considera Suelo Urbano consolidado por la urbanización aquel suelo clasificado como urbano y no incluida en ninguna de las Unidades de Ejecución incluidas en estas Normas Urbanísticas.

Artículo 10.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo urbano.

La ordenación y determinaciones previstas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el suelo urbano serán de ejecución inmediata y directa sin perjuicio de la redacción y aprobación previa de aquellos proyectos de compensación o reparcelación correspondientes a las Unidades de Ejecución delimitadas y la redacción de los Planes Especiales o Estudio de Detalles de acuerdo con las finalidades establecidas por la legislación urbanística.

Cuando las circunstancia así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción de Planes Especiales o Estudios de Detalles para resolver problemas específicos. En dichos casos se justificará su necesidad y conveniencia, su coherencia con las Normas Subsidiarias de Planeamiento y la posible incidencia de las medidas a adoptar. Las distintas Unidades de Ejecución delimitadas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo Urbano se desarrollarán mediante el sistema de compensación establecido en la legislación urbanística vigente. Transcurridos 2 años desde la entrada en vigor de estas Normas sin que haya sido aprobado el proyecto de compensación correspondiente o en su caso se haya producido las cesiones necesarias en favor del Ayuntamiento, éste podrá optar por sustituir el sistema de actuación por el de cooperación o expropiación.

Artículo 11.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo Apto para Urbanizar.

Cada uno de los sectores delimitados en esta clase de suelo será objeto de un Plan Parcial en el que se completarán las condiciones de ordenación y determinaciones previstas en estas Normas Urbanísticas. Cada Plan Parcial delimitará una sola Unidad de Ejecución coincidente con la delimitación del Sector.

El sistema de actuación en cada una de las Unidades de Ejecución será el mismo establecido en el artículo anterior para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

Artículo 12.- Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo no urbanizable.

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en suelo no urbanizable, se podrán aplicar de forma inmediata y directa, sin perjuicio de lo que se dispone para los sistemas generales en el artículo siguiente.

Se podrán formular, no obstante, Planes Especiales de protección de paisaje, del cauce del río Eljas, de la Ribera Trevejana, de

cultivos, bosques, de mejora del medio rural, o de protección de infraestructuras y vías de comunicación.

Artículo 13.- Desarrollo de los sistemas generales.

Las previsiones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en relación con los sistemas generales, se desarrollarán directamente a través de los Proyectos de Urbanización o construcción, excepto cuando por sus características sea necesaria la previa redacción de un Plan Especial, que será formulado por el Ayuntamiento u Organismo Público correspondiente.

Artículo 14.- Planes Especiales.

Los Planes Especiales se sujetarán a las disposiciones que la legislación urbanística establece para cada tipo de Plan, sin que en ningún caso puedan modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, especialmente las que regulan el volumen y uso del suelo.

Artículo 15.- Planes Parciales.

Los Planes Parciales se sujetarán a las disposiciones de la legislación urbanística vigente sin que en ningún caso puedan modificarse las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 16.- Estudios de Detalle.

Cuando sea necesario completar, o en su caso, adaptar determinaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se podrán redactar Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en la legislación urbanística.

Se entenderá como determinaciones de estas Normas Subsidiarias aquellas que regulan el tipo de ordenación, uso, ocupación, edificabilidad máxima y altura máxima de cada zona.

Artículo 17.- Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano.

Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Los Proyectos de Urbanización se ajustarán a las determinaciones derivadas de la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

TÍTULO TERCERO: INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.- LICENCIAS

Artículo 18.- Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a la obtención previa de licencia urbanística municipal todos los actos para los cuales se exige por la legislación urbanística y en general cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo, que implique o requiera alteración de las condiciones naturales de los terrenos o sus linderos, nuevas construcciones, usos e instalaciones, o modificación de las existentes.

La obligación de obtener previamente licencia o informe favorable de otras administraciones para determinados usos o actividades no excusa en ningún caso de la necesidad de obtener la licencia municipal correspondiente.

Los actos que sean promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, también están sujetos a previa licencia municipal.

Lo que se dispone en los apartados anteriores es válido para todo el territorio que abarcan estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo que prevé la legislación de Régimen Local.

En ningún caso se entenderá adquirida por silencio administrativo una licencia de contenido contrario a la legislación urbanística, a estas Normas Subsidiarias de Planeamiento o a los Planes, Proyectos y Ordenanzas definitivamente aprobados.

Artículo 19.- Plazo y caducidad de las licencias.

Las licencias se concederán de acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística, de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y otras figuras de planeamiento que las desarrollen.

En las licencias deberá hacerse constar preceptivamente el plazo para la terminación de las obras, atendiendo a sus características y dimensiones, no pudiendo sobrepasar los siguientes límites: seis meses para comenzar las obras y dos años para acabarlas. Transcurrido el indicado plazo sin que las obras se hayan ejecutado, se producirá la caducidad automática de las licencias.

Las licencias que amparan obras cuya ejecución interrumpa por un plazo de seis meses, caducarán automáticamente por el transcurso de dicho plazo.

La caducidad de la licencia será declarada por el organismo competente para conceder las licencias y determinará el archivo de las actuaciones.

Una vez caducada la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión de su otorgamiento.

Las prórrogas de los plazos, con solicitud previa del titular de la licencia antes de dos meses de la conclusión de los previstos para el comienzo o para la finalización de las obras, no se podrán conceder sino por una sola vez, por la mitad del plazo inicialmente previsto y con un máximo de seis meses, y será válida la ordenación vigente en el momento en que la licencia fue concedida, aunque se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias en casos de prórrogas del plazo de finalización de las obras.

La prórroga de las licencias no podrá ser válidamente solicitada si no ha transcurrido al menos la mitad del plazo a que se refiere la solicitud. La solicitud y la correspondiente obtención de la prórroga del plazo para comenzar las obras no comportan, por sí mismas, la prórroga del plazo para acabarlas. La prórroga para acabar las obras sólo podrá ser solicitadas y obtenida si se ha efectuado la cobertura de aguas del edificio.

Si una vez transcurridos los plazos de prórrogas, las obras no han sido comenzadas o acabadas, la licencia caducará sin necesidad de previo aviso y para comenzarlas o acabarlas, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, salvo en los casos en que se hubiera acordado la suspensión de licencias.

Si se comprueba el incumplimiento de las condiciones materiales de una licencia, se dispondrá inmediatamente la suspensión de la eficacia de la misma, señalándose un plazo para la subsanación de los defectos observados. La licencia de obras caducará si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos al efecto fijados.

Artículo 20.- Licencias de obras.

A los efectos de la licencia, las obras se clasificarán en mayores y menores. Serán obras mayores:

– Las que se refieren a construcciones de nueva planta, reforma o restauración de edificaciones existentes, ampliación de volumen de edificaciones, modificación de la fachada, obras de consolidación o refuerzo de la estructura y obras de urbanización.

– Los movimientos de tierras.

– Las obras de demolición de edificaciones o construcciones y en general todas aquellas que exijan la dirección de un técnico facultativo titulado.

Serán obras menores todas aquellas no clasificadas como mayores según el número anterior.

Las solicitudes de licencia para obras mayores, habrán de incluir los siguientes documentos:

– Modelo previsto para la concesión de licencia cumplimentado.

– Proyecto técnico completo en triplicado ejemplar, realizado por el facultativo competente y firmado por éste y por el solicitante, visado por el correspondiente colegio profesional. Éste contendrá:

– Planos de emplazamiento y situación a escala al menos de 1:1.000, con detalle de los servicios urbanísticos existentes y del señalamiento de alineaciones y rasantes, así como de la parcela aprobada sobre la cual se actúe.

– Plano parcelario a escala no inferior a 1:1.000, con detalle de las parcelas y edificaciones de la zona, y sus características volumétricas.

– Toda aquella otra documentación o información que la índole del proyecto, instalación u operación, requiera.

Cuando se trate de obras de reforma o restauración de edificios ya existentes, se diferenciaran claramente aquellos elementos que se conservan, los que desaparecen y los que se construyen de nuevo.

Las solicitudes de licencias para obras menores se acompañarán de un plano o croquis acotado, acompañado de una memoria y presupuesto donde se describan con la suficiente claridad, tanto por escrito como gráficamente, la situación y características de las obras a realizar.

Artículo 21.- Licencia de obras en edificaciones y elementos catalogados.

Cualquier tipo de obras a realizar en edificios catalogado en estas Normas Subsidiarias de planeamiento requerirá la emisión previa y con carácter vinculante del informe favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

Artículo 22.- Licencias de parcelación.

En cualquier clase de suelo será preceptiva la licencia de parcelación para proceder a cualquier división, segregación o agregación de fincas en otras independientes.

La documentación a presentar juntamente con la solicitud de la licencia incluirá:

– Memoria justificativa de los aspectos técnicos y jurídicos de la operación de parcelación, condiciones del planeamiento vigente para proceder a la parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso, así como su adecuación al uso asignado, y en su caso su aptitud para la edificación.

– Plano topográfico y de información a escala 1:1.000 como mínimo, con detalle de los lindes de las fincas registrales previas, elementos preexistentes, y clasificaciones urbanísticas vigentes.

– Planos de parcelación a escala 1:1.000 como mínimo, donde se identifiquen las parcelas resultantes y su adecuación al uso establecido.

La aprobación definitiva de aquellos documentos de planeamiento derivado, que incluyen una propuesta de parcelación vinculante con los anteriores requisitos, implicará la concesión automática de la licencia de parcelación.

Artículo 23.- Licencias de Actividades.

La solicitud de licencia para el ejercicio de cualquier actividad esté o no calificada como molesta, insalubre, nociva o peligrosa irá acompañada de proyecto técnico completo en triplicado ejemplar de la actividad a desarrollar realizado por facultativo competente, firmado por éste y el solicitante y visado por el Colegio Profesional correspondiente en el que se justifique el cumplimiento de toda la normativa vigente de aplicación.

Artículo 24.- Licencia en Suelo No Urbanizable.

En suelo no urbanizable, las solicitudes de licencia se dirigirán al Ayuntamiento, que informará preceptivamente y remitirá el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, excepto las edificaciones agrícolas definidas en estas Normas, en cuyo caso la licencia la tramitará directamente el propio Ayuntamiento.

El solicitante acompañará un plano a escala con la descripción de la finca, situación territorial, extensión superficial y uso actual, con indicación expresa de los titulares además de la documentación técnica necesaria en virtud de la legislación vigente y de las características de la edificación proyectada.

Artículo 25.- Licencia de primera ocupación.

Antes de poder ocupar cualquier edificación se solicitará la licencia municipal correspondiente que comprobará su ajuste a la licencia de obra previamente solicitada y el cumplimiento de las condiciones impuestas así como de los deberes de urbanización que en su caso comportase.

CAPÍTULO 2.- DEBER DE CONSERVACIÓN, ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y EDIFICACIONES RUINOSAS

Artículo 26.- Deber de conservación.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en las condiciones y con sujeción a las normas señaladas en la legislación urbanística.

El Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Los bienes inmuebles catalogados en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento gozarán de las medidas de protección, conservación y mejora establecidas en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 27.- Órdenes de ejecución.

El Ayuntamiento y los organismos competentes, podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasare para obtener mejoras de interés general.

Los bienes inmuebles catalogados en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento les será de aplicación el art. 23 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 28.- Declaración del estado ruinoso de las edificaciones.

Con independencia de lo establecido en la legislación urbanística vigente, los bienes inmuebles catalogados en estas Normas

Subsidiarias de Planeamiento y los incluidos en suelo urbano dentro de la zona Casco Antiguo con un nivel de protección superior al Genérico, no podrán ser demolidos ni en su totalidad, ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio de conformidad con el art. 35 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Si existiese urgencia o peligro inminente, el Ayuntamiento ordenará, de manera inmediata, las medidas necesarias para evitar daños a las personas. Las obras que por razón de fuerza mayor hubieran de realizarse, no darán lugar a actos de demolición que no sean estrictamente necesarios para la conservación del inmueble, debiéndose prever además, en todo caso, la reposición de los elementos retirados.

TÍTULO CUARTO.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.- DISPOSICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 29.- Parámetros relativos a la forma del espacio público.

1. Alineación de vial:

Línea que establece a lo largo de las calles, rodadas o peatonales, plazas o espacios públicos, el límite entre el dominio público y privado.

2. Alineación de la edificación o línea de fachada:

Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija, coincidiendo con la alineación de vial o retrocediendo respecto a ella, u opcional para cada parcela, respetando en su caso unos retranqueos mínimos.

3. Ancho de la calle:

Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones de vial opuestas.

4. Eje de la calle:

Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas.

5. Rasantes:

La rasante de la vía es el perfil longitudinal de su eje.

La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los puntos de encuentro con los paramentos de fachada.

6. Altura reguladora:

Es la altura máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada fachada entre la intersección con la cara superior del forjado y la rasante de la vía o del terreno, según se especifica en las condiciones particulares de cada Zona.

Cuando la altura reguladora se mida respecto a la rasante de la vía, esta se tomará en el centro de la fachada; cuando se mida respecto a la rasante del terreno, se tomará en todos los puntos de las fachadas.

En las Zonas en que la altura reguladora se mida respecto a la rasante de la vía y cuando dada la pendiente de la misma, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 1,5 metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario, para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior.

Cuando una edificación de a dos frentes opuestos con alturas reguladoras diferentes, se considerará dividida en dos construcciones independientes. El cuerpo de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, respetando la profundidad edificable y guardando además una distancia a la fachada con menor altura al menos igual a la diferencia de cota entre las alturas admitidas.

En las construcciones que hacen esquina a dos calles con alturas reguladoras diferentes, el cuerpo con mayor altura podrá prolongarse hacia la calle con menor altura reguladora un máximo de ocho metros, debiendo después retirarse al menos cuatro metros de aquella fachada.

Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

– La cubierta del edificio, con pendiente inferior al 35% y cuyo arranque no supere más de 0,50 m la altura reguladora, ni su vuelo, el correspondiente a los aleros. Los altillos resultantes no serán habitables.

– Las construcciones técnicas, tales como depósitos, cajas de escaleras y de ascensores, que habrán de quedar por debajo de dos diedros formados por el plano horizontal a la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquél

un ángulo de 45 grados. Éstas deberán preverse en el proyecto de edificación guardando una composición adecuada con el conjunto y no superarán la altura de 3,5 metros sobre la cara superior del último forjado, ni ocuparán más de un 20% de su superficie.

7. Fachadas de la edificación:

Se denomina fachada aquel tramo de la edificación que limita con la alineación de vial o espacio libre de parcela.

Se denomina pared medianera aquella que situada en el límite entre dos propiedades. En estas paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio cuando previamente haya sido acordada por los dos propietarios vecinos, la correspondiente comunidad de patios, que deberán ser coincidentes. En las paredes medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.

Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, resulten en la construcción de un edificio paredes medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con un acabado similar al resto de las fachadas.

8. Cuerpos y elementos salientes:

Son cuerpos salientes aquellos espacios habitables que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos.

– Son cuerpos salientes cerrados los miradores y en general aquellos que limitan todos sus lados con cerramientos fijos.

– Son cuerpos salientes semicerrados, aquellos que tengan cerrado alguno de sus lados con cerramientos fijos, quedando el resto abierto a partir de una altura de 1,10 m.

– Son cuerpos salientes abiertos, aquellos cuerpos volados tales como balcones y terrazas, que mantienen sin cerrar todos sus lados de su planta a partir de una altura de 1,10 m.

El vuelo máximo de los cuerpos salientes se medirá perpendicularmente a la línea de fachada.

Los cuerpos salientes se separarán del eje de la medianera tanto como vuelen y al menos 60 cm.

Son elementos salientes los aleros, pilares, zócalos, gárgolas, marquesinas, cornisas y otros elementos similares de carácter ornamental.

Los elementos salientes de carácter no fijo (carteles, banderas, toldos, plafones...) vendrán regulados por las ordenanzas municipales que oportunamente se aprueben. Transitoriamente se equipararán a los elementos salientes fijos.

9. Cerramientos de parcela:

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los espacios públicos. Cuando no se especifique lo contrario, podrán ser opacos hasta una altura de un metro y calados o vegetales hasta un máximo de dos metros, medidos desde la rasante de la calle. Cuando sean divisorias de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura que no supere en ningún punto los dos metros, medidos sobre el nivel del terreno.

Es obligatoria la construcción de cerramientos de parcela a la vía pública cuando la alineación de la edificación no coincida con la del vial.

10. Retranqueos de la edificación:

Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos, respecto a la calle, a los límites de la parcela (frente, fondo y laterales), o a otros bloques de edificación existentes en la misma parcela.

En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías, (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.

Artículo 30.- Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.

1. Parcela:

Se entiende por parcela toda porción de suelo, edificable o no según estas Normas Urbanísticas.

No se permitirán segregaciones de parcelas que den como resultadado otras parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento para ser edificables.

2. Solar:

Un terreno tendrá la consideración de solar cuando hallándose clasificado como Suelo Urbano y siendo apto para la edificación

según la calificación que establecen estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, no se encuentre incluido en ninguna Unidad de Ejecución en tanto no se haya aprobado definitivamente la correspondiente reparcelación, y teniendo definidas sus alineaciones y rasantes en fachadas, cuente también con acceso rodado pavimentado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales. Igualmente deberá reunir las condiciones de forma y dimensiones establecidas en estas Normas.

3. Manzana:

Es la superficie de suelo urbano delimitada por alineaciones de vial contiguas.

4. Profundidad edificable:

Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de vial, que puede alcanzar la fachada posterior de la misma.

5. Espacio libre interior de manzana:

Es el espacio libre de edificación resultante de aplicar a la manzana las profundidades edificables que le correspondan.

6. Ocupación:

Relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la edificación (incluidos los sótanos), o su proyección sobre el terreno y la superficie de la parcela. Esta relación se expresa mediante porcentajes en las diferentes zonas.

7. Espacio libre de parcela:

Es el espacio libre de edificación consecuencia de aplicar las reglas correspondientes a los retranqueos mínimos y a la ocupación máxima. No tendrán otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación correspondiente, pudiendo mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.

8. Edificabilidad: Superficie y volumen edificables.

Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima del techo construible y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...). Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t) por metros cuadrados de suelo (m^2s), excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

Se entiende por edificabilidad (volumen) la relación entre el máximo volumen de las construcciones y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cúbicos (m^3) por metros cuadrados de suelo (m^2s). A efectos de volumen construido se computa todo el incluido entre el pavimento de la planta baja o del terreno si ésta está elevada sobre él, y el plano superior del forjado de cubierta o planos inclinados en su caso, excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica. En los patios y jardines interiores cubiertos y otros espacios representativos en instalaciones de uso público, de altura doble o mayor que la mínima correspondiente, sólo computarán 5 m^3/m^2s como volumen edificable sin perjuicio del cumplimiento de las restantes condiciones paramétricas.

9. Adaptación topográfica:

Como norma general y salvo determinaciones específicas en alguna zona, se llevará a cabo tan solo donde resulte precisa la nivelación del terreno para adaptar las edificaciones al marco urbano, de modo que:

– Los muros en los linderos de parcela no superen los dos metros por encima o debajo de la cota natural del terreno, ni de la rasante de la calle de su frente.

– Al llevar a cabo desmontes en una parcela no se dé lugar a ningún muro de contención con más de tres metros de altura, ni a menos de cuatro metros de otro cualquiera.

Artículo 31.- Parámetros relativos a la edificación.

1. Número de plantas:

Es el número máximo de pisos horizontales que en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la altura reguladora de cada zona. En este cómputo no se incluye la planta de sótano.

2. Planta baja:

Planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta de sótano, real o posible.

Se entenderá como planta baja en cada punto, aquella que tenga su pavimento situado entre 1,30 m por encima y 0,60 m por debajo de la rasante de la calle o del terreno. Si existiese más de una en estas condiciones, se tomará como tal la de posición inferior en cada tramo de la fachada.

En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales esté en su punto medio.

La altura libre mínima de la planta baja no será en ningún caso inferior a 2,5 m para usos residenciales y 3,00 m para otros usos, ni superior a 3,5 m y 4,5 m respectivamente.

Se denomina entreplanta o altillo aquella planta interior separada al menos 2 metros de la fachada y situada entre la planta baja y la primera planta del piso. Caso de construirse, las alturas mínimas de la planta para poder ser habitable será al menos de 2,4 m, debiendo ser destinada a usos de almacén o cuartos de maquinaria en caso contrario.

3. Planta sótano:

La planta sótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de un metro por encima del nivel del suelo exterior definitivo.

La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga un metro o más por encima de este nivel, y no cumpla las condiciones necesarias para ser considerada planta baja, computará, no obstante, como una más a los efectos de calcular el número de plantas del edificio, permitiéndose solamente los usos admitidos para los sótanos.

En los sótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios o usos públicos. Sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, trasteros, instalaciones técnicas y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 m.

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos, ocupación y profundidad edificables fijados.

4. Planta piso:

Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre será de 2,50 m como mínimo, pudiendo reducirse mediante un falso techo hasta 2,30 m en pasillos, baños y cocinas de viviendas; en el resto de dependencias de la vivienda puede producirse igualmente esta reducción de la altura libre, solamente en un máximo del 15% de su superficie útil.

5. Patios de ventilación:

Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la edificación cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de la construcción en cualquiera de sus caras.

Salvo que en las condiciones particulares de cada zona se dispongan otras distintas a las aquí descritas, las condiciones de los espacios de ventilación de las viviendas serán las establecidas en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción.

Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsistan algunas de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 0,60 metros por encima de cualquiera de los locales que abran o puedan abrir huecos a él.

CAPÍTULO 2.- REGULACIÓN GENERAL DE USOS

Artículo 32.- Compatibilidad de usos.

Se distinguen dos tipos de usos: compatibles e incompatibles. Los primeros son los permitidos en cada una de las zonas y sistemas en los que se ha calificado el suelo. Los incompatibles son todos aquellos no permitidos expresamente o prohibidos específicamente; en caso de existir alguno de ellos a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias, deberá ser erradicado.

Por cuestiones de salubridad, deben ser especialmente erradicados del suelo clasificado como urbano cualquier tipo de cuadra para animales.

Artículo 33.- Condiciones de los usos.

Al objeto de definir en cada zona y sistema la compatibilidad de usos admisibles zonas se establecen las siguientes categorías y situaciones:

a) Uso Residencial.

Categoría 1.- Vivienda colectiva.
Categoría 2.- Vivienda unifamiliar.

b) Uso Comercial.

Situación 1.- En planta baja de edificios.
Situación 2.- En edificios independientes.

c) Oficinas y Servicios.

Situación 1.- En planta baja de edificios.
Situación 2.- Anexos a vivienda.
Situación 3.- En edificios independientes.

d) Uso Industrial.

Categoría 1.- Sin molestia para la vivienda.
Categoría 2.- Incomoda para la vivienda.
Categoría 3.- Incompatible con la vivienda.
Situación 1.- En planta baja de edificios.
Situación 2.- En edificios independientes.

e) Almacenes.

Situación 1.- En planta baja de edificios.
Situación 2.- En edificios independientes.

f) Uso Institucional y Público.

Categoría 1.- Hoteles y residencias.

Edificios de servicio público que se destinan al alojamiento temporal, incluyendo hoteles, residencias, y análogos, así como las actividades complementarias.

Categoría 2.- Espectáculos.

Locales destinados al público en fines de recreo y vida de relación tales como casinos, salas de fiestas, bares y restaurantes.

Categoría 3.- Cultural y Asociaciones.

Edificios destinados a fines culturales, enseñanza o investigación tales como museos, bibliotecas, teatros, academias, club sociales, etc.

Categoría 4.- Docente.

Edificios destinados a la enseñanza.

Categoría 5.- Sanitario y benéfico.

Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos, ancianos, etc.

Categoría 6.- Religioso.

Edificios destinados al culto tales como templos, conventos, capillas, oratorios, etc.

Categoría 7.- Administración.

Edificios o locales dedicados al servicio público de la administración, como Ayuntamiento, Policía, Correos, etc.

Categoría 8.- Deportivo y de recreo.

Terrenos, locales o edificios destinados a la práctica y enseñanza del deporte.

Se establecen las siguientes situaciones para este uso:

Situación 1.- En planta baja de edificios.
Situación 2.- En edificios y parcelas independientes.

g) Garaje y aparcamiento.

Situación 1.- En sótanos y plantas bajas de edificios.
Situación 2.- En edificios independientes.

Artículo 34.- Regulación específica del uso industrial.

A los efectos de estas Normas los usos que impliquen el desarrollo de actividades incluidas en el ámbito de aplicación de la reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas se clasifican en las categorías siguientes:

– Categoría Primera: Sin molestias para la vivienda.

Son actividades de carácter artesanal o familiar que ocupan una superficie útil máxima de 100 m^2 con una potencia total instalada inferior a 10 Kw y un nivel máximo de ruido de 40 Db.

– Categoría Segunda: Molestas para la vivienda.

Incluye industrias o talleres con una superficie útil de hasta 200 m^2, con una potencia total instalada máxima de 20 Kw y un nivel de ruidos de hasta 50 Db.

– Categoría Tercera: Incompatibles con la vivienda.

Incluye cualquier tipo de actividad industrial no incluida en las categorías anteriores.

Las industrias habrán de adoptar las medidas necesarias, y ejecutar las obras correspondientes, para no ser clasificables como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas según el citado Reglamento. Cuando esto no sea posible, se denegará la licencia o, en su caso, podrá clausurarse la industria causante de los inconvenientes.

Las industrias existentes podrán realizar obras de ampliación hasta los límites de potencia establecidos para cada zona donde son admitidas. No se admitirá la ampliación, si las industrias son prohibidas en la correspondiente zona.

CAPÍTULO 3.- RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 35.- Situaciones de fuera de ordenación.

En el conjunto de edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que resultaren disconformes con las mismas se distinguirán las siguientes situaciones de fuera de ordenación:

– Situación primera:

• Edificios e instalaciones situados en suelo urbano afectados por nuevas alineaciones de vial o en espacios calificados como libres cuya ejecución requiere la demolición parcial o total del inmueble.

• Edificios catalogados que incumplan cualquier determinación de las ordenanzas de aplicación.

• Edificios e instalaciones situados en suelo no urbanizable que incumplan alguna de las condiciones impuestas en estas normas urbanísticas.

– Situación segunda:

• Se incluirá en esta categoría los edificios o instalaciones que, incumpliendo alguna de las condiciones establecidas en estas normas, no queden incluidos en la situación anterior.

Artículo 36.- Obras permitidas en edificios fuera de ordenación.

En los edificios e instalaciones en situación primera de fuera de ordenación no se podrán realizar las obras de aumento de volumen, consolidación, modernización o incremento de su valor, siendo de aplicación el art. 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 vigente en la Comunidad Autónoma de Extremadura.

En los edificios e instalaciones en situación segunda de fuera de ordenación no se podrá realizar obras de ampliación de la superficie edificada, y/o sustitución de parte de la edificación sin adaptarse a las condiciones de estas Normas, pero sí cualquier otra de mantenimiento, consolidación del edificio, adaptación interior de locales o redistribución interior.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

Artículo 37.- Condiciones de accesibilidad a los edificios.

Todos los edificios públicos y privados cumplirán con las determinaciones derivadas de la Ley 8/1997, de 18 de junio de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y reglamentos que la desarrollen.

Artículo 38.- Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.

Será de aplicación el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción así como cuantas disposiciones que lo desarrollen.

Artículo 39.- Condiciones particulares de los locales.

En los edificios de nueva planta en los que se prevean locales en planta baja deberán contenerse conductos verticales de ventilación para uso exclusivo de dichos locales a razón de uno cada 100 m^2 o fracción y dispuestos de tal manera que asignándole a cada uno de ellos un radio de acción de 6 m, no exista ningún punto del local sin cubrir.

Todos los locales o conjunto de locales tendrán acceso directo desde la vía o espacio público.

Artículo 40.- Condiciones particulares de los garajes.

Serán de aplicación las condiciones que para los garajes se prevén en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción así como cuantas disposiciones lo desarrollen.

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES

Artículo 41.- Materiales, textura y colores.

Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los

materiales, texturas y colores convenientes para el mejor ornamento de la ciudad.

Artículo 42.- Composición de las fachadas.

En general, tanto el diseño y solución de los elementos que definen las fachadas de las edificaciones (huecos macizos, soluciones de cubierta, voladizos, cornisas y aleros, zócalos recercados, etc.) como el despiece, textura y color de los materiales que las integran, se adecuarán a las condiciones de composición dominantes en su entorno inmediato.

Las fachadas interiores de los edificios que, como consecuencia de la composición volumétrica actual o futura de las edificaciones colindantes, pudieren resultar vistas desde los espacios públicos, se diseñarán con materiales homogéneos a los de las fachadas de los locales de Planta Baja, cualquiera que sea su uso, se conjugará con la del edificio en que se ubican.

Artículo 43.- Cubiertas.

Las cubiertas serán inclinadas con pendientes entre 15º y 25º, ajustándose en lo posible a las colindantes. La cubrición se realizará con teja cerámica curva de colores rojizos.

Artículo 44.- Tratamiento de medianerías y espacios libres.

Todos los paramentos exteriores de las medianerías de las construcciones que, como consecuencia de la libre composición de las edificaciones o de la menor altura de las colindantes, pudieren resultar vistas con carácter permanente o durante un período de tiempo prolongado, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores.

En los casos en que así lo aconsejare el ornato público, el Ayuntamiento podrá ordenar o asumir la ejecución de obras de mejora y decoración de las medianerías existentes que se encuentren en la situación anterior.

Las superficies de los espacios interiores de cada parcela que no se ocuparen por la edificación habrán de pavimentarse o ajardinarse, debiendo incluirse en el correspondiente proyecto de construcción la definición del tratamiento de tales espacios.

Artículo 45.- Instalaciones en fachadas.

Toda instalación de elementos para acondicionamiento de aparatos de calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma y para que no resulten visibles desde la vía pública, sus caras laterales. Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire, evacuen a la vía pública a una altura inferior a 3 m sobre el nivel de la acera o calzada, salvo los casos excepcionales debidamente justificados y autorizados.

En la zona de Casco Antiguo se prohíbe la colocación de cables, tuberías de gas y cualquier otro elemento distorsionante de la fachada.

Artículo 46.- Marquesinas.

Las instalaciones de marquesinas en las fachadas de los edificios, estarán sujetas a las siguientes normas:

– Además del fin utilitario que con su instalación se pretenda, deberán presentar aspecto decorativo y su conjunto no desarmonizará del edificio donde se proyecte ni del conjunto de la calle.

– La construcción de las marquesinas necesariamente ha de ser proyectada sin soportes verticales.

– Las marquesinas guardarán una altura mínima de 3 m sobre la rasante de la acera y su saliente máximo será igual al ancho de la acera menos 0,20 m, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

– No podrán tener barandillas ni ser utilizadas como balcones.

En la zona de Casco Antiguo se prohíbe la instalación de marquesinas en las fachadas de los edificios.

Artículo 47.- Toldos.

Los toldos de los balcones o tiendas no podrán sobresalir más de lo que corresponda a la anchura de la acera menos 0,20 m y su altura en la parte más baja incluidos los colgantes de tela será como mínimo de 2 m.

A mayor altura de los 2 m se colocarán también todos los aparatos necesarios para el funcionamiento de los toldos y las varillas de sustentación.

En los huecos de ventanas y balcones de las construcciones se permitirá también la instalación de toldos, siempre que no sean fijos y su vuelo, a contar de la fachada de la casa, no exceda del correspondiente a los balcones más de un 50%.

Artículo 48.- Anuncios y rótulos.

Será necesario la redacción de unas Ordenanzas Reguladoras de la Publicidad Exterior. En tanto no se produzca, las condiciones dimensionales de los rótulos y anuncios en los edificios se asimilarán a las establecidas para cuerpos y elementos salientes en cada zona.

Artículo 49.- Vallados de solares.

Los solares y terrenos situados en el suelo urbano deberán vallarse inexcusablemente por la propiedad.

Los materiales a emplear en la ejecución del vallado serán los siguientes: bloques cerámicos o de hormigón con un espesor mínimo de 20 cm, enfoscados y encalados en su paramento exterior y rematados con albardilla de cemento, ladrillo o teja árabe.

Artículo 50.- Mobiliario urbano.

Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento. En ningún caso dificultarán la circulación de los viandantes ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos en que se sitúen, antes bien contribuirán a facilitar su uso y a mejorar su imagen.

El Ayuntamiento establecerá el repertorio tipológico y morfológico al que deberán atenerse todos los elementos del mobiliario urbano de la ciudad, públicos o privados, sin dejar de considerar las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualquier otra circunstancia que a juicio de los Servicios Técnicos competentes reúna las suficientes condiciones de interés y singularidad.

Artículo 51.- Conservación de la vegetación.

Tanto el arbolado como las áreas ajardinadas existentes, ya sea en espacios libres públicos o privados y aún cuando no fueran calificadas de zonas verdes, deberán conservarse y mantener en buen estado sus plantaciones.

Cuando por la posición de las edificaciones o en la ejecución de obras de urbanización se necesitase eliminar parte del arbolado, se procurará afectar a los ejemplares de menor porte, siendo preceptiva su sustitución inmediata, si las circunstancias lo permitieren.

En los espacios libres privados lindantes con el exterior, en los patios de manzana y en las márgenes de las vías y espacios públicos cuyo dimensionado y uso del subsuelo lo posibiliten, será obligatorio el ajardinado o plantación de arbolado de las áreas no ocupadas por la circulación rodada o peatonal.

Artículo 52.- Evacuación de las aguas.

Toda edificación que se desarrolle en Suelo Urbano deberá disponer de instalación de recogida y conducción de aguas pluviales y residuales, con sistema unitario o separativo indistintamente, que de forma obligada habrá de conectarse o acometer a la red general de alcantarillado público, mediante arqueta o pozo registrable.

Sólo se admitirá el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de edificaciones aisladas o exentas.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes aparcamientos colectivos o actividades similares, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Las explotaciones e instalaciones industriales deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánica, químicos o físico-químicos necesarios para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos o insalubres que pudieren generarse.

En el Suelo No Urbanizable podrá admitirse la recogida de vertidos residuales mediante fosas sépticas, de características y dimensiones adecuadas al volumen y naturaleza de los vertidos, y suficientemente distanciadas de los puntos de captación de aguas situados en sus proximidades.

Siempre que su necesariedad quedara plenamente justificada y que la normativa específica aplicable lo admitiere, podrá autorizarse el vertido a vaguadas y cauces naturales de las aguas residuales cuando se disponga el sistema de depuración necesario para garantizar la inocuidad de los vertidos.

Artículo 53.- Evacuación de humos y gases.

Todo edificio en cuyos locales se produzcan humos y gases de combustión deberá estar dotados de chimeneas y conductos de evacuación suficientemente aislados y revestidos, para evitar transmisión de calor u ocasionar molestias a las propiedades contiguas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán una altura no inferior a 1 m sobre la cubierta más alta de las situadas a una distancia de hasta 10 m del remate de la conducción.

En las salidas de humos y gases que provengan de cocinas e instalaciones de calefacción colectivas y en chimeneas industriales será preceptivo el empleo de filtros depuradores.

Artículo 54.- Tendidos aéreos.

Se prohíbe la instalación, con carácter permanente, de tendidos aéreos de electricidad y telefonía, que utilicen, regular y sistemáticamente, los edificios residenciales como parte esencial del soporte físico de su red de distribución.

Excepcionalmente, cuando existan razones técnicas, debidamente justificadas por las compañías, o cuando se cuente con la conformidad fehaciente de los propietarios afectados, y cuando una u otra situación se acepten por el Ayuntamiento previo informe de los Servicios Técnicos Municipales competentes, podrán instalarse nuevos tendidos aéreos, que permanecerán en tanto no varíen las razones que así lo justificaron.

Los planes y proyectos que desarrollen temas de ordenación o edificación en los que tenga incidencia esta preceptiva transformación de los tendidos aéreos en subterráneos, incluirán entre su documentación la ejecución de estos trabajos, y el reparto de las cargas que, en su caso, pudiera establecerse entre compañías suministradoras, Ayuntamiento y usuarios.

Artículo 55.- Tratamiento de los suelos públicos.

Las rasantes y configuración de los suelos de utilización pública, así como sus materiales, tratamientos y texturas, serán los que determine el Ayuntamiento en la redacción, tramitación y aprobación de los respectivos proyectos, y en aplicación de las Ordenanzas y Normas Técnicas en vigor, o que se dicten en lo sucesivo.

Las renovaciones parciales de pavimentación que fueran necesarias por razones de obras, deterioro u otras causas, garantizarán su homogeneidad de textura, ejecución y calidad con el resto del ámbito afectado. Cuando las renovaciones sean generales, se efectuarán igualmente por ámbitos mínimos homogéneos (calle, plaza, etc.) y en ningún caso los nuevos materiales serán de inferior calidad que los sustituidos. En áreas protegidas o de interés, se tenderá a mantener e incluso restituir los primitivos materiales de las pavimentaciones, cuando sean de carácter pétreo natural, los cuales sólo podrán ser sustituidos por razones de deterioro por otros análogos, pero en ningún caso de hormigón o piedra artificial.

TÍTULO QUINTO.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACÓN Y USOS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1.- CALIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 56.- Zonas y Sistemas en Suelo Urbano.

De conformidad con lo establecido en el art. 8 de estas Normas Urbanísticas, el suelo urbano se califica en las siguientes zonas y sistemas:

— Zonas.

Casco Antiguo.
Edificación Densa 1.
Edificación Densa 2.
Edificación Mixta.
Unifamiliar Intensiva.
Unifamiliar Extensiva.
Industria.

— Sistemas.

Sistema Viario.
Sistema de Equipamiento.
Sistema de Zonas Verdes.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO

Artículo 57.- Condiciones particulares de la zona CASCO ANTIGUO.

1. Condiciones particulares de edificación.

a) Niveles de Protección.

Dentro de esta zona se definen para cada parcela uno de los siguientes niveles de protección:

— Genérico.
— Ambiental.
— Ambiental Singular.
— Estructural.

El nivel asignado a cada una de las parcelas se fija en el plano Nº 1 anexo al presente artículo.

Nivel de protección Genérico.

Corresponde a solares y edificios sin interés específicos que demandan integración dentro del Casco Antiguo.

Nivel de protección Ambiental.

Supone la preservación de sus principales elementos de composición, ornato y de aquellos elementos singulares.

Nivel de protección Ambiental Singular.

Supone la existencia de características compositivas de especial interés desde el punto de vista arquitectónico o de su significado cultural que señalan la oportunidad de su conservación.

Nivel de protección Estructural.

Incluye aquellos edificios que por su excepcional valor arquitectónico, histórico o cultural, requieren la protección integral de sus componentes aportados en las etapas más relevantes de su construcción.

En los edificios con este tipo nivel de protección se estará a lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

b) Tipos de intervención.

Las intervenciones posibles dentro de la zona Casco Antiguo será alguna de las que a continuación se definen:

Restauración.

Las obras de restauración constituyen el grado máximo de conservación y estarán orientadas a consolidar lo existente, recuperando las características y conceptos genuinos de la edificación y en su caso de los espacios libres, jardines, etc.

La restauración supondrá:

– Conservación de la totalidad de las partes originales.

– Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, añadidos y contradictorios con la edificación de acuerdo con lo previsto en el (art. 33 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).

– Restitución de los elementos alterados o de los originales suprimidos, (tanto estructurales, como constructivos u ornamentales), evitando todo intento de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad.

– Consolidación de los elementos estructurales con sustitución de las partes no recuperables.

Rehabilitación.

Se entiende por rehabilitación las obras orientadas a la conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad, a la mejora y adecuación de las condiciones de habitabilidad y utilización de la edificación y los espacios libres.

Los sistemas constructivos a utilizar podrán incluir nuevas tecnologías siempre que respeten y contribuyan al mantenimiento del carácter propio del edificio, su estructura y la forma del tipo edificatorio.

La rehabilitación podrá suponer:

– Adecuación de la tabiquería de distribución con aprovechamiento y, en su caso, reparación de la carpintería, solados y pavimentos originales.

– Sustitución de elementos estructurales, constructivos y ornamentales en mal estado.

– Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas, (art. 33 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).

– Sustitución, recuperación o implantación de instalaciones, garantizando su ajuste a las condiciones originales del tipo edificatorio.

– Apertura de huecos de paso de luz o ventilación en muros estructurales interiores, siempre que se justifique el mantenimiento de las características que contribuyen a la definición del tipo edificatorio o los valores históricos del edificio.

– Adaptación de huecos de planta baja en fachadas exteriores, siempre que ello no suponga destrucción de elementos de valor del ornato de la edificación, o desfiguración de sus mecanismos de composición.

– Actuaciones en los jardines y huertos.

– Introducción de nuevos elementos arbóreos.

Reestructuración.

Se entiende por reestructuración las obras tendentes a la mejora de habitabilidad y utilización del edificio con conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad y demolición, o sustitución de cuerpos y elementos añadidos o en mal estado.

Los sistemas constructivos a utilizar podrán responder a tecnologías actuales.

La propuesta de transformación o cambio de uso estará limitada por el propio carácter del edificio.

Los proyectos de reestructuración deberán precisar los aspectos y elementos objeto de demolición y sustitución, justificando que no

se suprimen elementos de valor así como las medidas técnicas necesarias.

La reestructuración del edificio podrá suponer:

– Desplazamiento y/o sustitución de forjados manteniendo las fachadas, así como el volumen, materiales de cubierta y otros elementos protegidos expresamente.

– Sustitución de elementos estructurales y de distribución, que no sean objeto de protección expresa, con nuevos elementos compatibles con las fachadas existentes.

– Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, siempre que se actúe para reestructurar una edificación.

– Adaptación y nueva apertura de huecos siempre que no se establezca protección expresa sobre alguno de estos elementos.

Intervención genérica.

El grado de intervención genérica es el único que puede suponer la sustitución total de la edificación existente con sometimiento de la obra de nueva planta a las condiciones particulares de edificación que se desarrollan para el Casco Antiguo.

c) Relación entre los tipos de intervención y los niveles de protección.

Nivel de protección Genérico.

Se admiten los siguientes tipos de intervención:

– Intervención Genérica.
– Reestructuración.
– Rehabilitación.
– Restauración.

Nivel de protección Ambiental.

Se admiten los siguientes tipos de intervención:

– Reestructuración.
– Rehabilitación.
– Restauración.

Nivel de protección Ambiental Singular.

Se admiten los siguientes tipos de intervención:

– Rehabilitación.
– Restauración.

Nivel de protección Estructural.

Se admite solamente el tipo de intervención:

– Restauración.

d) Condiciones de parcelas.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias tienen las dimensiones y superficies necesarias para ser edificables.

En toda la zona Casco Antiguo, se prohíbe cualquier tipo de segregación de parcelas.

En las edificaciones con un nivel de protección Ambiental, Ambiental Singular o Estructural, se mantendrá la parcelación existente.

Se permiten agrupaciones de parcelas con un nivel de protección Genérico, siempre que la actuación que se realice sobre la finca resultante se realice de tal manera que el ancho de fachada se componga con tratamiento unitario, en dimensión no superior a vez y media del ancho medio de las fachadas del tramo de calle en el que se localicen.

e) Alineación de la edificación.

En el plano nº 2 anexo al presente artículo se establece para esta zona la alineación de la edificación.

Cuando la alineación de la edificación coincide con la alineación de vial tendrá carácter obligatorio, no admitiéndose ningún tipo de retranqueo o patios abiertos a fachada.

Cuando la alineación de la edificación no coincide con la alineación de vial tendrá igualmente carácter obligatorio cuando se trate de edificios con un nivel de protección Ambiental, Ambiental Singular o Estructural; cuando se trate de edificios o parcelas con un nivel de protección Genérico, tal alineación indicará la zona máxima ocupable por la edificación.

f) Ocupación de parcela.

La máxima ocupación de parcela será la definida por las alineaciones de la edificación y los linderos medianeros.

g) Altura y número de plantas de la edificación.

La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la rasante de la vía.

El número de plantas máximas permitidas y altura reguladora será el siguiente:

– En parcelas y edificios con un nivel de protección Genérico, el número de plantas máximo será el expresado en el plano nº 2 anexo al presente artículo y su altura reguladora la que se define a continuación en función del número de plantas:

– 1 planta: 3,50 metros.
– 2 plantas: 6,50 metros.
– 3 plantas: 9,50 metros.

– En edificios con un nivel de protección Ambiental, Ambiental Singular o Estructural, el número de plantas máximo será el expresado en el mismo plano nº 2 y su altura reguladora la existente, no admitiéndose en cualquier tipo de intervención la modificación de la cota de cornisa existente.

h) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de cada parcela será la resultante de aplicar sobre ella las condiciones de ocupación y altura definidas en los apartados anteriores.

En edificios con nivel de protección Ambiental, Ambiental Singular o Estructural, el volumen máximo será el volumen edificado existente entre las alineaciones de edificación definidas en el citado plano nº 2 anexo.

i) Cuerpos y elementos salientes.

Nivel de protección Genérico:

Solamente se admiten cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

– Vuelo máximo: 0,50 m.
– Longitud máxima: 1,30 m.
– Distancia horizontal mínima entre cuerpos salientes: 1 m.
– Altura mínima sobre rasante de vial: 3 m.
– En edificios con tres plantas se admite en la última de ellas un vuelo de longitud igual a la de fachada excepto una separación de 0,60 m a cada medianera y un vuelo máximo de 0,75 m.

Los elementos salientes en planta baja no volarán más de 5 cm.

Por encima de los 3 m sobre la rasante del vial solamente se admiten los aleros de madera de la cubierta con un vuelo máximo igual al establecido para los cuerpos salientes abiertos.

Niveles de protección Ambiental, Ambiental Singular y Estructural:

Se permiten los cuerpos y elementos salientes existentes salvo que el tipo de intervención posible en el edificio exija su adaptación o supresión por ser considerado un elemento o volumen impropio que suponga una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica.

j) Patios de ventilación.

Nivel de protección Genérico y Ambiental.

Cumplirán las condiciones generales establecidas en el art. 31.5 de las presentes Normas.

Niveles de protección Ambiental Singular y Estructural:

En caso debidamente justificado, en base a la conservación de los elementos de valor del edificio, podrán reducirse las dimensiones de los patios de ventilación necesarios de los edificios con un nivel de protección Ambiental Singular o Estructural hasta un mínimo de 5 m^2 de superficie y de manera que pueda inscribirse un cuadrado de 2x2 m.

k) Cubiertas.

Serán inclinadas de faldón recto sin quiebros y con cumbrera paralela a fachada. La pendiente de los faldones estará comprendida entre los 15º y 25º, ajustándose en lo posible a las colindantes. El material de cobertura será teja cerámica curva en colores rojizos.

Cuando se coloquen canalones para la recogida de agua serán metálicos al igual que los bajantes vistos.

Las chimeneas y remates de conductos que aparezcan sobre cubierta deberán ir revestidos con el mismo tratamiento de fachada.

l) Huecos de fachada.

La proporción entre la altura y anchura de cada hueco será siempre igual o superior a la unidad.

La proporción hueco/macizo en cada fachada será siempre inferior a la unidad.

La separación horizontal mínima entre huecos será de 1,00 m.

m) Materiales de fachada.

Paramentos.

En los acabados de los paramentos de fachadas, principal, traseras o medianerías vistas, se utilizarán materiales y tratamientos semejantes a los tradicionales existentes en el entorno de la intervención, y que armonicen con los mismos.

Se permiten acabados en mampostería y sillería de granito.

Se admiten los revocos de colores blanco, ocres y terrosos.

No se permiten acabados con revocos de cemento en su color o revocos a la tirolesa. Tampoco se permite ladrillo visto, acabados en colores puros ni con elementos prefabricados de gran dimensión o con acabados brillantes, metálicos o plásticos.

Carpintería.

En edificios con un nivel de protección Ambiental, Ambiental Singular o Estructural la carpintería exterior será de madera ejecutada a la manera tradicional.

En intervenciones genéricas, la carpintería exterior podrá ser de madera, metálica, aluminio lacado o P.V.C.

El color de la carpintería podrá ser blanco, negro o verde oscuro y será el mismo para toda la fachada.

Se prohíben las persianas con tambor exterior, debiéndose ajustar en cuanto a materiales y color se refiere a las mismas condiciones previstas para el resto de la carpintería.

n) Elementos singulares objeto de protección específica.

Con independencia de las condiciones de protección de los edificios que figuran en este artículo para las edificaciones existentes, en los elementos que a continuación se citan y que figuran en el plano nº 3 anexo solamente se admiten intervenciones de restauración:

– Muros de mampostería en c/ Calancha y c/ Pizarro.
– Jardín privado en c/ Calancha y c/ Pizarro.
– Arco en c/ Viñal.
– Escudo de la familia “Obregón” en c/ del Santo de la Iglesia.

2. Condiciones particulares de uso en la zona Casco Antiguo.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

a) Residencial: Categorías 1 y 2.

b) Comercial: Situación 1.

c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1, 2 y 3.

d) Industrial: Categoría 1 en situación 1.

e) Almacenes: Situación 1. Se permite los almacenes existentes en situación 2.

f) Institucional y público: Categorías 1, 3, 4, 5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1, y categoría 7 en situación 1 y 2.

g) Garaje y aparcamiento: Situación 1.

Artículo 58.- Condiciones particulares de la zona EDIFICACIÓN DENSA 1.

1. Condiciones particulares de edificación.

a) Alineación de la edificación.

Coincidirá con la alineación de vial adosándose la edificación a los linderos medianeros en una longitud no inferior a 4 metros medidos perpendicularmente a la fachada principal.

b) Parcela mínima.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias tienen las dimensiones y superficies necesarias para ser edificables.

Las nuevas parcelas que surjan como consecuencia de una segregación o reparcelación deberán contar con las siguientes condiciones:

– Superficie mínima: 100 m^2.
– Frente mínimo: 6 m.
– Diámetro del círculo inscribible: 6 m.

c) Altura y número de plantas.

La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la rasante del vial.

– Altura reguladora: 10,5 m.
– Plantas máximas permitidas: 3.

d) Profundidad edificable.

La profundidad máxima edificable medida perpendicularmente a la alineación vial se establece en 15 metros.

e) Ocupación.

Será la resultante de aplicar las condiciones de alineación exterior y profundidad aplicable.

f) Edificabilidad.

Será la resultante de aplicar las condiciones de altura y ocupación.

g) Cuerpos y elementos salientes.

Solamente se admiten cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

– Vuelo máximo: 0,50 m.
– Longitud máxima: 1,30 m.
– Distancia horizontal mínima entre cuerpos salientes: 1 m.
– Altura mínima sobre rasante de vial: 3,5 m.

Los elementos salientes en planta baja no volarán más de 5 cm.

Los elementos salientes situados a más de 3,5 m sobre la rasante del vial no volarán más de 0,50 m.

2. Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

a) Residencial: Categorías 1 y 2.

b) Comercial: Situación 1.

c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1, 2 y 3.

d) Industrial: Categoría 1 en situación 1.

e) Almacenes: Situación 1.

f) Institucional y público: Categorías 1, 3, 4, 5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1, y categoría 7 en situación 1 y 2.

g) Garaje y aparcamiento: Situación 1.

Artículo 59.- Condiciones particulares de la zona EDIFICACIÓN DENSA 2.

1. Condiciones particulares de edificación.

a) Alineación de la edificación.

Coincidirá con la alineación de vial adosándose la edificación a los linderos medianeros en una longitud no inferior a 4 metros medidos perpendicularmente a la fachada principal.

b) Parcela mínima.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias tienen las dimensiones y superficies necesarias para ser edificables.

Las nuevas parcelas que surjan como consecuencia de una segregación o reparcelación deberán contar con las siguientes condiciones:

– Superficie mínima: 100 m^2.
– Frente mínimo: 6 m.
– Diámetro del círculo inscribible: 6 m.

c) Altura y número de plantas.

La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la rasante del vial.

– Altura reguladora: 7,5 m.
– Plantas máximas permitidas: 2.

d) Profundidad edificable.

La profundidad máxima edificable medida perpendicularmente a la alineación vial se establece en 15 metros.

e) Ocupación.

Será la resultante de aplicar las condiciones de alineación exterior y profundidad aplicable.

f) Edificabilidad.

Será la resultante de aplicar las condiciones de altura y ocupación.

g) Cuerpos y elementos salientes.

Solamente se admiten cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

– Vuelo máximo: 0,50 m.
– Longitud máxima: 1,30 m.
– Distancia horizontal mínima entre cuerpos salientes: 1 m.
– Altura mínima sobre rasante de vial: 3,5 m.

Los elementos salientes en planta baja no volarán más de 5 cm.

Los elementos salientes situados a más de 3,5 m sobre la rasante del vial no volarán más de 0,50 m.

2. Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

a) Residencial: Categorías 1 y 2.

b) Comercial: Situación 1.

c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1, 2 y 3.

d) Industrial: Categoría 1 en situación 1.

e) Almacenes: Situación 1.

f) Institucional y público: Categorías 1, 3, 4, 5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1, y categoría 7 en situación 1 y 2.

g) Garaje y aparcamiento: Situación 1.

Artículo 60.- Condiciones particulares de la zona EDIFICACIÓN MIXTA.

1. Condiciones particulares de edificación.

a) Alineación de la edificación.

Podrá coincidir o retranquearse al menos 3 m respecto a la alineación de vial.

Respecto a los linderos medianeros la edificación se adosará al mismo en una longitud no inferior a 4 metros medidos perpendicularmente a la fachada principal. No obstante, en parcelas con un frente igual o superior a 10 metros y en las que además se pueda inscribir un círculo del mismo diámetro, la edificación podrá separarse del lindero medianero una longitud no inferior a 3 metros siempre que se garantice la no existencia de medianerías vistas en la parcela o parcelas colindantes.

b) Parcela mínima.

Las parcelas existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias tienen las dimensiones y superficies necesarias para ser edificables.

Las nuevas parcelas que surjan como consecuencia de una segregación o reparcelación deberán contar con las siguientes condiciones:

– Superficie mínima: 100 m^2.
– Frente mínimo: 6 m.
– Diámetro del círculo inscribible: 6 m.

c) Altura y número de plantas de la edificación.

Cuando la alineación de la edificación coincida con la alineación del vial la altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la rasante de la vía. Cuando la alineación de la edificación no coincida con la alineación del vial la altura reguladora de la edificación se medirá respecto de la rasante del terreno.

– Altura reguladora: 7,5 m.
– Plantas máximas permitidas: 2.

d) Profundidad edificable.

Si la alineación de la edificación coincide con la alineación vial, la profundidad edificable se establece en 15 m.

Si la alineación de la edificación no coincide con la alineación vial no se establece este parámetro.

e) Ocupación.

La ocupación máxima de la edificación respecto a la parcela se calculará dividiendo la superficie del polígono delimitado por la alineación del vial, una paralela a la misma a 15 m hacia el interior de la parcela y los linderos medianeros entre la superficie total de la parcela, expresado porcentualmente.

f) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de parcela es de 1,5 m^2/m^2.

g) Cuerpos y elementos salientes.

Solamente se admiten cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

– Vuelo máximo: 0,50 m.
– Longitud máxima: 1,30 m.
– Distancia horizontal mínima entre cuerpos salientes: 1 m.
– Altura mínima sobre rasante de vial: 3,5 m.

Los elementos salientes en planta baja no volarán más de 5 cm.

Los elementos salientes situados a más de 3,5 m sobre la rasante del vial no volarán más de 0,50 m.

2. Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

a) Residencial: Categorías 1 y 2.

b) Comercial: Situación 1.

c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1, 2 y 3.

d) Industrial: Categoría 1 en situación 1.

e) Almacenes: Situación 1.

f) Institucional y público: Categorías 1, 3, 4, 5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1, y categoría 7 en situación 1 y 2.

g) Garaje y aparcamiento: Situación 1.

Artículo 61.- Condiciones particulares de la zona UNIFAMILIAR INTENSIVA.

1. Condiciones particulares de edificación.

a) Alineación de la edificación.

Coincidirá con la alineación de vial, admitiéndose retranqueos cuando las edificaciones que lo contemplen pertenezcan a una misma promoción y abarquen frentes completos de una manzana, en cuyo caso el retranqueo será el mismo para todo el frente y siempre como mínimo de 3 metros. En el caso de aprobación previa de un Estudio de Detalle con las condiciones anteriores, no sería necesario que las edificaciones pertenecieran a una misma unidad de promoción.

Respecto a los linderos medianeros la edificación se adosará al mismo en una longitud no inferior a 4 metros medidos perpendicularmente a la fachada principal.

b) Parcela mínima.

– Superficie mínima: 90 m^2.
– Frente mínimo: 6 m.
– Diámetro del círculo inscribible: 6 m.

c) Altura y número de plantas de la edificación.

La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la rasante del vial.

– Altura reguladora: 7,5 m.
– Plantas máximas permitidas: 2.

d) Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 70%.

e) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela es de 1,5 m^2/m^2.

f) Cuerpos y elementos salientes.

Sobre la alineación de la edificación definida anteriormente solamente se admiten cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

– Vuelo máximo: 0,50 m.
– Longitud máxima: 1,30 m.
– Distancia horizontal mínima entre cuerpos salientes: 1 m.
– Altura mínima sobre rasante de vial: 3,5 m.

Los elementos salientes en planta baja no volarán más de 5 cm.

Los elementos salientes situados a más de 3,5 m sobre la rasante del vial no volarán más de 0,50 m.

2. Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

a) Residencial: Categoría 2.

b) Oficinas y Servicios: Situación 2.

g) Garaje y aparcamiento: Situación 1.

Artículo 62.- Condiciones particulares de la zona UNIFAMILIAR EXTENSIVA.

1. Condiciones particulares de edificación.

a) Alineación de la edificación.

Deberá retranquearse al menos 3 metros de todos los linderos de la parcela.

b) Parcela mínima.

– Superficie mínima: 325 m^2.
– Frente mínimo: 10 m.
– Diámetro del círculo inscribible: 10 m.

c) Altura y número de plantas de la edificación.

La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la rasante del terreno.

– Altura reguladora: 7,5 m.
– Plantas máximas permitidas: 2.

d) Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 40%.

e) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela es de 0,7 m^2/m^2.

f) Cuerpos y elementos salientes.

En la zona de 3 metros de retranqueo obligatorio de la edificación no se permite ningún tipo de vuelo. Más allá de esta zona se admite cualquier cuerpo o elemento saliente.

2. Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

a) Residencial: Categoría 2.

b) Oficinas y Servicios: Situación 2.

g) Garaje y aparcamiento: Situación 1.

Artículo 63.- Condiciones particulares de la zona INDUSTRIA.

1. Condiciones particulares de edificación.

a) Alineación de la edificación.

Podrá coincidir o retranquearse al menos 3 m respecto a la alineación de vial.

Respecto a los linderos medianeros podrá coincidir o retrasarse al menos 3 m de los mismos.

b) Parcela mínima.

– Superficie mínima: 500 m^2.
– Frente mínimo: 15 m.
– Diámetro del círculo inscribible: 15 m.

c) Altura y número de plantas de la edificación.

La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la rasante del terreno.

– Altura reguladora: 7,5 m.
– Plantas máximas permitidas: 2.

d) Ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 80%.

e) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela es de 1 m^2/m^2.

2. Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

d) Industrial: Todas sus categorías en situación 2.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS EN SUELO URBANO Y ADSCRITOS A SUELO URBANO

Artículo 64.- Condiciones particulares del SISTEMA VIARIO.

Las características de la sección de cada vía se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante, en función de la demanda de tráfico rodado y peatonal, la función territorial o urbana de la vía, la topografía, la relación con los espacios que atraviesa y otros datos relevantes.

Artículo 65.- Condiciones particulares del SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

1. Tipos de Sistemas de Equipamiento.

Dentro del Sistema de Equipamientos en Suelo Urbano se distinguen los siguientes tipos:

E1.- Equipamiento Genérico.
E2.- Equipamiento Docente.

E3.- Equipamiento Administrativo.

E4.- Equipamiento Deportivo.

E5.- Equipamiento Social.

E6.- Equipamiento de Servicios Urbanos.

2. Condiciones particulares del Equipamiento Genérico, (E1):

Condiciones de edificación:

– Parcela mínima: La existente.

– La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la alineación del vial y del terreno.

– Altura reguladora: 7,5 m.

– Plantas máximas permitidas: 2 plantas.

– Edificabilidad máxima: 1,5 m^2/m^2.

Condiciones de uso:

– Institucional público, en todas sus categorías en situación 2.

3. Condiciones particulares del Equipamiento Docente, (E2):

Condiciones de edificación:

– Parcela mínima: La existente.

– La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la alineación del terreno.

– Altura reguladora: 7,5 m.

– Plantas máximas permitidas: 2 plantas.

– Edificabilidad máxima: 0,75 m^2/m^2.

Condiciones de uso:

– Institucional público, categoría 4, situación 2.

4. Condiciones particulares del Equipamiento Administrativo, (E3):

Se califica como Equipamiento Administrativo la parcela ocupada actualmente por la Casa Consistorial.

Condiciones de edificación:

Por tratarse de un edificio catalogado con un nivel de Protección Estructural, las condiciones de intervención serán las incluidas en el catálogo de estas Normas estando en todo caso a lo dispuesto en el art. 33 de la ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Condiciones de uso:

– Institucional público, categoría 7, situación 2.

5. Condiciones particulares del Equipamiento Deportivo, (E4):

Condiciones de edificación:

– Parcela mínima: La existente.

– Edificabilidad máxima: 1,5 m^3/m^2.

– La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la alineación del terreno.

– Altura reguladora: 10 m.

Condiciones de uso:

– Institucional público, categoría 8, situación 2.

6. Condiciones particulares del Equipamiento Social, (E5).

Condiciones de edificación:

– Parcela mínima: La existente.

– La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la alineación de vial y del terreno.

– Altura reguladora: 7,5 m.

– Plantas máximas permitidas: 2 plantas.

– Edificabilidad máxima: 1,5 m^2/m^2.

Se exceptúa de estas condiciones la Iglesia de Nuestra Sra. de los Ángeles, el Campanario, y las ermitas del Carmen y de San José, por tratarse de edificios catalogados con un nivel de Protección Estructural. En todos ellos las condiciones de intervención serán las incluidas en el catálogo de estas Normas estando en todo caso a lo dispuesto en el art. 33 de la ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Condiciones de uso:

– Institucional público, en categorías 3, 5 y 6 en situación 2.

Se exceptúa de estas condiciones el Cementerio Municipal en el que las edificaciones y uso permitidos serán los propios de su destino.

7. Condiciones particulares del Servicios Urbanos, (E6).

Condiciones de edificación:

Las condiciones de ordenación de dichos suelos y sus edificaciones se adaptarán a los requerimientos funcionales de las instalaciones y a su reglamentación específica.

Condiciones de uso:

El uso posible será el de Centros de Transformación, Centrales Telefónicas y servicios de características similares necesarios para el correcto desarrollo de las infraestructuras básicas del Suelo Urbano.

Artículo 66.- Condiciones particulares del SISTEMA DE ZONAS VERDES.

Los parques y jardines se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas a posibles usuarios.

Se admiten edificaciones destinadas a servicios propios del parque o jardín, siempre que la superficie ocupada por las mismas no superen el 5% de la superficie de parque o jardín correspondiente. La altura reguladora de las edificaciones será de 4 m, medida respecto a la rasante del terreno.

CAPÍTULO 4.- ÁREAS DE PLANEAMIENTO DIFERIDO EN SUELO URBANO

Artículo 67.- Condiciones del Plan Especial de Protección del Casco Antiguo.

Será preceptiva la redacción de un Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Cilleros, cuyo ámbito de actuación abarcará al menos la zona así calificada en estas normas y el resto de edificaciones catalogadas en su entorno inmediato.

En tanto no se redacte el Plan Especial, transitoriamente serán de aplicación las normas urbanísticas aquí contenidas y las condiciones de intervención particulares para cada edificio expuestas en el Catálogo.

TÍTULO SEXTO.- RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 68.- Disposiciones Generales del Suelo Apto para Urbanizar.

1.- En tanto no se aprueben los planes parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, se estará a lo dispuesto en el art. 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, no permitiéndose ningún tipo de parcelación de terrenos.

2.- El Suelo Apto para Urbanizar se divide en tres sectores de planeamiento parcial que serán desarrollados conforme al art. 11 de estas Normas Urbanísticas, constituyendo cada uno de ellos un Área de Reparto de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Artículo 69.- Condiciones Generales de edificación y uso.

1.- Los planes parciales respetarán las calificaciones zonales de suelo, la superficie y posición de los suelos destinados a sistema viario y de zonas verdes que se fijan con carácter vinculante en los planos de ordenación así como las determinaciones zonales respecto a condiciones de edificación y usos fijados en estas Normas Urbanísticas.

2.- La calificación zonal tendrá carácter global, entendiendo con ello que incluirán los sistemas de equipamiento, zonas verdes, viario y demás dotaciones que resulten de los planes parciales por aplicación de los estándares mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento y que serán, en todo caso, independientes del Sistema Viario y de Zonas Verdes establecidos por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento para esta clase de suelo.

3.- En la edificabilidad máxima global permitida en cada sector computará la destinada a cualquier tipo de uso, incluidas las dotaciones necesarias según el Anexo del Reglamento de Planeamiento, excepto si son de titularidad pública.

4.- Una vez establecido por los Planes Parciales los sistemas de equipamiento, zonas verdes, viario y demás dotaciones sobre las zonas globales, el resto de suelo tendrá ya la calificación zonal correspondiente (Edificación Densa 2, Unifamiliar Intensiva, Unifamiliar Extensiva o Industria, según los casos), siéndoles de aplicación las condiciones de edificación y uso establecidos para ellas en el Capítulo 2 del Título Quinto de estas Normas.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES DE SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 70.- Condiciones Particulares del sector S-1.

Superficie estimada del sector	40.553 m^2
Densidad máxima de viviendas	35 viv/ha
Numero máximo de viviendas	140 viv.
Edificabilidad máxima permitida	20.275 m^2

Artículo 71.- Condiciones Particulares del sector S-2.

Superficie estimada del sector	39.363 m^2
Edificabilidad máxima permitida	17.713 m^2

Artículo 72.- Condiciones Particulares del sector S-3.

Superficie estimada del sector	37.107 m^2
Densidad máxima de viviendas	35 viv/ha
Número máximo de viviendas	129 viv.
Edificabilidad máxima permitida	18.550 m^2

TÍTULO SÉPTIMO.- RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1.- CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 73.- Disposiciones Generales del Suelo No Urbanizable.

1.- Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en esta Norma Urbanística.

2.- Las únicas construcciones autorizables con carácter general serán aquellas destinadas a explotaciones agrícolas, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural por una parte, y por otra, la de edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que éstas últimas no puedan dar lugar a la formación de núcleos de población según la definición dada en la presente Norma a través de procedimiento especial.

Los tipos de construcciones permitidos en Suelo No Urbanizable habrán de ser adecuadas a su condición y situación de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Las características constructivas y acabados de las edificaciones deberán integrarse al paisaje, respetando los tipos y colores de las construcciones tradicionales y no admitiéndose paredes sin revocar y pintar a no ser que presenten acabados en piedra vista, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras. La cubierta será preferentemente inclinada y con terminación en teja cerámica, este carácter general puede variar, con carácter excepcional con alguna edificación singular que deberá ser justificada.

Los muros de contención de tierras o de aterrazamiento, serán de mampostería de piedra y tendrán una altura máxima de 2 m. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente.

3.- Se prohíben las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos que impliquen fraccionamiento de las fincas inscritas registralmente en el momento de la aprobación inicial de estas Normas siempre que puedan representar la formación de núcleos de población o urbanización de fincas rústicas.

4.- Se conservarán los actuales caminos rurales especialmente los recogidos dentro del Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de Cilleros de la Dirección General de Desarrollo e Infraestructuras Rurales de la Consejería de Desarrollo Rural de la Junta de Extremadura, cuyo contenido se recoge íntegramente en el punto 10 de la Memoria de Ordenación y en el plano de ordenación territorial OT-1 de las presentes Normas Subsidiarias. En referido proyecto se han clasificado dentro del término municipal de cilleros las siguientes vías pecuarias:

– CAÑADA REAL DE SAN BLAS.
– CAÑADA REAL DE GATA.
– CORDEL DE NAVASFRÍA.

Se prohíbe expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola. Los proyectos de nuevas pistas requerirán la declaración de utilidad pública y una memoria justificativa del trazado elegido frente a otras alternativas, que se acompañará de una evaluación del impacto ambiental y se someterá a un mes de información pública, siendo preceptivo el informe de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, u Órgano Urbanístico Autonómico correspondiente.

5.- Los proyectos de captación de aguas deberán aportar una evaluación del impacto ambiental, en particular respecto a la hidrología de la propia zona donde se sitúe la captación y sobre los efectos de obras y escombros en el medio ambiente. Las canalizaciones habrán de enmascararse en el paisaje y serán preferentemente enterradas. Para la concesión administrativa será preceptivo un informe favorable de Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente, u Órgano Urbanístico Autonómico correspondiente. Se fomentará la reutilización de aguas depuradas para el riego.

6.- En el conjunto del Suelo No Urbanizable se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario, excepto aquellos carteles de indicación de carreteras o localidades. Los existentes deberán ser retirados por los anunciantes en el plazo máximo de un año.

7.- Las actividades extractivas solamente podrán iniciarse, previa aprobación de un proyecto de adecuación paisajística de las áreas afectadas, que contemple medidas de protección contra la erosión, eliminación de los cortes verticales y replantación con especies vegetales autóctonas, debiéndose fijar los plazos de explotación y adecuación, y depositarse la garantía económica que asegure la restitución paisajística.

Las nuevas extracciones vendrán condicionadas por el impacto paisajístico.

8.- Los vertidos se admitirán únicamente en los lugares que el Ayuntamiento señale para tal fin y nunca en zonas de especial protección o interés.

9.- Será obligatorio realizar evaluación ambiental de las construcciones según el Decreto 45/1991, de la Junta de Extremadura, así como para todas las demás actividades recogidas en el Anexo I y II del mencionado Decreto.

Artículo 74.- Usos admitidos en Suelo No Urbanizable.

Se consideran usos propios del Suelo No Urbanizable todos aquellos que engloben actividades agropecuarias, al aire libre o bajo cubierto, así como los vinculados a la conservación de la naturaleza.

Se admiten además en el Suelo No Urbanizable, bajo determinadas condiciones y en zonas específicas, los siguientes usos:

– Los de vivienda rural aislada vinculada a los usos agropecuarios y de conservación de la naturaleza, las viviendas familiares, siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población, así como aquellas otras actividades de interés público y social que hayan de desarrollarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.

– Los aprovechamientos acuíferos, vertido de residuos y actividades extractivas.

– La ejecución y mantenimiento de obras públicas, servicios urbanos y suministro de combustible.

Se consideran usos incompatibles los no contemplados en los apartados precedentes.

Artículo 75.- Parcelaciones y Segregaciones en Suelo No Urbanizable.

Se estará a lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable a la que deberán ajustarse las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos.

Se prohíbe realizar parcelaciones urbanísticas, divisiones o segregaciones de terrenos que puedan dar lugar a la formación de núcleo de población así como el surgimiento de procesos de desarrollo urbano al margen del planeamiento.

A los efectos de la prohibición de efectuar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable se considerará que constituyen parcelación urbanística los siguientes supuestos:

– El fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos que por sus características físicas, su delimitación por viales de nueva creación o la implantación de servicios comunes puede originarse núcleo de población y vulnere las previsiones de planeamiento.

– Las segregaciones o divisiones de fincas, cuando éstas se inscriban en el título en los términos señalados en el apartado anterior o se aluda a servicios urbanísticos existentes o en proyecto.

– Cuando no dándose las circunstancias del apartado 2) se lleve a cabo la segregación simultánea o sucesiva de terrenos respecto a una finca de naturaleza rústica, en condiciones de tamaño y descripción, que racionalmente supongan la modificación del uso de la matriz de la que proceden.

– Cuando sin división o segregación de fincas se enajenen partes indivisibles de una finca determinada con incorporación del derecho de utilización exclusiva de partes concretas de terreno, o bien se constituyan asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio, participación o acción, incorpore también tal facultad, siempre que se dé respecto a las porciones concretas, de las cuales se transmite el uso exclusivo, las condiciones referidas en los apartado 2) o 3).

Las parcelaciones, segregaciones o cualquier acto de división de finca o predios en suelo no urbanizable, requerirán licencia municipal.

Artículo 76.- Núcleo de Población.

Las condiciones que se establecen para la no formación de núcleo de población son las siguientes:

– La parcela en que se ubique cualquier tipo de edificación tendrá una superficie y dimensiones mínimas variables según cada zona en que se divide el Suelo No Urbanizable.

– La distancia entre edificaciones será al menos de 100 m, aún cuando estén situados dentro de la misma parcela.

– No se permite que existan más de 2 viviendas en cualquiera de los círculos de radio 200 m que se formarían haciendo centro en la que se pretende construir o en alguna de las edificaciones o instalaciones existentes mencionadas.

– La distancia mínima de cualquier edificación o instalación en Suelo No Urbanizable al límite del Suelo Urbano será al menos 200 m.

– Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población y por tanto no será válida la división de una finca rústica:

– Cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada por la Consejería de Agricultura.

– Cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la mínima permitida en cada zona en que se divide el SNU.

– Cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso a más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona.

Artículo 77.- Edificaciones agrícolas.

Únicamente se permitirán edificaciones que guarden relación funcional con la naturaleza, extensión y destino de la finca, que en ningún caso deben tener el carácter de explotaciones industriales.

Se han distinguido dos tipos de edificaciones destinadas a usos específicos en relación con la actividad agrícola:

a) Edificaciones al servicio de la actividad agrícola, tales como: almacenes, establos, depósitos... con una altura máxima de cuatro metros, equivalentes a una planta, exceptuando aquellas instalaciones especiales, tales como los silos, que requieren obligatoriamente mayor altura. Los establos de animales deberán disponerse al doble de distancia de cualquier linde de la exigida comúnmente y al menos a 2.000 m de cualquier núcleo urbano, suelo urbanizable o Asentamiento rural. Su proyecto deberá incluir la solución adoptada para la eliminación de los residuos orgánicos generados, no admitiéndose su vertido a ningún camino o cauce público.

b) Invernaderos, edificaciones provisionales destinadas exclusivamente a cultivos que en ningún caso supondrán edificación definitiva y se realizarán con materiales ligeros, y cubierta traslúcida, no superando la altura máxima de 5 m.

Artículo 78.- Edificios aislados destinados a vivienda familiar.

Se sujetará al mismo procedimiento especial previsto para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que por su construcción no pueda derivarse la posibilidad de formación de un núcleo de población, debiendo quedar garantizada, en todo caso, la condición aislada de la edificación. Se seguirá el procedimiento especial marcado en la legislación urbanística regulada actualmente en el art. 44-2 R.G.

Las viviendas rurales vinculadas a la explotación, vigilancia y mantenimiento de la finca, se considerarán a los efectos de estas normas urbanísticas como vivienda familiar, rigiéndose por el presente artículo y debiendo cumplir con las condiciones particulares que en cada zona del Suelo No Urbanizable se imponen.

Artículo 79.- Edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social.

El requisito de utilidad pública o interés social deberá reunir una valoración acorde con las necesidades de estas construcciones, en coherencia con su carácter excepcional, así como la justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural o su vinculación funcional y que en ningún caso suponga procesos de transformación urbanística desarrolladas al margen del planeamiento.

Artículo 80.- Campamentos de Turismo.

Dentro de las instalaciones de interés social merecen especial atención por su incidencia medioambiental las de acampada para la ubicación temporal de tiendas y caravanas, las cuales se ajustarán a lo especificado en la legislación vigente y a lo expuesto en el presente artículo.

Solamente se permitirán en Suelo No Urbanizable de Protección Genérica y con las limitaciones que se citan a continuación:

– La distancia mínima al suelo urbano será al menos de 500 m.

– Parcela mínima: 5 has.

– Nº máximo de plazas: 300.

– En cuanto a las condiciones generales, y con independencia del cumplimiento de la legislación vigente aplicable a este tipo de instalaciones, deberán cumplirse las siguientes condiciones de edificación:

• Las edificaciones permanentes y de obra no podrán suponer más de un 10% de la superficie de la parcela, incluyendo todos los servicios del campamento.

• La altura máxima de las edificaciones será de 4,50 m en todos sus puntos, equivalente a una sola planta.

• La distancia mínima a linderos será de 15 m.

• No se autorizan edificaciones de ningún tipo en parcelas con pendiente media superior al 20%.

– Los movimientos de tierra no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los taludes serán arborizados.

– Las construcciones fijas, así como la organización interior del campamento para la disposición de las tiendas o caravanas, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales se utilizarán exclusivamente los tradicionales de la zona.

– Los campamentos contarán con un perímetro de arbolado de al menos tres hileras y 15 metros de profundidad de especies variadas adaptadas a la zona y de rápido crecimiento. Independientemente del cinturón verde anterior, los campamentos deberán contar con una densidad de arbolado de al menos 500 árboles por hectárea.

Artículo 81.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las Obras Públicas.

Se corresponde con determinadas obras públicas ya existentes o que necesariamente han de ubicarse en Suelo No Urbanizable, tales como las grandes infraestructuras de transporte, las obras hidráulicas o las

líneas eléctricas en A.T. y M.T. así como las obras necesarias para el normal funcionamiento de las mismas y que en función de su propia naturaleza y finalidad deban ejecutarse en el Suelo No Urbanizable, no así el establecimiento de servicios que no tengan que ver con el carácter directo y funcional de las mismas.

Artículo 82.- Actividades Extractivas.

Las actividades extractivas que supongan la transformación material de los terrenos, tanto en el movimiento de tierra como en la extracción de material, se ajustará a los límites derivados de la legislación estatal y autonómica, así como a lo expuesto en el presente artículo.

Solamente se permitirán en Suelo No Urbanizable de Protección Genérica y con las condiciones que se citan a continuación:

– La autorización municipal será requisito esencial para la legitimación de los usos del suelo que impliquen una transformación del mismo, sin perjuicio de la consecuencia de otras autorizaciones administrativas.

– La extracción de áridos y canteras son obras que requieren la necesaria Declaración de Utilidad Pública e Interés Social, de acuerdo con el procedimiento establecido al efecto en la legislación urbanística.

– La distancia de la actividad extractiva al núcleo urbano será de 2 Km.

– La actividad que se pretende deberá ser evaluada siguiendo todos los parámetros de la legislación vigente en la materia y muy especialmente la legislación en materia de medio ambiente. Para garantizar la eficacia de los Planes de Restauración de Canteras, se exigirá el correspondiente aval en base al alcance y contenido del citado Plan.

Artículo 83.- Residuos Sólidos.

En las operaciones de gestión de residuos (vertederos, instalaciones industriales de reciclaje y tratamiento, etc.) además de regirse por la legislación estatal y autonómica, los depósitos y vertederos se clasifican como actividades molestas y habrán de someterse a licencia.

Solamente se permitirán en Suelo No Urbanizable de Protección Genérica y con las condiciones que se citan a continuación:

– Se prohíbe expresamente cualquier instalación de residuos o vertederos que no sean los habilitados por el Excmo. Ayuntamiento.

– Se prohíbe expresamente la quema de neumáticos y eliminación de residuos que generen agentes contaminantes del suelo o subsuelo.

– La actividad que se pretende deberá ser evaluada siguiendo todos los parámetros de la legislación vigente en la materia y muy especialmente la legislación en materia de medio ambiente.

Artículo 84.- Dominio público hidrológico y saneamiento de aguas residuales.

Será de aplicación la vigente legislación de aguas.

Estarán sometidos a licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo que realicen los particulares en el dominio público hidráulico, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deban solicitarse de la administración hidráulica competente.

Las previsiones de los Planes Hidráulicos contemplarán las previsiones urbanísticas de contenido ambiental, contenidas en esta Norma sin perjuicio del respeto a las mismas de los instrumentos de planeamiento municipal.

El vertido de aguas residuales de cualquier índole a la red de saneamiento municipal requerirá autorización municipal precedente, en todo caso, se deberá garantizar la salubridad pública y la protección de las instalaciones de saneamiento municipal.

El tratamiento de las aguas residuales urbanas, dispondrá de instalaciones de depuración adecuadas al objeto de una correcta protección del medio ambiente y de la salubridad pública.

Artículo 85.- Área de Servidumbre Arqueológica.

Se establece un área de Servidumbre Arqueológica de 200 m de diámetro en torno a los elementos arqueológicos catalogados por la Consejería de Cultura, cuya descripción y ubicación se transcribe seguidamente:

Cerro del Castillejo, (Calcolítico, Indeterminado).

Coord. 2º 57´ 10" W, 40º 9´ 35" N

Estructura castrense de pequeñas dimensiones en una península entre dos arroyos.

"Informe de los trabajos de prospección arqueológica superficial llevados a cabo durante el año 1996, conforme al pertinente permiso solicitado en la Dirección General de Patrimonio" A. Silva Cordero. 5-8-97. (SPHA, Dirección General de Patrimonio Cultural).

Cerro del Castillo o Lomo del Castillo, (Medieval, Indeterminado).

Coord. 3º 6´ 00" W, 40º 3´ 10" N

Asentamiento rural probablemente de época medieval. Sin restos de estructuras visibles.

"Informe de los trabajos de prospección arqueológica superficial llevados a cabo durante el año 1996, conforme al pertinente permiso solicitado en la Dirección General de Patrimonio" A. Silva Cordero. 5-8-97. (SPHA, Dirección General de Patrimonio Cultural).

Ermita de Navelonga, (Medieval, Necrópolis).

40º 7´ 00" 3º 06´ 00" H 596 Cilleros

Coord. 3º 5´ 25" W, 40º 7´ 5" N

Coord. 40º 07´ 03" N, 6º 46´ 39" W. Altitud: 420 m. Yacimiento, de superficie indeterminada, a 200 m al Sur de la Ermita de La Navelonga.

Algunas tumbas excavadas en granito y fragmentos de tégula, (García Figuerola 1999: 62-63).

7 Tumbas antropomorfas rupestres sin tecnología asociada, orientadas E-W, excepto una.

Posiblemente de época medieval,

"Informe de los trabajos de prospección arqueológica superficial llevados a cabo durante el año 1996, conforme al pertinente permiso solicitado en la Dirección General de Patrimonio" A. Silva Cordero. 5-8-97. (SPHA, Dirección General de Patrimonio Cultural).

GARCÍA DE FIGUEROLA PANIAGUA, M. (1999): Arqueología romana y altomedieval de la Sierra de Gata, (El valle de Valverde. Provincia de Cáceres). Serie de Arqueología Extremeña 6. Cáceres.

La Peña Rubia, (fortificación).

40º 00´ 00" 3º 09´ 00" H 621 Coria.

A unos 300 m. de la carretera de Portugal, frente a la localidad portuguesa de Montsanto.

Cerro rodeado por una muralla de mampostería.

Los Moros, (Romano, Indeterminado).

40º 07´ 00" 3º 06´ 00"

Coord.: 40º 06´ 42" N, 6º 47´ 12" W. Altitud: 430 m. Yacimiento en ladera, de 2 Ha de superficie, a la salida de Cilleros en dirección a Moraleja.

Restos en superficie: aparejo de granito, fragmento de tégula, TSH, dolia y una pesa de telar, (García de Figuerola 1999:63).

GARCÍA DE FIGUEROLA PANIAGUA, M. (1999): Arqueología romana y altomedieval de la Sierra de Gata, (El valle de Valverde. Provincia de Cáceres). Serie de Arqueología Extremeña 6. Cáceres.

Malpartida, (Medieval, Enterramiento; Romano, Hallazgo aislado).

Coord.: 40º 05´ 49" N, 6º 53´ 06" W. Altitud: 420 m. El enterramiento, junto al viejo caserío de la finca.

Un ara votiva en el brocal de un pozo en la finca de Malpartida, (García Figuerola 1989: 127).

Una tumba excavada en pizarra, (NE-SW), (García Figuerola 1999:63).

GARCÍA DE FIGUEROLA PANIAGUA, M. (1989): "Inscripciones romanas de la Sierra de Gata". Alcántara 17. Cáceres 125-132.

GARCÍA DE FIGUEROLA PANIAGUA, M. (1999): Arqueología romana y altomedieval de la Sierra de Gata, (El valle de Valverde. Provincia de Cáceres). Serie de Arqueología Extremeña 6. Cáceres.

Regato del Vino, (Romano, villa).

40º 00´ 00" 3º 09´ 50" 621 Coria.

En el Km. 15 de la carretera. El asentamiento está a 1,5 Km hacia el norte, casi en la confluencia con el río Eljas.

Abundantes tégulas en una extensión de terreno no muy amplia. Sin estructuras visibles. Sufrió excavación clandestina en los años 50.

Val de las Casas, (romano indeterminado, visigodo, necrópolis).

Tumbas excavadas en la roca. En los alrededores, tégulas.

Val de los Pozos, (romano).

40º 03´ 00" 3º 09´ 00" 596 Cilleros.

Al sur de Valdelospozos. Cerámica común y tégulas.

Las medidas de protección arqueológica sobre estas áreas son las que se establecen a continuación:

1. Las actuaciones municipales de entidad sustancial en materia de infraestructuras básicas que impliquen remociones de terrenos implicarán la realización de uno o más sondeos de las características que establezca el Informe Arqueológico que se solicitará al Organismo competente.

2. Las actuaciones de demolición, obra nueva, o movimiento de tierras quedarán sujetas a Informe Arqueológico de la Administración competente que será previo o simultáneo a la solicitud o concesión de licencia. Las conclusiones del citado Informe serán trasladadas al administrado junto con la concesión o denegación de la licencia pudiendo establecerse las siguientes situaciones:

a) En el supuesto de que no existan fundamentos o indicios de la presencia de restos arqueológicos el informe citado deberá ser positivo a efectos de concesión de la correspondiente licencia.

b) En el caso de que existan indicios de la presencia de restos arqueológicos deberán someterse los mismos a informe de la

Dirección General de Patrimonio que resolverá en los términos establecidos en la legislación vigente en materia de arqueología y sus correspondientes reglamentos.

Este informe será previo a la concesión de la licencia de obras por parte del Ayuntamiento.

3. Estas Áreas de Servidumbre Arqueológica se incluyen en diferentes calificaciones de Suelo No Urbanizable, de tal manera, que en los casos expuestos anteriormente, en los cuales los informes arqueológicos permitiesen algún tipo de intervención edificatoria, ésta deberá cumplir además con las condiciones impuestas para la calificación de Suelo No Urbanizable en que se ubique.

CAPÍTULO 2.- CALIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 86.- Zonas y Sistemas en Suelo No Urbanizable.

En concordancia con el art. 8 de las presentes Normas Urbanísticas, se establecen las siguientes zonas y sistemas dentro del Suelo no Urbanizable:

Zonas:

SNU-1. Suelo No Urbanizable de Protección Genérica.

SNU-2. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de Secano.

SNU-3. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de Regadío.

SNU-4. Suelo No Urbanizable de Protección de Llanos.

SNU-5. Suelo No Urbanizable de Protección de la Dehesa.

SNU-6. Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística.

SNU-7. Suelo No Urbanizable de Protección Especial Sierra de Santa Olalla.

SNU-8. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces.

SNU-9. Suelo No Urbanizable de Protección de Carreteras.

SNU-10. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de la ZEPA "Canchos de Ramiro".

Sistemas:

– Sistema de Infraestructuras.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 87.- Condiciones particulares del SNU-1. Suelo No Urbanizable de Protección Genérica.

Condiciones de edificación:

Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

– Edificaciones agrícolas:

– Parcela mínima: 2,5 has.
– Ocupación máxima: 2%.
– Distancia mínima a linderos: 20 m.
– Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
– Edificabilidad máxima: 0,05 m^3/m^2.
– Edificación máxima independiente: 400 m^2.

– Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

– Parcela mínima: 1 ha.
– Ocupación máxima: 10%.
– Altura máxima: 2 plantas y 7,5 m.
– Distancia mínima a linderos: 10 m.
– Distancia mínima entre edificaciones: 50 m.
– Edificabilidad máxima: 0,10 m^3/m^2.

– Edificaciones destinadas a vivienda familiar:

– Parcela mínima: 8 has.
– Altura máxima: 1 planta y 4,5 m.
– Distancia mínima a linderos: 20 m.
– Edificación máxima: 250 m^2.
– Las viviendas familiares deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de Núcleo de Población.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 8 has.

Artículo 88.- Condiciones particulares del SNU-2. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de Secano.

Condiciones de edificación:

Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

– Edificaciones agrícolas:

– Parcela mínima: 2,5 has.
– Ocupación máxima: 2%.
– Distancia mínima a linderos: 20 m.
– Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
– Edificabilidad máxima: 0,05 m^3/m^2.
– Edificación máxima independiente: 400 m^2.

– Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

– Parcela mínima: 1 ha.
– Ocupación máxima: 10%.
– Altura máxima: 2 plantas y 7,5 m.
– Distancia mínima a linderos: 10 m.
– Distancia mínima entre edificaciones: 50 m.
– Edificabilidad máxima: 0,10 m^3/m^2.

– Edificaciones destinadas a vivienda familiar:

– Parcela mínima: 8 has.
– Altura máxima: 1 planta y 4,5 m.
– Distancia mínima a linderos: 20 m.
– Edificación máxima: 250 m^2.
– Las viviendas familiares deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de Núcleo de Población.

Se prohíben las actividades y edificaciones que pudieran implicar la transformación de este suelo y especialmente las siguientes.

– El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.

– Campamentos de turismo.

– Actividades extractivas.

– Cualquier tipo de edificación no permitida expresamente en este artículo.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 8 has.

Artículo 89.- Condiciones particulares del SNU-3. Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de Regadío.

Condiciones de edificación:

Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

– Edificaciones agrícolas:

– Parcela mínima: 1 ha.
– Ocupación máxima: 0,5%.
– Distancia mínima a linderos: 5 m.
– Distancia mínima entre edificaciones: 25 m.
– Edificabilidad máxima: 0,025 m^3/m^2.
– Edificación máxima independiente: 100 m^2.

Se prohíben las actividades y edificaciones que pudieran implicar la transformación de este suelo y especialmente las siguientes.

– El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.

– Campamentos de turismo.

– Actividades extractivas.

– Cualquier tipo de edificación no permitida expresamente en este artículo.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 1 ha.

Artículo 90.- Condiciones particulares del SNU-4. Suelo No Urbanizable de Protección Llanos.

Condiciones de edificación:

Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

– Edificaciones agrícolas:

– Parcela mínima: 10 has.
– Ocupación máxima: 2%.
– Distancia mínima a linderos: 20 m.
– Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
– Edificabilidad máxima: 0,05 m^3/m^2.
– Edificación máxima independiente: 400 m^2.

– Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

– Parcela mínima: 10 ha.
– Ocupación máxima: 2%.
– Altura máxima: 2 plantas y 7,5 m.
– Distancia mínima a linderos: 10 m.
– Distancia mínima entre edificaciones: 50 m.
– Edificabilidad máxima: 0,20 m^2/m^2.

– Edificaciones destinadas a vivienda familiar:

– Parcela mínima: 10 has.

– Altura máxima: 1 planta y 4,5 m.

– Distancia mínima a linderos: 20 m.

– Edificación máxima: 250 m^2.

– Las viviendas familiares deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de Núcleo de Población.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 10 has.

Artículo 91.- Condiciones particulares del SNU-5. Suelo No Urbanizable de Protección Dehesa.

Condiciones de edificación:

Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

– Edificaciones agrícolas:

– Parcela mínima: 50 has.

– Ocupación máxima: 1%.

– Distancia mínima a linderos: 20 m.

– Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.

– Edificabilidad máxima: 0,05 m^3/m^2.

– Edificación máxima independiente: 400 m^2.

– Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

– Parcela mínima: 50 ha.

– Ocupación máxima: 1%.

– Altura máxima: 2 plantas y 7,5 m.

– Distancia mínima a linderos: 10 m.

– Distancia mínima entre edificaciones: 50 m.

– Edificabilidad máxima: 0,10 m^2/m^2.

– Edificaciones destinadas a vivienda familiar:

– Parcela mínima: 50 has.

– Altura máxima: 1 planta y 4,5 m.

– Distancia mínima a linderos: 20 m.

– Edificación máxima: 250 m^2.

– Las viviendas familiares deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de Núcleo de Población.

Se prohíben las actividades y edificaciones que pudieran implicar la transformación de este suelo y especialmente las siguientes.

– El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.

– Campamentos de turismo.

– Actividades extractivas.

– Cualquier tipo de edificación no permitida expresamente en este artículo.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 50 has.

Artículo 92.- Condiciones particulares del SNU-6. Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística.

Condiciones de edificación

Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

– Edificaciones agrícolas:

– Parcela mínima: 10 has.

– Ocupación máxima: 1%.

– Distancia mínima a linderos: 20 m.

– Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.

– Edificabilidad máxima: 0,025 m^3/m^2.

– Edificación máxima independiente: 250 m^2.

– Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

– Parcela mínima: 10 has.

– Ocupación máxima: 1%.

– Altura máxima: 1 planta y 4,5 m.

– Distancia mínima a linderos: 20 m.

– Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.

– Edificabilidad máxima: 0,10 m^2/m^2.

– Edificación máxima independiente: 500 m^2.

– Edificaciones destinadas a vivienda familiar:

– Parcela mínima: 50 has.

– Altura máxima: 1 planta y 4,5 m.

– Distancia mínima a linderos: 20 m.

– Edificación máxima: 250 m^2.

– Las viviendas familiares deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de Núcleo de Población.

Se prohíben las actividades y edificaciones que pudieran implicar la transformación de la zona y muy especialmente:

– El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.

– Los tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones, a menos que se demuestre la imposibilidad de paso o ubicación alternativa. En este caso se cuidará que el impacto paisajístico sea el mínimo y el proyecto será informado por la Dirección General de Medio Ambiente.

– Actividades extractivas.

– Cualquier tipo de edificación no permitida expresamente en este artículo.

– Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 10 has.

Artículo 93.- Condiciones particulares del SNU-7. Suelo No Urbanizable de Protección Especial Sierra de Santa Ollalla.

Se permiten exclusivamente:

– Las obras de conservación y adecuación paisajística de los caminos existentes. Éstos deberán tender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies características.

– Las medidas de conservación ecológica y repoblación, con especies autóctonas.

Queda expresamente prohibido:

– Cualquier tipo de edificación.

– La apertura de nuevas vías y caminos.

– Extracciones de todo tipo.

– Movimientos de tierra que no respondan a medidas de conservación o adecuación paisajística.

– El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.

– La roturación de nuevos suelos para uso agrícola.

– Los tendidos eléctricos, cables telefónicos, o instalaciones de telecomunicación, excepto si se demuestra la imposibilidad de paso o ubicación alternativa.

– Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 50 has.

Artículo 94.- Condiciones particulares del SNU-8. Suelo No Urbanizable de Protección Especial Cauces.

En esta categoría de suelo no urbanizable solamente se admiten aquellas obras o construcciones de utilidad pública que por sus especiales características solamente puedan ubicarse en esta zona y que además cuenten con la previa autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Se prohíbe cualquier tipo de parcelación o reparcelación de terrenos.

Artículo 95.- Condiciones particulares del SNU-9. Suelo No Urbanizable de Protección Especial Carreteras.

Esta área de suelo no urbanizable está formada por una franja continua de 50 metros de ancho que tiene por eje el mismo que los de las carreteras que atraviesan el término municipal.

En esta zona se prohíbe todo tipo de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones a excepción de las que resultan imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las existentes o las estaciones de suministro de combustible.

Los terrenos comprendidos en esta zona no podrán ser destinados a usos que supongan la transformación, por pequeña que sea, de sus condiciones actuales. Se prohíben expresamente movimientos de tierras y extracción de áridos.

La construcción, reparación o mejora de cualquier carretera deberá contemplar en su proyecto la adecuada reposición del terreno natural en los bordes exteriores de ésta, así como un encuentro ajustado entre la superficie pavimentada y dicho terreno natural.

Artículo 96.- Condiciones particulares del SNU-10. Suelo No Urbanizable de Protección Especial de la ZEPA "Canchos de Ramiro".

Se permiten exclusivamente:

– Las obras de conservación y adecuación paisajística de los caminos existentes. Éstos deberán tender a la restitución de las condiciones originales del área ocupada. Si dichas obras supusieran movimientos de tierras, deberá asegurarse la restitución de las condiciones previas, incluyendo en su caso la replantación de especies características.

– Las medidas de conservación ecológica y repoblación, con especies autóctonas.

Queda expresamente prohibido:

– Cualquier tipo de edificación.

– La apertura de nuevas vías y caminos.

– Extracciones de todo tipo.

– Movimientos de tierra que no respondan a medidas de conservación o adecuación paisajística.

– El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido.

– La roturación de nuevos suelos para uso agrícola.

– Los tendidos eléctricos, cables telefónicos, o instalaciones de telecomunicación, excepto si se demuestra la imposibilidad de paso o ubicación alternativa.

– Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 50 has.

CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 97.- Condiciones particulares del Sistema de Infraestructuras.

Se califican como Sistema General de Infraestructuras adscritos al Suelo No Urbanizable el suelo necesario para la implantación de dos depuradoras de aguas residuales, (SG-SNU1), y los terrenos ocupados actualmente por los depósitos de acumulación y tratamiento de agua potable, (SG-SNU2), donde además se permite la instalación de antenas e instalaciones accesorias de telecomunicaciones.

Las obras y usos permitidos serán aquellos que necesitan las instalaciones de este tipo, siendo preceptivo antes de llevarlas a cabo, el informe favorable del órgano autonómico competente en materia de Medio Ambiente.

TÍTULO OCTAVO.- CATÁLOGO

Artículo 98.- Contenido del Catálogo.

El presente Catálogo establece una relación de edificaciones y elementos que deben ser conservadas por su valor histórico, artístico o medioambiental como elementos que constituyen piezas importantes del legado histórico municipal.

Artículo 99.- Niveles de protección.

Dentro del catálogo se incluyen edificios con dos niveles de protección distintos:

– Ambiental Singular.

– Estructural.

Tal y como se define en el art. 57 el nivel de protección Ambiental Singular supone la existencia de características compositivas de especial interés desde el punto de vista arquitectónico o de su significado cultural que señalan la oportunidad de conservación.

Se incluyen con un nivel de protección Estructural aquellos edificios que por su excepcional valor arquitectónico, histórico o cultural, requieren la protección integral de sus componentes aportados en las etapas más relevantes de su construcción.

Artículo 100.- Medidas de protección.

Las medidas necesarias para la protección de los edificios catalogados son las siguientes:

1.- Cumplimiento de la normativa urbanística particular de la edificación y uso aplicable según su calificación urbanística.

2.- La conservación e integración en las actuaciones que sobre cada edificio se realice de los elementos de valor que en su ficha particular se señale así como la eliminación de los elementos degradantes que contenga.

3.- La intervención mediante Restauración o Rehabilitación, según se especifique en la ficha concreta del art. 100 y cuyo contenido

es el mismo que el ya expuesto en el art. 57 y que a continuación se reproduce:

Restauración.

Las obras de restauración constituyen el grado máximo de conservación y estarán orientadas a consolidar lo existente, recuperando las características y conceptos genuinos de la edificación y en su caso de los espacios libres, jardines, etc. La restauración supondrá:

– Conservación de la totalidad de las partes originales.

– Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, añadidos y contradictorios con la edificación de acuerdo con lo previsto en el art. 33 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

– Restitución de los elementos alterados o de los originales suprimidos, (tanto estructurales, como constructivos u ornamentales), evitando todo intento de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad.

– Consolidación de los elementos estructurales con sustitución de las partes no recuperables.

Rehabilitación.

Se entiende por rehabilitación las obras orientadas a la conservación de todas las partes de interés existentes en la actualidad, a la mejora y adecuación de las condiciones de habitabilidad y utilización de la edificación y los espacios libres.

Los sistemas constructivos a utilizar podrán incluir nuevas tecnologías siempre que respeten y contribuyan al mantenimiento del carácter propio del edificio, su estructura y la forma del tipo edificatorio.

La rehabilitación podrá suponer:

– Adecuación de la tabiquería de distribución con aprovechamiento y, en su caso, reparación de la carpintería, solados y pavimentos originales.

– Sustitución de elementos estructurales, constructivos y ornamentales en mal estado.

– Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas, (art. 33 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).

– Sustitución, recuperación o implantación de instalaciones, garantizando su ajuste a las condiciones originales del tipo edificatorio.

– Apertura de huecos de paso de luz o ventilación en muros estructurales interiores, siempre que se justifique el mantenimiento de las características que contribuyen a la definición del tipo edificatorio o los valores históricos del edificio.

– Adaptación de huecos de planta baja en fachadas exteriores, siempre que ello no suponga destrucción de elementos de valor del ornato de la edificación, o desfiguración de sus mecanismos de composición.

– Actuaciones en los jardines y huertos e intervención de nuevos elementos arbóreos.

Artículo 101.- Edificios y elementos catalogados.

Constituyen el presente Catálogo los edificios y elementos singulares incluidos en sus correspondientes fichas.

El Arquitecto Redactor, Alfonso Bermejo Franco.

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: 3,85 euros