



AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA, EL URBANISMO Y EL TERRITORIO

RESOLUCIÓN de 12 de abril de 2005, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Navalmoral de la Mata.

ANEXO

NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

III. NORMATIVA.

TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO PRIMERO: NATURALEZA JURÍDICA Y EL ALCANCE DEL PLAN.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO SEGUNDO: SISTEMA DE ACTUACIÓN.

CAPÍTULO TERCERO: DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

CAPÍTULO CUARTO: LICENCIAS URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO QUINTO: DISCIPLINA URBANÍSTICA.

CAPÍTULO SEXTO: DEFINICIONES TERMINOLÓGICAS.

CAPÍTULO SÉPTIMO: DEFINICIONES GENERALES DE USO.

TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO.

CAPÍTULO PRIMERO: TIPOS Y CATEGORÍAS DE SUELO.

CAPÍTULO SEGUNDO: ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

CAPÍTULO TERCERO: LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

CAPÍTULO CUARTO: REGULACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES.

CAPÍTULO QUINTO: REGULACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

CAPÍTULO SEXTO: REGULACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO.

CAPÍTULO SÉPTIMO: REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS LOCALES.

CAPÍTULO OCTAVO: ZONAS, USOS GLOBALES E INTENSIDADES.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES GENERALES DE USO: DISPOSICIONES COMUNES.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN Y DE CONSERVACIÓN.

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES GENERALES SEGÚN TIPOS DE EDIFICACIÓN.

TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO SEGUNDO: LOS PLANES PARCIALES.

CAPÍTULO TERCERO: PLANES ESPECIALES (REFORMA INTERIOR, INFRAESTRUCTURAS, ETC...).

CAPÍTULO CUARTO: ESTUDIOS DE DETALLE.

CAPÍTULO QUINTO: PLANES DE INICIATIVA PRIVADA.

CAPÍTULO SEXTO: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ZONA DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO TERCERO: EDIFICACIÓN SUJETA A ESTUDIO DE DETALLE.

CAPÍTULO CUARTO: EDIFICACIÓN INCLUIDA EN UNIDADES DE ACTUACIÓN.

TÍTULO VII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO: SUELO URBANIZABLE DELIMITADO EN SECTORES: CONDICIONES DE LOS USOS E INTENSIDADES GENERALES.

CAPÍTULO SEGUNDO: SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO EN SECTORES.

TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

TÍTULO IX. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

CAPÍTULO PRIMERO: CONSIDERACIONES GENERALES.

CAPÍTULO SEGUNDO: ÁMBITO DE LA NORMATIVA.

CAPÍTULO TERCERO: NIVELES DE PROTECCIÓN Y ÁREA DE CAUTELA.

CAPÍTULO CUARTO: NORMATIVAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN.

CAPÍTULO QUINTO: REQUISITOS LEGALES.

ANEJO I A LA NORMATIVA (Normativa que regirá para cada uno de los Suelos desarrollados por planeamiento de desarrollo).

ANEJO II A LA NORMATIVA (Catálogo de Edificios Protegidos).

TÍTULO I. NORMAS DE CARÁCTER GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO: DE LA NATURALEZA JURÍDICA Y EL ALCANCE DEL PLAN

Artículo 1. Naturaleza Jurídica.

1. El presente Plan General Municipal constituye el nuevo instrumento de ordenación integral del territorio municipal de Navalmoral de la Mata, y como tal, regula y define el régimen jurídico urbanístico del suelo y de la edificación.

2. El Plan General Municipal, regirá la Ordenación del territorio Municipal conforme a lo previsto en la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre Régimen de Suelo y Urbanizaciones y las establecidas por la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y 37 del Reglamento de Planeamiento, el Plan está integrado por los siguientes documentos gráficos y escritos:

1. Memoria Informativa y Justificativa.

2a. Planos de Información Urbanística.

2b. Planos de Ordenación.

3. Normas Urbanísticas.

4. Gestión y Programación.

5. Evaluación Analítica Económica y Financiera de las Acciones del Plan.

Artículo 2. Ámbito Territorial de aplicación.

— El ámbito de aplicación del presente Plan lo constituye la totalidad del término municipal de Navalmoral de la Mata.

Artículo 3. Carácter.

1. El Plan General, conforme a la Ley del Suelo, es público, ejecutivo y obligatorio.

2. La publicidad del Plan General apareja el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación en ejemplar debidamente autenticado que, a tal efecto, estará a disposición del público en el Ayuntamiento.

3. La ejecutividad del Plan General implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y de la necesidad de ocupación de los terrenos afectos a las mismas, en especial en lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado.

4. La obligatoriedad del Plan General implica que los particulares, al igual que la Administración, queden obligados al cumplimiento de las determinaciones del mismo, de forma que cualquier actuación, sea pública o privada, debe acomodarse a las mismas.

5. Asimismo, la obligatoriedad comporta el ejercicio del derecho de propiedad o de cualquier otro derecho de interés legítimo existente sobre el suelo afectado.

Artículo 4. Vigencia.

— El presente Plan General Municipal entrará en vigor a partir de la publicación, en el Boletín Oficial de Extremadura, de su aprobación definitiva, y tendrá vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en art. 79.3 de la LSOTEX, sin perjuicio de las posibles alteraciones de su contenido, legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su revisión o modificación y conforme a las determinaciones que se exponen a continuación.

Artículo 5. Revisión.

1. Se establece, como plazo mínimo para la Revisión del Plan el de ocho años, sin perjuicio de su revisión anticipada cuando concurra alguna de las circunstancias que se establecen en el apartado siguiente o cuando, aún sin estas circunstancias, procediera su revisión por decisión municipal.

2. Procederá la Revisión del Plan cuando concurran las siguientes circunstancias:

- a) El cumplimiento del plazo anteriormente señalado.
- b) Mayores exigencias de espacios públicos o equipamiento general derivados de la propia evolución social o de cualquier disposición legal o reglamento que obligue a ello.
- c) Desequilibrios en las hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: población, empleo, renta, motorización, vivienda, servicios, etc.
- d) Cuando el Plan resulte afectado por un Plan Director Territorial de Coordinación, en cuyo caso procederá la revisión en el plazo de un año a contar desde la entrada en vigor de éste último.
- e) Cuando cualquier otra circunstancia exigiera la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto.
- f) Según lo establecido en el artículo 81.2 de la LSOTEX, la Junta de Extremadura podrá disponer de la revisión de los Planos Municipales por razones de urgencia o de excepcional interés público.

Artículo 6. Modificaciones del Plan.

— Las demás alteraciones del Plan que no supongan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo que obligue a la adopción de un modelo territorial distinto, se considerarán modificaciones del Plan, aún cuando la alteración suponga o lleve aparejados cambios

aislados de clasificación o calificación del suelo, las cuales habrán de someterse a lo dispuesto por la legislación vigente y se llevarán a efecto con arreglo a las siguientes determinaciones:

a) La modificación del Plan deberá contener el grado de precisión del propio Plan General y habrá de venir acompañado de los correspondientes estudios de carácter macro-urbanístico que justifique la incidencia de la alteración propuesta en las previsiones del Plan, así como su viabilidad sin tener necesidad de llegar a proceder a una revisión del mismo en función de los criterios establecidos en los artículos precedentes.

b) Cuando la modificación afecte al aprovechamiento medio de uno o varios sectores del suelo urbanizable delimitado en sectores, será necesario volver a fijar sus respectivos aprovechamientos, así como el de la totalidad del suelo urbanizable programado cuyo desarrollo debe efectuarse dentro del mismo cuatrienio, excluyendo los Planes Parciales aprobados, los cuales seguirán manteniendo el aprovechamiento medio resultante de las determinaciones del Plan General.

Artículo 7. Obligatoriedad.

— Los particulares, al igual que la propia Administración, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones del presente Plan y en concreto, a lo establecido por sus Normas, de forma que cualquier actuación o intervención sobre el territorio, sea de carácter público o privado, provisional o definitivo, deberá acomodarse a las mismas.

Artículo 8. Interpretación de los documentos.

1. Las prescripciones de estas Normas y del propio Plan se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico-urbanístico, en atención a su contenido y con sujeción a los fines y objetivos marcados por el Plan. En caso de duda o imprecisión de los documentos se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor Edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.

2. En todo caso, las previsiones contenidas en estas Normas en regulación de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de los planes, sin que quepa deducir de ningún otro documento del Plan General argumento alguno en contra de la clasificación reflejada en los planos del mismo.

3. En caso de discordancia entre planos correspondientes a diferentes escalas, la escala más amplia dominará sobre la menor: la escala 1:1.000 sobre la 1:2.000, ésta sobre la 1:10.000 y sobre las superiores. Asimismo, debe entenderse que predominan los planes de ordenación sobre lo de información o justificación, siempre dentro de una misma escala.

4. En caso de discrepancia entre acotaciones en planos y su medición a escala, prevalecerá la cota grafiada sobre la medición a escala y en caso de duda se solicitará “tira de cuerdas”.

Artículo 9. Competencias.

1. El desarrollo del presente Plan General a través de los instrumentos jurídico-urbanísticos aplicables según la clase de suelo y el objetivo perseguido, corresponde al Ayuntamiento, dentro del ámbito de sus propias competencias.

2. Corresponderá a los distintos Departamentos Ministeriales y Direcciones Generales el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos, dentro del ámbito de sus específicas atribuciones.

3. Todo ello, sin perjuicio de la posible participación de los particulares en las tareas de formulación del planeamiento, para lo cual el Ayuntamiento y demás Organismos públicos facilitarán a las Corporaciones y Asociaciones su posible participación, en las formas y con los efectos previstos en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, durante la elaboración, tramitación y ejecución del planeamiento.

4. También podrán los particulares promover Planes de Ordenación para el desarrollo de las determinaciones del presente Plan General.

Artículo 10. Alcance y contenido de las Normas Urbanísticas.

— Habida Cuenta de que Naval Moral de la Mata no cuenta actualmente con una Normativa General y Ordenanzas de Edificación que el Ayuntamiento considere conveniente recoger, se plantea el presente documento sin condicionamiento inicial alguno y con un contenido que abarca todos los aspectos que intervienen en la regulación de la actividad urbanística, incluso recogiendo en el primer título de Normas de Carácter General, aquellas determinaciones de la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos, que se consideran tienen una mayor incidencia en dicha regulación, a los efectos de facilitar la labor de interpretación por parte de los interesados, y de aplicación por el Ayuntamiento.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 11. Iniciativa.

— La ejecución del Plan podrá llevarse a efecto por la Administración del Estado, Administración Autonómica, Administración Municipal y por las Entidades Urbanísticas especiales y por los particulares, en los términos establecidos por la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, en especial el Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 12. Competencia municipal.

1. Corresponde al Ayuntamiento por sí, individualmente o asociado con otras entidades o particulares, la ejecución del Plan, tanto en lo que se refiere a las obras y servicios previstos en el mismo, como en la formulación del planeamiento correspondiente. Podrá el Ayuntamiento asumir la gestión del Plan a través de sus órganos de gobierno ordinarios o constituir una Gerencia con tal fin. Podrá igualmente crear otro tipo de órganos para tales fines, de acuerdo con lo que al efecto establece el Reglamento de Gestión Urbanística y/o cualquier otra disposición que se dicte al margen de las posibilidades que la Ley de Régimen Local le otorga para mancomunarse con otros municipios. También podrá el Estado disponer la agrupación forzosa del Ayuntamiento con otro u otros en los casos previstos por la Ley.

2. Para las actividades que no sean de su exclusiva competencia y sean, sin embargo de interés para su población podrá el Ayuntamiento constituir Consorcios con Entidades de distinto orden o naturaleza, así como con los particulares, en la forma en que determinan las bases que hayan de regir su actuación.

Artículo 13. Ejecución.

1. La ejecución del Plan General se llevará a efecto de acuerdo con la programación establecida en el presente Plan, tal y como aparece recogida en su documentación correspondiente.

2. Dicha ejecución se efectuará siempre por polígonos completos o, cuando no fuere posible por unidades de actuación, con la única salvedad de que se trate de sistemas generales o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo 14. Planeamiento de desarrollo.

— En la delimitación de las unidades de planeamiento de desarrollo deberá justificarse el cumplimiento de los requisitos establecidos al efecto por el artículo 36 del Reglamento de Gestión.

Artículo 15. Unidades de actuación.

— Cuando en suelo urbano no sea posible la delimitación de polígono con los requisitos establecidos por el citado artículo 36 del Reglamento de Gestión, podrán delimitarse unidades de actuación que permitan al menos la distribución equitativa entre los propietarios afectados de los beneficios y cargas que de la actuación se deriven.

Artículo 16. Operaciones aisladas.

1. También podrá ejecutarse el suelo urbano mediante actuaciones aisladas, siempre y cuando no exista obligación derivada de las prescripciones de la Ley o del Plan General, de desarrollar el ámbito, en que se hayan situados los terrenos, a través de un PERI o no pudieran delimitarse Unidades de Actuación a los

efectos determinados anteriormente. En todo caso las actuaciones aisladas deberán venir suficientemente justificadas, en orden a lo anteriormente expuesto en el proyecto.

2. El procedimiento para la delimitación de Unidades de Actuación cuando no estuvieran ya previstos en este Plan General, se seguirá conforme a lo dispuesto en la LSOTEX (artículo nº 124) y subsidiariamente en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

3. La iniciativa para la delimitación podrá partir del Ayuntamiento, de la Entidad Urbanística o especial actuante o de los particulares.

CAPÍTULO SEGUNDO: SISTEMA DE ACTUACIÓN

Artículo 17. Sistemas de actuación en suelo urbano.

1. Para la ejecución de este Plan General en suelo urbano se optará preferentemente por los sistemas privados en la forma de gestión indirecta, sin perjuicio de la elección que la Administración actuante podrá efectuar de acuerdo con lo previsto en el artículo 126 de la LSOTEX.

2. Si se optara por otro sistema el Ayuntamiento o Entidad actuante lo determinará bien de oficio o a instancia de particular, justificándolo, en función de su viabilidad según las necesidades, medios económicos, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias que concurran en cada caso.

3. En el supuesto de que se elija sistema diferente al establecido en el Plan con carácter general, se seguirá para ello el procedimiento pertinente conforme a lo dispuesto en el artículo 126 de la LSOTEX.

4. Las actuaciones, obras y servicios que llevan a cabo el Estado, el Organismo Autónomo o la Provincia para dotar de alguno de los sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, al territorio de este Plan, son operaciones de ejecución del mismo, o de los que el desarrollo de sus previsiones generales se aprueben.

5. El Ayuntamiento, podrá asumir el ejercicio de la acción expropiatoria de los bienes afectados, cuando cooperen a la ejecución de las obras y servicios que realicen el Estado, la Provincia u otras Entidades públicas para la dotación de sistemas generales, o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, conforme a las previsiones de este Plan.

Artículo 18. Concesiones para equipamientos.

— Sobre el suelo destinado a equipamientos comunitarios que se hubieran adquirido por la Administración por cualquier título de Derecho civil o Administrativo, incluso la cesión obligatoria gratuita, podrá otorgarse por la Administración titular una concesión

para ser destinado dicho suelo al equipamiento comunitario previsto en el Plan. Esta concesión no podrá, en ningún caso, tener una duración superior a cincuenta años, ni conferir al concesionario ningún derecho de renovación.

Artículo 19. Ejecución de sistemas generales y locales.

1. Los terrenos calificados para sistemas generales o para sistemas locales, y sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, mediante las cesiones obligatorias impuestos por la Ley y en su defecto, por expropiación forzosa.

2. El coste de los terrenos podrá repercutir, según proceda, entre los demás propietarios con arreglo a lo dispuesto en la Ley y en su caso, mediante contribuciones especiales.

Artículo 20. Actuación en suelo urbanizable.

1. Unidad de Actuación. Cada Plan Parcial o Especial podrá ejecutarse por una o varias unidades delimitadas al efecto. Las Unidades de Actuación habrán de ser desarrolladas por un único sistema.

2. Sin perjuicio de la elección que la Administración actuante podrá efectuar para la ejecución de este Plan General en suelo urbanizable delimitado en sectores se considera preferentes los de forma de gestión indirecta.

3. Para la valoración del suelo urbanizable, se determinará la valoración del suelo con sujeción a lo establecido en la legislación de valoración del suelo vigente en cada momento, obteniéndose el aprovechamiento urbanístico en función de la legislación autonómica vigente que lo regule en su momento.

CAPÍTULO TERCERO: DERECHOS, OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 21. Cesiones.

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que se derivan de la Normativa Urbanística aplicable en los términos que resulten del Plan General y de los instrumentos de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

2. En todo caso, se considerarán de cesión obligatoria todas las reservas de suelo correspondientes a los sistemas generales y locales comprendidos dentro de los polígonos establecidos en el Plan, sujetos a Planes Especiales de Reforma Interior, Planes Parciales, polígonos o de las Unidades de Actuación.

3. Igualmente, están obligados los propietarios a la cesión del 10% del Aprovechamiento Medio determinado por el Plan

General, así como del exceso de aprovechamiento, con su correspondiente terreno, en el caso del suelo urbanizable.

4. Cuando se trate de dotaciones de carácter general no previstas específicamente en el Plan, éstas deberán establecerse a través del correspondiente instrumento de planeamiento que se formula en su desarrollo, y cederse en la forma establecida en los artículos precedentes.

Artículo 22. Forma y momento de efectuar las cesiones.

1. Las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la Administración local o actuante se entenderán hechas de hecho y de derecho en la forma y en el momento establecido al efecto por el Reglamento de Gestión Urbanística.

2. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento deberá prever en la aprobación del Plan Parcial correspondiente que dichas cesiones pueden cederse prácticamente dentro de los dos primeros años de la vigencia del Plan, y, en todo caso, dentro de cada período cuatrienal establecido por la Gestión y Programación.

Artículo 23. Edificación.

1. Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística están obligados a edificar los solares resultantes en los plazos que el Plan establezca.

2. Antes de poder edificar, los propietarios están obligados a ejecutar las obras de infraestructuras y servicios en la forma que el planeamiento establezca y efectuar las cesiones obligatorias, previo reparto de cargas y beneficios entre los propietarios afectados.

La ejecución del Plan podrá llevarse a efecto por cualquiera de las formas señaladas al efecto por la Ley del Suelo y por las presentes Normas.

3. El Ayuntamiento podrá ocupar con carácter temporal terrenos de propiedad privada, de acuerdo con los preceptos aplicables a la Ley de Expropiación Forzosa, para obras o usos de carácter temporal o provisional, cuando se encuentren en disconformidad con las previsiones del Plan, siempre que no dificulten la futura ejecución del mismo y se justifique la ocupación en la existencia de un interés social o utilidad pública de carácter transitorio. Dicha autorización se entiende sin perjuicio de la necesaria por parte del titular del dominio o de las posibles medidas coactivas que, en su caso, pudieran utilizar el Ayuntamiento.

CAPÍTULO CUARTO: LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 24. Actos sujetos a licencia municipal.

1. Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a los que se refiere la Legislación Urbanística vigente y especialmente

los definidos en los artículos nºs 180 y 184 de la LSOTEX, que se realicen en el término municipal. Asimismo, es necesaria la obtención de licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la realización de corta fuegos, la excavación, la extracción de áridos, la tala de árboles, la colocación de carteles, la instalación de redes de servicios, la apertura, la ampliación o modificación de establecimientos industriales o comerciales, primera utilización de edificios o modificación del uso y, en general, de cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno y cualquier otra contemplada por su legislación específica.

2. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del Ente titular del dominio público.

3. En ningún caso, la necesidad de obtener la autorización o concesión administrativa, dejará sin efecto la obligación de obtener la oportuna licencia municipal, de manera que, sin ésta, la autorización o concesión no autorizarán a iniciar las obras o la actividad de que se trate. Igualmente, la denegación de concesión o autorización impedirá el otorgamiento y obtención de Licencia.

4. Los actos relacionados con el artículo anterior, promovidos por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exija, se estará a lo dispuesto por el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

5. Queda excluida la necesidad de solicitar licencia a las Obras Públicas de Interés General.

Artículo 25. Sujeción de las licencias a normativa.

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones y previsiones de la Ley del Suelo, del Plan General y de la Gestión y Programación, así como con sujeción a las presentes Normas, en todo aquello que no se opongan a la normativa citada.

2. Aprobado con carácter definitivo el Plan de Ordenación el uso previsto por aquél para los terrenos debe ser respetado tanto por los administrados como por la administración, lo que supone que, siendo el otorgamiento de licencias de carácter reglado, debe aquel someterse al régimen jurídico urbanístico que dimana del Plan.

3. Sin embargo, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional. En estos supuestos, el Ayuntamiento podrá imponer, a través del otorgamiento de la oportuna licencia, todos aquellos condicionamientos que estime oportunos en orden a:

a) Garantizar la demolición de las obras y desaparición de los usos en el momento en que resulte aprobado un nuevo Plan

Parcial o Especial que afecte a los terrenos en cuestión o se proceda a una delimitación de polígonos o unidades de actuación en orden a su inmediata ejecución.

b) No perjudicar derechos de terceros.

c) Garantizar que, así mismo, de resultar conforme el nuevo instrumento con los usos u obras autorizados, no van a impedir éstos la correcta ejecución de aquel en todos los aspectos.

4. En consecuencia, deberán cumplirse como mínimo, los siguientes requisitos con carácter previo al otorgamiento de la autorización correspondiente:

1) Justificar el carácter del uso o de las obras que se pretenden realizar (residencial, industrial, educacional, etc.).

2) Aportar un proyecto en el que los accesos, abastecimiento de agua, y demás requisitos necesarios queden suficientemente resueltos.

3) Justificación del carácter provisional de los usos u obras de las determinaciones del proyecto en general en orden a acreditar la existencia de necesidad o no de esperar a que el nuevo Plan resulte aprobado.

4) Compromiso firme de los propietarios de demoler las obras cuando el Ayuntamiento les requiera para ello.

Este requerimiento deberá producirse inmediatamente después de aprobado el nuevo Plan o Proyecto, y una vez apreciada la disconformidad de los usos y obras con las precisiones del mismo. De no resultar disconformes, debe producirse el requerimiento, igualmente, pero en el sentido de obligar a los propietarios a cumplir sus obligaciones y deberes en orden a la ejecución del Plan o Proyecto, dentro de los plazos temporales impuestos por el mismo: obras de infraestructuras, delimitación de polígonos, cesiones obligatorias, formación de juntas de Compensación, cualquier otro requisito que el Plan imponga en la zona o sector.

5) Compromiso expreso de los propietarios de efectuar todas las actuaciones encaminadas a la consecución de carácter firme de los usos o edificaciones a que se refiere el apartado anterior, de haber lugar a ello.

6) Inscripción en el Registro de la Propiedad de todas las condiciones impuestas en la autorización.

7) Los edificios declarados B.I.C. inventariados y catalogados estarán a lo dispuesto en la Ley 2/1999 acerca de ruina y desmantelaciones. Para estos edificios se requerirá el informe de la Dirección General de Patrimonio para la declaración de ruina.

5. El Ayuntamiento procederá a la creación de un Registro Municipal de licencias provisionales independientes del Registro General de licencias, el cual deberá ser actualizado anualmente.

Artículo 26. Silencio administrativo.

1. En ningún caso, se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de lo dispuesto por la Ley del Suelo, de los Reglamentos que lo desarrollan y del presente Plan General Municipal.

2. Cuando, con infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior, se estime otorgada alguna licencia por silencio administrativo positivo, y al peticionario ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá indemnización a su favor si se ordenase la suspensión de las obras o la demolición de lo realizado.

Artículo 27. Caducidad.

— Las licencias caducan por el transcurso de los plazos establecidos en la legislación autonómica urbanística que lo regule, para la iniciación de las obras, el plazo máximo de ejecución y el periodo máximo en que pueden estar interrumpidas las obras o los trabajos por causa imputable a su promotor.

Igualmente se entenderán caducadas las que por no iniciar las obras dentro del plazo de los seis meses desde su concesión o ampliación prorrogada de la misma se vieran afectadas por modificaciones de la normativa aplicable.

Artículo 28. Parcelaciones ilegales.

— No podrán concederse licencias de edificación u obras en terrenos resultantes de una parcelación ilegal.

Artículo 29. Competencia municipal.

— La competencia para el otorgamiento de licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo.

Artículo 30. Procedimiento.

— El procedimiento para el otorgamiento de las licencias se ajustará a lo que expresamente determine al efecto la Ley de Régimen Local y Reglamentos que la desarrollan.

Artículo 31. Proyecto.

1. Los interesados en el otorgamiento de una licencia deberán acompañar a la solicitud de aquélla el correspondiente proyecto técnico, cuando la naturaleza del objeto de la licencia lo requiera.

2. Previa a la petición de licencia de construcción, deberá precisarse la alineación por el Ayuntamiento, (tira de cuerdas), y de cumplimiento de las condiciones de solar, las oportunas garantías de ejecución de la urbanización o implantación de los servicios que en su caso se estima oportuno.

Artículo 32. Requisitos de la solicitud de licencia.

1. La solicitud de licencia deberá contener, al menos, las siguientes indicaciones:

- a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y en su caso, además, de la persona que lo represente.
- b) Situación de la finca o índole de la operación, obra o instalación para lo que se solicita la licencia, con indicación del uso o actividad a desarrollar y los plazos previstos para su implantación.
- c) Las demás circunstancias que, según la índole de la operación, obra o instalación se disponen en los artículos siguientes.
- d) Lugar, fecha y firma.
- e) Corporación o autoridad a la que se dirige.

2. Con la solicitud de licencia se presentarán los siguientes documentos:

- a) Plano oficial de alineaciones que defina las condiciones de Edificabilidad por el Servicio correspondiente del Ayuntamiento, solicitándose a tal efecto la “tira de cuerdas” que reflejará los parámetros urbanísticos del solar, tanto de alineaciones como rasantes.
- b) Proyecto técnico, adecuado a la operación, obra o instalación, e integrado por:
 - Memoria en la que se describa la operación, obra o instalación con la precisión y alcance suficientes para valorar, juntamente con los otros documentos, la procedencia de la licencia.
 - Planos de situación y de emplazamiento con referencia catastral, a escalas, respectivamente, 1:2.000 y 1:1.000, o excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.
 - Planos de información a escala 1:500 o, excepcionalmente, más reducida si las medidas del dibujo lo exigieran.
 - Plano o planos que representen lo que se pretende realizar, a escala no inferior a 1:100, o excepcionalmente más reducidas si las medidas del dibujo lo exigieran.
 - Cuando la operación, obra o instalación no requiera por su naturaleza la elaboración de un proyecto técnico con el contenido que se expresa en este artículo, o dicha naturaleza o las circunstancias de lo solicitado no permita o no justifique la redacción del proyecto con el expresado contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido o con las precisiones de escala establecidas, se explicará en la Memoria la razón del contenido que se dé al proyecto.
- c) Los demás documentos que, según la índole de la obra, instalación u operación se establecen en los artículos siguientes.

3. La documentación exigible para la obtención de licencia por requerimientos posteriores a la presentación del proyecto comprenderán los siguientes documentos:

- a) Memoria detallada de las modificaciones requeridas.
- b) Planos modificados con referencia a los que se modifican, señalándose las modificaciones introducidas.
- c) Variaciones del presupuesto de la obra que afecten al presupuesto inicial.

Lo dispuesto en este artículo no es aplicable a las obras menores, que se regularán por lo establecido en el artículo 9º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Ordenanzas Municipales.

Artículo 33. Licencias de parcelación

1. Además de lo previsto en el artículo anterior, en la solicitud de licencias de parcelación se expresará:

- a) Referencia al Plan que establece las condiciones de parcelación.
- b) Características de la parcelación pretendida con expresión de las superficies de las parcelas y su localización.

2. El proyecto de parcelación estará integrado, como mínimo, por los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se describa la finca a parcelar; se justifique jurídicamente y técnicamente la operación de parcelación, y se describan las parcelas resultantes.
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas a que se refiera la parcelación.
- c) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000 o, excepcionalmente más reducida si las medidas del dibujo lo exigieran.
- d) Plano de información a la misma escala.
- e) Plano de parcelación a escala no inferior a la 1:2.000.

Artículo 34. Licencias sobre edificios de interés arquitectónico.

1. Cuando la solicitud de licencia se refiere a Reparcelación, reforma o ampliación de edificio o construcción de valor singular, o de edificios o construcción que forme parte de un grupo de este carácter, a los que se hace referencia en el Catálogo de estas Normas, expresará, además de las circunstancias anteriores, las siguientes:

- a) Si el edificio o la construcción, o el grupo, estuviese incluido en un Catálogo, o resultase afectado por un Plan Especial para la protección u ordenación de recintos y conjuntos artísticos o por Planes o Normas vigentes del Departamento Ministerial, Organismo autonómico o provincial, correspondientes, o bien si está comprendido entre las edificaciones señaladas con valor singular, por la presente Revisión del Plan General.

b) Destino de la finca y, en su caso, el que se pretende dar a la misma, una vez demolida, reformada, reparada o ampliada.

c) Se estará a lo establecido en la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y se hará constar en la licencia el dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de cultura emitido previamente.

2. Con la solicitud de licencia se presentará además de los documentos que se expresan en los artículos anteriores y los que con carácter general, se exigen por la índole de la obra, los siguientes:

a) Memoria en la que se describe la obra a realizar y se justifique la misma.

b) Autorización, en su caso, del Departamento Ministerial por la naturaleza del edificio o construcción o del grupo, se exija en las disposiciones específicas en la materia.

c) Plano o planos representativos del estado entorno.

d) Fotografía o fotografías que muestren, desde las distintas perspectivas precisas, al estado actual de la edificación.

Artículo 35. Planos de situación.

1. Los planos de situación que se presentan para solicitar licencias de parcelación; obras de vaciado, excavación o rebaje; derribos o demoliciones; modificación de las características físicas del suelo y extracción de áridos en terrenos situados dentro del ámbito territorial de un Plan Parcial de Ordenación o de un Plan Especial, deberán reflejar las determinaciones gráficas de estos Planes que afecten a la finca donde se proyecta realizar la operación u obra.

2. Cuando se trate de licencia de obras y existiere aprobado Estudio de Detalle se cumplirá lo dispuesto en el párrafo anterior.

Artículo 36. Procedimiento.

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen Local y en la legislación urbanística (artículo nº 176 de la LSOTEX).

2. En los actos de otorgamiento de licencias, además de notificarse al solicitante y a las personas comparecidas en el procedimiento, se indicarán los siguientes datos:

a) Nombre y domicilio de peticionario de la licencia.

b) Situación de la finca.

c) Índole de la operación, obra e instalación autorizada, con expresión, cuando se trate de obras de edificación, de las características de la construcción proyectada (número de plantas, superficie edificada y demás, que se estimen procedentes).

d) Recurso procedente, con expresión del órgano ante el que hubiera de presentarse y plazo para interponerlo.

Artículo 37. Contenido de las licencias.

1. Cuanto se dispone en estas Normas respecto a condiciones de Edificabilidad y uso y, en su caso, respecto a condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto del otorgamiento de licencia. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito, que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de Edificabilidad y usos.

2. No podrán justificarse las vulneraciones de estas Normas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. El promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento solicitando la información urbanística de la finca.

Artículo 38. Condiciones del otorgamiento.

1. Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en estas Normas respecto a la clase de suelo y su destino, y a las condiciones de aprovechamiento, Edificabilidad y uso previstas en las mismas.

2. Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieren entregado a la Administración, no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización, que legalmente procedan.

Artículo 39. Otorgamiento de licencias según clasificación del suelo.

— No podrá otorgarse licencias de edificación en ningún tipo de suelo sin que los terrenos hayan adquirido la condición de solar salvo en los casos mencionados en los artículos 40 y 41 de estas normas.

Artículo 40. Otorgamiento de licencia en suelo urbano.

— En el suelo urbano sólo podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o con la previa ejecución de las obras de urbanización aún pendientes, o en su caso, con el cumplimiento de los requisitos exigibles (compromiso de no utilización de la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización e inclusión de tal condición en los actos de transmisión de la propiedad o de cesión del inmueble y prestación de garantía del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas) para simultanear las obras de urbanización y edificación según lo establecido en la legislación urbanística, previa valoración y aprobación del proyecto de urbanización que en cada caso corresponda.

Artículo 41. Otorgamiento de licencias en suelo urbanizable.

1. En suelo urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación en tanto no haya sido aprobado con carácter definitivo el correspondiente Plan Parcial de Ordenación y se hayan ejecutado las correspondientes obras de urbanización.
2. Tampoco podrán otorgarse licencias en este suelo hasta que se haya procedido al reparto equitativo de cargas y beneficios derivados del planeamiento entre los propietarios de terrenos, y efectuado las cesiones obligatorias y gratuitas en favor de la administración actuante.
3. Podrán otorgarse licencias, sin embargo, antes de que los terrenos estén urbanizados totalmente, una vez aprobados los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de urbanización, cuando se cumplan los requisitos exigidos por el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, con los efectos expresados en el mismo.

Artículo 42. Suelo No Urbanizable.

1. Queda totalmente prohibido el otorgamiento de licencia en Suelo No Urbanizable en todos aquellos aspectos que contradigan a lo dispuesto en las presentes Normas.
2. No podrán otorgarse licencias, en ningún caso, en aquellos espacios que, conforme a la presente normativa, determinaciones del Plan o disposiciones que regulen la materia, con carácter anterior o posterior a la aprobación del presente Plan General, sean susceptibles de protección especial y aquéllas puedan implicar transformación de su naturaleza o destino, o lesionen el valor específico que se quiera proteger.
3. Serán de aplicación específica dentro del suelo no urbanizable lo establecido en los artículos del 18 al 29 ambos inclusive de la LSOTEX (Régimen del Suelo No Urbanizable).

Artículo 43. Licencias con Infracción.

1. Las licencias otorgadas con infracción de lo dispuesto por la LSOTEX (Título V, Capítulos V y VI), así como por lo establecido por el presente Plan General Municipal, se conceptuarán como infracciones urbanísticas, a los efectos de determinar la aplicación de los procedimientos para la suspensión de los acuerdos y actos de las Corporaciones Locales. Subsidiariamente se estará a lo dispuesto por el Reglamento de Disciplina Urbanística.
2. La calificación de las infracciones como graves o leves vendrá determinada por lo que al efecto establezca la legislación urbanística.

Artículo 44. Suspensión de licencias.

1. Una vez adoptado por el Ayuntamiento u Órgano Actuante el acuerdo necesario en orden a la formulación de un Plan, Proyecto

o Estudio de Detalle en desarrollo del presente Plan General, podrá procederse a la suspensión de licencias de parcelación, edificación, demolición, apertura o utilización en los términos y plazos previstos por la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

2. Dicha suspensión podrá abarcar la totalidad o parte de los terrenos o edificaciones afectados.

Artículo 45. Modificaciones de obras con licencia.

1. En caso de que durante el curso de las obras el propietario desee variar el proyecto aprobado, deberá presentar en el Ayuntamiento el proyecto modificado. De no hacerlo así, se procederá a la detención de las obras y sanciones oportunas.
2. Se entenderá por modificación, a los efectos del párrafo anterior, aquéllas que varíen sustancialmente el proyecto aprobado, esto es: cambio de la distribución interior, o alteración de la composición exterior, alturas, superficies ocupadas y construidas, volumen, etc.

Artículo 46. Incumplimiento de las condiciones de aprobación.

1. El promotor se sujetará totalmente a las ordenanzas y condiciones establecidas explícita o implícitamente en la licencia municipal.
2. En caso de incumplimiento y una vez comprobada la infracción, el Ayuntamiento procederá a la suspensión de obras. El promotor quedará obligado a demoler, reformar, y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones señaladas en la licencia.
3. La demolición se hará dentro del plazo y condiciones que para el caso determine el Ayuntamiento.
4. Solamente en el caso de que las obras no contravengan ningún precepto técnico de las ordenanzas, es decir, que hubiesen podido ser autorizadas, podrá concederse al propietario un plazo de 15 días para solicitar la variación del proyecto, sin perjuicio de las sanciones que pudieran establecerse como consecuencia de su infracción.

Artículo 47. Obras sin licencia.

- Las obras que se inicien sin licencia serán igualmente suspendidas y se aplicará en todo el artículo anterior.
- Las obras que en el transcurso de su ejecución autorizada sufran modificaciones serán objeto de legalización previa a su terminación, mediante la solicitud de aprobación de las modificaciones del proyecto inicialmente autorizado.

Artículo 48. Certificado de terminación de obras.

- Terminada la construcción, el promotor estará obligado a comunicarlo al Ayuntamiento, acompañando un certificado de la dirección facultativa de la obra, en el que se haga constar que

éstas y las obras de urbanización que correspondan se encuentran totalmente terminadas, que se han realizado bajo su dirección y con arreglo al proyecto aprobado. Este certificado irá visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Artículo 49. Vallas en obras.

— En toda obra de nueva planta o derribo será obligatorio colocar una valla de acuerdo con lo establecido en estas normas.

Artículo 50. Daños en la vía pública.

— El promotor responderá de los daños que como consecuencia de la obra pudieran producirse en los servicios y obras de urbanización, tales como: pavimentación y acerados, jardinería y arbolado, saneamiento, conducciones de agua, conducciones eléctricas, de gas y telefonía, etc., debiendo restablecerse a su cargo el estado inicial de las unidades o instalaciones dañadas.

— A tal efecto se requerirá una por estimación de los servicios Técnicos Municipales.

Artículo 51. Desagüe obligatorio.

— En todos los casos será de obligación del interesado ejecutar las obras que sean precisas para dar salida a las aguas de lluvia que pudieran perjudicar a las fincas colindantes o la vía pública.

Artículo 52. Responsabilidad técnica.

1. Los Arquitectos y Técnicos Directores de obras o instalaciones, y/o los coordinadores de seguridad y salud, serán responsables con arreglo a la legislación general vigente.

2. Asimismo, incumbe responsabilidad a este respecto a los propietarios que realicen obras de carácter menor, en las que no sea exigible dirección facultativa.

Artículo 53. Responsabilidad por infracción de ordenanzas.

— Los Técnicos Directores de obras son responsables mancomunadamente con los propietarios de las infracciones de estas ordenanzas, siempre que al advertir cualquier circunstancia por la que se aparten de las condiciones en que se concedió la licencia no lo comunicase al Ayuntamiento, todo ello de acuerdo con el Título V, capítulos V y VI de la LSOTEX.

Artículo 54. Información general.

1. El Ayuntamiento facilitará a cualquier promotor que lo solicite información sobre el planeamiento oficial, así como el examen de los planos y documentos que constituyan el planeamiento.

2. Así mismo, informará por escrito, si así se solicita, sobre cualquier asunto relacionado con el planeamiento.

CAPÍTULO QUINTO: DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 55. Vigilancia del Plan.

1. La vigilancia del Plan atenderá tanto al aspecto represivo o de defensa para restablecer el orden urbanístico conculcado, como al directivo de adecuación del planeamiento a los fines, con el designio de corregir las desviaciones provocadas por la aparición de factores nuevos o por el erróneo tratamiento de los que se valoran en el municipio.

2. En la vigilancia directiva o de adecuación del planeamiento, a los fines, el Ayuntamiento atenderá a promover la revisión, cuando se den los supuestos indicados en el artículo de estas Normas, o la modificación de este Plan General para el logro de los fines urbanísticos.

Artículo 56. Medidas defensivas.

1. En el aspecto defensivo, el Ayuntamiento y los demás órganos urbanísticos, o con competencia en materia urbanística, velarán por el cumplimiento de este Plan General y del planeamiento, ejerciendo las potestades que a cada uno incumben.

2. Se adoptarán como medidas defensivas, la de suspensión de actos o de obras, la de invalidez de los actos contra el Plan, la demolición de lo realizado ilegalmente, la imposición de sanciones y la responsabilidad patrimonial, así como cualquier otra prevista por la Ley del Suelo o el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 57. Infracciones.

1. Constituirá infracción urbanística, grave o leve, toda vulneración de las prescripciones contenidas en este Plan General bien sea a través de actos ejecutados con licencia concedida en contra del Plan de actuaciones sin licencia, o bien en contra de la propia licencia.

2. Se consideran infracciones muy graves, graves y leves las definidas en el artículo nº 198 de la LSOTEX.

Artículo 58. Sanciones.

1. El Ayuntamiento, en uso de las competencias que le vienen atribuidas por el ordenamiento jurídico, deberá adoptar las medidas oportunas para restituir el orden jurídico alterado por la infracción e iniciar los procedimientos de suspensión y anulación de los actos que amparen la actuación ilegal, si procediera, así como el sancionador a que hubiere lugar; además deberá poner en conocimiento de los Tribunales de Justicia los posibles hechos delictivos que pudieran acompañar la infracción urbanística.

2. Serán de aplicación, por lo que respecta a la clasificación de la infracción, establecimiento del responsable y aplicación de las sanciones pertinentes, lo dispuesto en el Título V, capítulos V y VI de la LSOTEX.

CAPÍTULO SEXTO: DEFINICIONES TERMINOLÓGICAS

Artículo 59. Significado.

— A efectos de estas Normas Urbanísticas y de los planes, proyectos y estudios que las desarrollen, cuantas veces se utilicen los términos que a continuación se relacionan, tendrán el significado que se expresa.

Artículo 60. Alineaciones de Manzana.

— Son los linderos de las fincas con los espacios públicos existentes, viales o espacios libres.

Artículo 61. Alineaciones oficiales de parcelas.

— Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

Alineaciones exteriores: Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineaciones interiores: Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana, o con otras parcelas de uso diferente.

Artículo 62. Altura de la edificación.

1. Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de la fachada. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

2. También se mide por el número de plantas autorizadas que pueda tener la edificación, por encima de la rasante.

3. La altura de la edificación, en el caso de Vivienda Unifamiliar Aislada, y de Bloque Abierto, quedará definida en su normativa específica.

4. En todos los casos la altura máxima de la edificación se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada desde el nivel de rasante en la acera hasta la cara inferior del último forjado. Cuando la rasante tenga pendiente se medirá como anteriormente se ha dicho. La altura máxima irá en función del número de plantas:

- 2 plantas 7,5 m
- 3 plantas 10,5 m
- 4 plantas 13,5 m
- 5 plantas 16,5 m
- 6 plantas 19,5 m

5. Las plantas bajo cubierta podrán aparecer en el frente de la fachada o de la alineación interior de la manzana, respetando siempre la máxima altura total correspondiente al mayor número de plantas permitido, no siendo superior a 1 m la altura entre el suelo del último forjado y el arranque de la cubierta inclinada, medido en el frente interior de su cerramiento a fachada, y sin que éste pueda rebasar la alineación de planta baja ni la de su fondo máximo edificable.

6. Los semisótanos no aparecerán sobre la línea de fachada, más de 1 m en el punto de medir la altura, o más de 1,5 m, cuando la planta baja se destine al uso exclusivo de vivienda.

7. La altura de cornisa podrá variar en aquellos casos que exista informe de los servicios técnicos municipales y que vaya encaminado a conseguir una mayor integración del nuevo edificio con respecto a edificaciones existentes, marcando éstos la altura máxima de cornisa, sin que ésta pueda implicar un mayor número de plantas, o modificar las condiciones reguladoras del aprovechamiento de las plantas bajo cubierta en la forma que ha quedado descrita anteriormente.

Artículo 63. Altura de pisos.

— Es la distancia entre las caras inferiores o superiores de dos forjados consecutivos.

Artículo 64. Altura libre de pisos.

— Es la distancia entre la cara inferior del forjado de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado. La altura libre máxima de la planta baja será de 4,50 m medidos desde las rasantes de las aceras a la cara inferior del primer forjado sin contabilizar el del semisótano si lo hubiera. Las demás plantas no superarán los 3,00 m de altura libre.

Artículo 65. Ámbito de actuación en suelo urbano.

— Superficie de suelo urbano definida como unidad mínima para la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior, o como delimitación de Unidades de Actuación.

Artículo 66. Densidad residencial.

— Número de viviendas por hectárea de sector neto (descontada la superficie afectada por los sistemas generales pero, no así, la correspondiente a los sistemas interiores propios de cada sector) de polígono, de zona o de manzana edificable.

Artículo 67. Densidad laboral.

— Número de puestos de trabajo, secundarios o terciarios, por hectárea de sector o polígono, descontada de la superficie afectada por los sistemas generales pero, no así la correspondiente a los sistemas propios del respectivo sector o polígono.

Artículo 68. Coeficiente de Edificabilidad.

— Es el resultado de dividir la superficie máxima edificable autorizada entre la superficie real de la parcela, medido en metros cuadrados. En aquellos casos que se haya producido una cesión de superficie documentalmentemente acreditada a favor del Ayuntamiento, dicha superficie computará como superficie real.

Artículo 69. Edificación abierta.

— Es la realizada con tipología de bloque aislado, que ocupa un edificio colectivo o independiente y que por lo tanto tiene todas sus fachadas a vía pública o a suelo libre privado.

Artículo 70. Edificación cerrada, pareada o en hilera.

— Edificación cerrada: Es aquella edificación delimitada por las alineaciones exteriores, las interiores si las hubiera y las medianerías de la parcela.

— Edificación pareada: Es aquella edificación constituida por dos construcciones sobre parcelas diferentes y unidas por una de sus medianerías.

— Edificación en hilera: Es aquella edificación constituida por tres o más construcciones realizadas en parcelas diferentes y adosadas por sus medianerías laterales.

Artículo 71. Edificio exento.

— Es aquél que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos, generalmente de uso privado, y una distancia mínima de vez y media la altura de la construcción contigua más alta con un mínimo de seis metros.

Artículo 72. Edificio de uso exclusivo.

— Es aquel edificio que solamente puede albergar un uso específico, no estando permitido su dedicación a otros usos alternativos que no sean complementarios de aquél.

Artículo 73. Espacios libres privados.

— Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad y uso privado.

Artículo 74. Espacio libre de manzana.

1. Es el espacio libre y por lo tanto no edificable que queda dentro de una manzana determinada como consecuencia de la aplicación de los parámetros urbanísticos de este Plan General.

2. Su titularidad puede ser pública o privada.

Artículo 75. Edificación fuera de ordenación.

— Es aquella asignada con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, que resulta disconforme con las determinaciones

de éste, en cualquiera de sus parámetros relativos a altura, volumen, ocupación, edificabilidad, alineaciones exteriores y usos.

Artículo 76. Perímetro de edificación.

— Es la línea que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical incluidos los cuerpos y voladizos salientes a excepción de los aleros.

Artículo 77. Manzana edificable.

— Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores e interiores.

Artículo 78. Finca remetida.

— Es aquella en que la alineación oficial exterior, en todo o en parte, queda fuera de la finca.

Artículo 79. Patio inglés.

— Es un espacio de la parcela edificable situado en el perímetro de edificación y por debajo de la rasante de la acera o terreno, dando a alineación exterior o interior.

Artículo 80. Patio de manzana.

— Es el espacio cerrado delimitado por las alineaciones interiores de los edificios que componen la manzana.

Artículo 81. Patio de parcela.

— Pueden ser abiertos o cerrados.

— Los cerrados son aquellos cuyos lados están rodeados por la edificación y los abiertos tienen alguno de sus lados abiertos a patio de manzana o a fachada. También pueden ser mancomunados.

Artículo 82. Parcela edificable.

— Es la parte de la parcela sobre la cual se puede edificar.

Artículo 83. Pieza habitable.

— Es aquella que se dedica a una permanencia confirmada de las personas y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos, y tendrán las condiciones mínimas establecidas en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre de 1999, de condiciones mínimas de Habitabilidad de la Junta de Extremadura.

Artículo 84. Unidad de Actuación.

— Superficie de suelo urbanizable o urbano resultante del fraccionamiento de sectores a efectos de ejecución del planeamiento.

Artículo 85. Portal.

— Es el espacio cubierto de acceso al edificio a nivel de planta baja situado entre la puerta de entrada del edificio y el arranque de escaleras, ascensores y accesos a otras dependencias del propio edificio.

Artículo 86. Retranqueo.

— Es el espacio de terreno no edificado y comprendido entre la alineación oficial exterior y la línea de edificación, o entre las líneas medianeras colindantes y la línea del perímetro de la edificación.

Artículo 87. Rasantes actuales.

— Son los perfiles longitudinales de las vías existentes medidos sobre las aceras o calzadas.

Artículo 88. Rasantes oficiales.

— Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos del Plan General, planes parciales, proyecto de urbanización, plan especial o Estudio de Detalle medidos sobre las aceras o calzadas.

Artículo 89. Sector.

— Superficie de suelo urbanizable delimitado a efectos de su desarrollo urbanístico.

Artículo 90. Sistema general.

— Dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.

Artículo 91. Sistema local.

— Dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento, que tiene igualmente la condición siempre de bien de dominio público.

Artículo 92. Solar.

Parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

— 1º. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos de población,

respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.

— 2º. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.

— 3º. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

— 4º. Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

Artículo 93. Parcela.

— Superficie de suelo, perteneciente a las clases de suelo urbanizable o urbano, de dimensiones mínimas y características típicas susceptible de ser soporte, mediante su urbanización previa o simultánea, de aprovechamiento urbanístico, que queda vinculada a éste a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

Artículo 94. Parcela mínima.

— Se entenderá por parcela mínima la superficie o forma mínima de una parcela para poder ser segregada en las condiciones que se determinen en estas Normas o para ser edificada de acuerdo al Decreto 195/1999, de 14 de diciembre de 1999, de condiciones mínimas de Habitabilidad de la Junta de Extremadura.

1. Cuando en estas Normas se establezcan excepciones que rebajen las condiciones de parcela mínima para alguna situación especial, se entenderá que la parcela sobre la que se aplica la excepción proviene de una segregación de parcelas realizada con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, para lo cual será necesario adjuntar a la solicitud de licencia de urbanización o edificación una certificación del Registro de Propiedad sobre el particular más arriba mencionado.

2. Las parcelas mínimas serán indivisibles, así como todas aquellas que se vean afectadas por las condiciones del artículo 40 de la LSOTEX, hecho que, según se expresa en el citado artículo 39 de la LSOTEX, deberá figurar obligatoriamente en el documento público en el que se haya formalizado el acto de parcelación.

Artículo 95. Superficie ocupada.

— Es el área comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre el plano horizontal de las líneas externas de la

construcción (sobre y bajo rasante) incluidos los cuerpos volados cerrados y semicerrados, por planta.

— Las rampas de acceso a garaje que no estén cubiertas no computarán como superficie ocupada.

Artículo 96. Frente y fondo mínimo de parcela.

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

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

Artículo 97. Superficie máxima de ocupación.

— Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada en planta y la manzana o parcela bruta.

Artículo 98. Superficie total edificable.

1. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la rasante oficial, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por las líneas de fachada de la edificación en cada planta. No computarán los soportales, pasajes o plantas bajas diáfnas, libres al acceso público y sin cerramientos.

2. Los cuerpos volados cerrados las terrazas cerradas lateralmente computarán al 100%.

3. Las terrazas abiertas por dos o tres lados computarán al 50%. Las terrazas no cubiertas y abiertas por tres lados no computarán.

4. Los sótanos y semisótanos computarán según lo establecido en los artículos siguientes:

Artículo 99. Semisótanos.

1. El semisótano es aquella planta de la edificación que queda parcialmente por debajo de la rasante de la calle y su techo no supera en más de 1,5 m, o de 1 m, según que el uso de la planta baja se destine exclusivamente, o no, a vivienda, midiéndose esta altura en el punto medio de las fachadas o fracción, según establece el art. 62. El semisótano no contabilizará como planta, superficie o volumen edificable. Si por cualquier causa se rebasase dicha altura sobre las rasantes, en más de lo anteriormente señalado, será considerado a todos los efectos como planta baja, computando su superficie o volumen como tal.

2. El uso residencial no está permitido en los semisótanos, siempre que éstos no formen parte, a su mismo nivel, de plantas con otro carácter, en cuyo caso computarán a efectos de la superficie edificable.

Artículo 100. Sótanos.

1. El sótano es aquella planta de la edificación cuyo techo queda por debajo de las rasantes de las calles en todo sus lados.

2. El uso residencial no está permitido en los sótanos, siempre que éstos no formen parte a su mismo nivel de plantas con otro carácter, en cuyo caso computarán a efectos de la superficie edificable.

3. En el resto de los casos los sótanos no computarán a efectos de edificabilidad, ni se permitirá el uso residencial.

Artículo 101. Planta baja.

1. Se entenderá por planta baja aquella por la que se accede directamente desde la rasante de la calle.

2. Las soleras o forjados de piso de las plantas bajas podrán situarse bajo las rasantes de las calles, salvo en el ámbito del portal de acceso al edificio según las condiciones de accesibilidad del Decreto 8/2003 de la Junta de Extremadura, y la cara inferior del forjado, si lo hubiera, no podrán exceder de 1,00 m sobre la rasante en el punto de medición de su altura, o 1,50 m en el caso de que el uso de esta planta sea exclusivo de vivienda.

3. Si a causa de la excesiva pendiente de la calle se supera el desnivel señalado en el punto anterior, la edificación se dispondrá escalonada en tantos tramos como sea necesaria para cumplir dicha condición.

4. Para parcelas con frente a dos viales opuestos, la cota de la planta baja en cada frente, se referirá como si se tratase de parcelas independientes, cuya profundidad alcanza a la línea media de la manzana.

Artículo 102. Cubierta.

— La cubierta del edificio es la parte generalmente más alta del mismo que le preserva de las inclemencias del tiempo (lluvia, nieve, viento, etc.). Cuando se emplee la cubierta inclinada quedará libre el número de aguas del tejado, siendo su máxima inclinación de 30°.

Artículo 103. Aprovechamiento bajo cubierta y áticos.

a) Aprovechamiento bajo cubierta.

1. Es el espacio existente entre la cubierta anteriormente definida y la cara superior del último forjado horizontal que forma el techo de la última planta autorizable proyectada.

2. Se permite el aprovechamiento bajo cubierta en aquellas zonas del suelo urbano expresamente permitido por esta Normativa.

3. El aprovechamiento bajo cubierta que se realicen de acuerdo con las condiciones específicas en estas Normas computará como volumen

y superficie edificable y a los efectos que le sean exigibles en razón de su accesibilidad, habitabilidad, normas contra incendios, etc.

4. El espacio bajo cubierta se rige por las siguientes condiciones:

a. La línea de cumbrera no superará la distancia vertical de 4,5 m respecto de la cara superior del último forjado, rebajando la pendiente máxima autorizada si fuese necesario.

b. No se permitirá dentro del volumen delimitado según lo anterior más de una altura dedicada a vivienda o a cualquier otro uso.

c. Los elementos de ventilación e iluminación se efectuarán conforme lo establecido en el artículo 281.3.f).

b) Áticos.

La planta ático es la última planta permitida de la edificación, cuya fachada está retranqueada un mínimo de tres metros respecto de la alineación oficial en planta baja y de la alineación oficial interior de manzana, y la cumbrera de su cubierta no supere la altura máxima de 4,50 m desde el suelo de dicha planta.

Artículo 104. Zonas.

— Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación. Normalmente vienen definidas por tramas homogéneas y continuas.

Artículo 105. Parcelación.

— División de una parcela en dos o más lotes.

Artículo 106. Parcela Bruta.

— Aquella parcela inicial previa a cesiones, retranqueos y parcelaciones.

Artículo 107. Unidad de Actuación.

— Superficie de terreno delimitada para la ejecución de la urbanización prevista por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y comprensiva de una actuación conjunta que dé como resultado dos o más solares conforme a una única programación.

CAPÍTULO SÉPTIMO: DEFINICIONES GENERALES DE USO

Artículo 108. Usos globales.

— Los característicos o dominantes en las distintas zonas, previstas en la ordenación del municipio, que comportan una cierta proporción de otros usos minoritarios. Los usos globales pueden ser excluyentes o alternativos y corresponden al nivel de estructura general del territorio.

Artículo 109. Usos permitidos.

— Son los que se consideran autorizables en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas.

Artículo 110. Usos pormenorizados.

— Los obligados, así como los permitidos en las distintas zonas, según la proporción y condiciones establecidas en la ordenación.

Los usos obligados están constituidos por los dominantes y sus complementarios correspondiendo al nivel de estructura interior de ámbito o sector, como desarrollo detallado de una parte significativa de la estructura general.

Artículo 111. Usos prohibidos.

— Son aquellos que no se autorizan por ser inadecuados en las zonas que se señalan en las presentes Ordenanzas o en los Planes Parciales correspondientes.

Artículo 112. Volumen total edificable.

— Es el sólido capaz definido por la proyección vertical de las fachadas, número máximo de plantas permitido y cara superior de forjado de coronación, definido por los planos de cubierta. No computarán los soportales, pasajes ni las plantas bajas diáfanas, libres al acceso público y sin cerramientos.

TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO PRIMERO: TIPOS Y CATEGORÍAS DE SUELO

Artículo 113. Tipos y categorías de suelo.

— El territorio del término municipal de Naval Moral se clasifica en: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, de acuerdo con lo señalado, por los artículos 7, 8, 9 y 10 de la Ley del Suelo, respectivamente y artículos 20 y 22 del Reglamento de Planeamiento. La citada clasificación inicial del territorio se delimita en el Plan General en los planos denominados de Clasificación del Suelo, a escalas 1:10.000, 1:2.000 y en los planos 1:1.000 para el suelo urbano consolidado.

Artículo 114. División del suelo por razón de su aptitud urbanística.

— Por su distinta posición y funcionalidad en la estructura general y orgánica del territorio el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio con arreglo a los siguientes criterios:

I. Clasificación del suelo:

Constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión.

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas para las distintas áreas, se distinguen:

a) El suelo no urbanizable es aquel que el Plan General mantiene ajeno a cualquier destino urbano, confirmando su valor agropecuario y natural, así como cualquier otro tipo de valor destacable en él existente.

En el suelo no urbanizable, el Plan General establece las medidas de protección, los usos compatibles, las condiciones de edificación rural y las condiciones de formación de núcleo de población.

b) El suelo urbanizable está caracterizado por estar destinado por el Plan General a ser soporte del crecimiento urbano previsto.

En el suelo urbanizable delimitado en sectores se establecen las condiciones de desarrollo de los sectores así calificados mediante la realización de los correspondientes Planes Parciales.

c) El suelo urbano comprende las áreas históricamente ocupadas por el desenvolvimiento de la ciudad a la entrada en vigor del Plan General y aquellas otras que, por la ejecución del planeamiento, hayan sido urbanizadas de conformidad con sus determinaciones (artículo nº 9.1 de la LSOTEX).

En el suelo Urbano el Plan General precisa su ordenación de forma detallada.

2. Los sistemas como elementos de la estructura:

a) Para la configuración e interpretación de las determinaciones espaciales del Plan General se asignan por éstas ciertas proporciones de suelo para dar lugar a los sistemas orgánicos del territorio.

b) Estos suelos, ordenados en sistema, presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y capacidad del cambio urbano.

c) El Plan General asegura la ordenación escalonada y flexible del territorio por medio de la consideración de sistemas generales y sistemas locales.

3. La división del suelo en zonas:

a) A los efectos de orientar el proceso de desarrollo de los distintos suelos, el Plan General asigna a todos los suelos no adscritos a sistemas una calificación urbanística según zonas.

b) En dichas zonas, los particulares, dentro de los límites que se establecen, cumpliendo los deberes establecidos por la Ley del Suelo y, en especial, por este Plan General, llevarán a cabo el ejercicio de las facultades dominicales, la urbanización y la edificación, sin perjuicio de qué razones de interés general demanden o aconsejen una actuación pública.

Artículo 115. Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.

1. En suelo urbano el Plan define la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las condiciones de edificación y las operaciones de reforma interior que se estiman necesarias o los usos y ordenanzas correspondientes a cada zona, diferenciándose en general, los suelos con destinos a:

a) Viales y estacionamientos.

b) Suelos públicos para jardines, parques urbanos, y áreas deportivas.

c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.

d) Suelos privados edificables.

2. Estas determinaciones físicas se representan a escala 1: 1.000 en los planos de Ordenación para el suelo urbano consolidado y 1:2.000 para el resto del suelo urbano.

3. En suelo urbanizable delimitado en sectores programado, el Plan determina los Sectores para su desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establece a través de la calificación del suelo y división en zonas la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad, todo ello grafiado en los planos de Ordenación a escalas 1:10.000 y 1:2.000, reflejándose en los de escala 1:2.000 antes señalados aquellos elementos estructurales más en contacto con el suelo urbano, a efectos indicativos para el planeamiento posterior: planes especiales o parciales, a los efectos de una mejor definición.

4. En suelo no urbanizable el Plan señala las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a este tipo de suelo por imperativo legal, a escala 1:10.000. Específicamente se establecen las protecciones inherentes a la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

CAPÍTULO SEGUNDO: ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO

Artículo 116. La estructura orgánica del territorio.

— El territorio del municipio se estructura por medio de la clasificación del suelo, la definición de los sistemas generales y locales de espacios libres y equipamientos colectivos y por la división del suelo en zonas según sus calificaciones urbanísticas.

CAPÍTULO TERCERO: LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES

Artículo 117. Definición.

— Constituyen los sistemas generales, que sirven para definir la estructura general y orgánica del territorio, los así determinados en los planos correspondientes y para los que el presente Plan General prevé la asignación de suelo en la forma y cuantía prevista por la Ley y el Reglamento de Planeamiento que la desarrolla a escalas 1:10.000, 1:2.000 y 1:1.000, para los situados en el suelo urbano.

Artículo 118. Finalidad.

— Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general. Por ello los terrenos ordenados como sistemas, presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano, en contraposición a los sistemas complementarios. Por ello los terrenos ordenados como sistemas, presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el adecuado desarrollo, funcionamiento y capacidad del medio urbano.

Artículo 119. Clasificación.

— Los sistemas generales previstos y regulados por el Plan General, son conforme a lo dispuesto en el artículo nº 70 de la LSOTEX.

- a) Sistema general de infraestructura.
- b) Sistema general de espacios libres.
- c) Sistema general de equipamiento comunitario.

Artículo 120. Ejecución de sistemas generales.

1. En suelo urbano, la ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo mediante la aprobación de Planes Especiales, si fuera necesario, de conformidad al orden de prioridad señalado en estas Normas, pudiendo adquirir el Ayuntamiento los terrenos mediante la aplicación del instituto expropiatorio, excepto en los convenios con particulares.

2. En suelo urbanizable delimitado en sectores, la ejecución de los sistemas generales se llevarán a cabo mediante la aprobación de un Plan Especial, salvo en la ordenación de los sectores a desarrollar por Planes Parciales, en los que no fuese preciso aquél con carácter previo.

3. Los sistemas generales incluidos en suelo urbanizable delimitado en sectores serán los definidos en concreto por los planos.

En el caso de realización de los sistemas generales por Planes especiales exclusivamente, el sistema de actuación será el de expropiación.

4. En el caso de los sistemas generales, integrados con los sectores de suelo urbanizable programado serán de cesión gratuita, al entrar dentro del proceso reparcelatorio.

5. En suelo no urbanizable, se desarrollarán los sistemas generales mediante Planes Especiales y su ejecución será a través del sistema expropiatorio, salvo cuando estuviesen adscritos a Programas de Ejecución.

Artículo 121. Localización y obtención del suelo.

1. Los sistemas generales en suelo urbano serán aquellos espacios grafiados en los planos, que se destinan a espacios libres, zonas verdes, zonas deportivas y de recreo y expansión de carácter público, centros docentes públicos, centros asistenciales y sanitarios, centros de interés público y social, red viaria y aparcamiento público.

2. Los terrenos reservados en esta clase de suelo con destino a viales, parques y jardines públicos y centros docentes, al servicio de la Unidad de Actuación serán objeto de cesión obligatoria, mediante el pertinente proyecto de reparcelación en desarrollo de cualquier sistema de Gestión establecido por la LSOTEX.

3. Los equipamientos comunitarios en suelo urbanizable se establecerán de conformidad con las Normas legales y reglamentarias en la proporción y cuantía que en ellas se señalan por los Planes Parciales y Programas de Ejecución que desarrollan el Plan General con independencia de las destinadas a sistemas generales.

4. Los terrenos destinados a dotaciones de equipamiento comunitario serán de cesión obligatoria y gratuita en virtud de lo dispuesto en la LSOTEX (artículo nº 70).

Artículo 122. Sistemas locales.

— Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el Plan General, deberán respetar, en todo caso, la situación indicativa de los parques y jardines públicos que no siendo integrantes de los sistemas generales, son grafiados por el Plan General en virtud de su complementariedad con dichos sistemas generales que siendo de igual naturaleza se encuentran limítrofes a ellos.

CAPÍTULO CUARTO: REGULACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

Artículo 123. Definición.

— El sistema general de comunicaciones se integra por los sistemas siguientes:

- Sistema general ferroviario.
- Sistema general viario.

Artículo 124. El sistema general ferroviario: Definición.

— Constituyen el sistema ferroviario los siguientes elementos:

- a) Red ferroviaria FC.
- b) Terminal de viajeros FC (V).

Artículo 125. Regulación.

1. Sin perjuicio de la competencia estatal en la materia, este Plan contiene las previsiones que corresponden al sistema ferroviario.
2. En este sistema se incluyen las líneas de los ferrocarriles a cielo abierto existentes, en proyecto o, simplemente previsto para el futuro, así como sus entornos de protección.
3. Las obras e instalaciones para estos usos quedan sujetos a la normativa específica sobre la materia.

Artículo 126. Planes de Ordenación de sectores inmediatos.

1. Los Planes Parciales de Ordenación Urbana correspondientes a sectores de suelo urbanizables, programado y no programado, cruzados por o inmediatos a las vías férreas, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación especial ferroviaria y por estas Normas.
2. En estos Planes Parciales, la inedificabilidad a que se refiere el punto anterior, podrá ser ampliada o reducida, respecto de áreas o sectores determinados, siempre que se respete, en todo caso, las limitaciones impuestas por la legislación ferroviaria.
3. Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, límite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la franja inedificable a espacios verdes o estacionamientos, podrá destinarse este suelo a esta finalidad, sin computarlos a estos efectos.

Artículo 127. Vallado de las líneas férreas y pasos a nivel.

1. La transformación de suelo urbanizable en suelo urbano, estos, las actuaciones urbanísticas en suelos urbanizables tanto en el delimitado en sectores como en el no delimitado, requerirá el vallado y los medios de seguridad necesarios para la protección de las líneas férreas. El gasto que ello suponga se considerará gasto de urbanización y será a cargo del ente promotor de la actuación urbanística.
2. En el caso de nueva ejecución de vías férreas el crecimiento correrá a cargo de la Administración ferroviaria.
3. La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros a distinto nivel, se regulará por la legislación específica en la

materia. Cuando la supresión o sustitución sea por cuenta, en todo o en parte, de la Administración Pública titular de la carretera o de la calle y la mayor intensidad de la circulación obedezca a la urbanización del sector inmediato a la línea, el coste de la supresión o sustitución se reputará proporcionalmente al gasto de urbanización a cargo del sujeto que deba asumir el de las obras de urbanización.

Artículo 128. Intervención en la edificación.

— Las construcciones, instalaciones y edificaciones en la zona adyacente a las vías férreas integrantes del sistema ferroviario, están sujetas en todo caso y sin perjuicio de otras intervenciones e informes, a licencias municipales.

Artículo 129. Equipamiento ferroviario.

— Las instalaciones ferroviarias destinadas a los viajeros como son la estación terminal, apeaderos y aparcamientos de disuasión quedan incluidos con la denominación de equipamiento ferroviario incluido en el sistema general de equipamiento comunitario.

Artículo 130. Condiciones del sistema ferroviario.

1. Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, construcción de estaciones, así como las servidumbres, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por las que establece el presente Plan General.

Especialmente será de aplicación la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y del reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, con rango ambas de normas materiales de ordenación directamente aplicables.

Especialmente y de manera particular se tendrán en consideración los siguientes artículos:

“El Capítulo II, artículo 7. Incidencia de las Infraestructuras ferroviarias sobre el planeamiento urbanístico. El control municipal. Donde el Plan General calificará los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias como Sistema General Ferroviario o equivalente y no incluirá determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al administrador de infraestructuras ferroviarias. Así mismo, en los casos en que se acuerde la redacción, revisión o modificación de un instrumento de planeamiento urbanístico que afecte a la línea ferroviaria, a tramos de la misma, a otros elementos de la infraestructura ferroviaria o a las zonas de servicio previstas en el párrafo siguiente, el órgano con facultades para acordar su aprobación inicial deberá enviar con anterioridad a ésta, el contenido del proyecto al Ministerios de Fomento para que emita, en el plazo

de un mes computado desde la fecha de su recepción y con carácter vinculante en lo relativo a las materias de su competencia, informe comprensivo de las observaciones que, en su caso estime convenientes.

El Capítulo III. Limitaciones a la propiedad, relativas a la zona de dominio público, zona de protección y línea límite de edificación, que con carácter general se definen de la siguiente forma:

La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta metros de las aristas exteriores de la explanación.

La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.

En el suelo contiguo al ocupado por las líneas o infraestructuras ferroviarias y clasificado como urbano consolidado por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la zona de protección.

Para mayor claridad, se acompaña como anejo un esquema de las zonas y línea límite mencionados.

En urbanizaciones y equipamientos públicos, como hospitales, centros deportivos, docentes y culturales, así como en instalaciones industriales, agrícola y ganaderas, que den lugar a tráfico por carretera, será obligatoria la construcción de un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel preexistente, cuando el acceso a aquellos conlleve la necesidad de cruzar la vía férrea. El coste de su construcción y, en su caso, supresión será de cuenta del promotor de las mismas. Para la construcción de un cruce a distinto nivel o para la supresión de uno preexistente, la entidad promotora presentará un proyecto específico con los accesos a la infraestructura ferroviaria, incluidos los aspectos de parcelación, red viaria y servicios urbanos que incidan sobre la zona de protección de la infraestructura ferroviaria.”

2. La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

Así mismo, para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, quién podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

En cualquier caso la Entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que indican sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras a:

Jefatura Territorial de Mantenimiento de Infraestructuras

Líneas Convencionales.

Estación RENFE.

C/ Cardero, s/n.

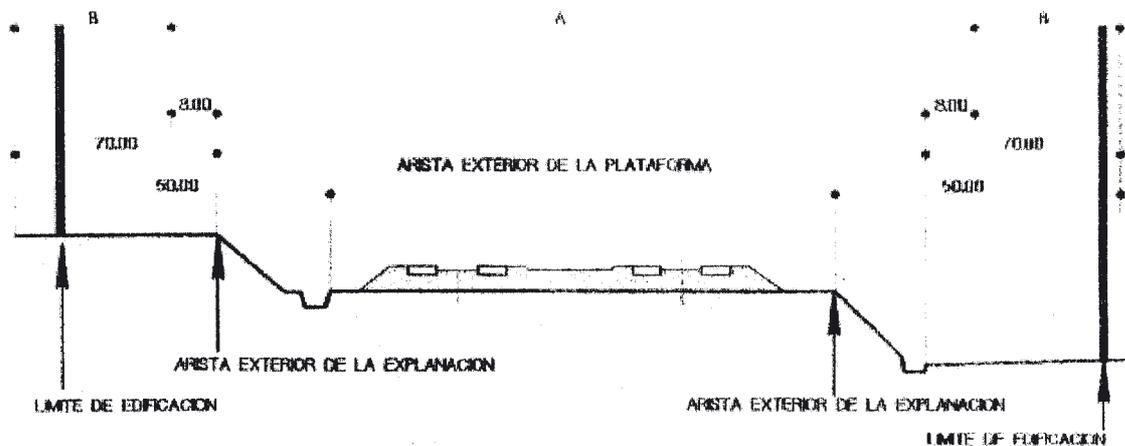
06800-Mérida.

3. En el supuesto de que en los suelos ordenados por el Plan General Municipal de Navalmoral de la Mata hubiera bienes de titularidad pública incluidos en el inventario de bienes inmuebles del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, éstos se incorporarán al planeamiento teniendo en cuenta su naturaleza jurídica. Con objeto de cuantificar de una forma clara, exacta e inequívoca los terrenos afectados por la actuación urbanística, de acuerdo con el artículo 189 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, será necesario que previa a la aprobación de los instrumentos de ejecución de planeamiento, se comunique al Administrador de Infraestructura Ferroviaria la estructura de la propiedad de los terrenos que comprende la actuación urbanística, aportando la documentación necesaria para su identificación, tanto gráfica como escrita.

4. Así mismo serán de aplicación todas las modificaciones posteriores a la Aprobación Definitiva del Plan General efectuadas al Reglamento del Sector Ferroviario, (R.D. 2387 de 30-12-2004), tanto en lo que respecta a limitaciones a la propiedad, como a otras especificaciones.

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (RD.2387 de 30-12-2004)

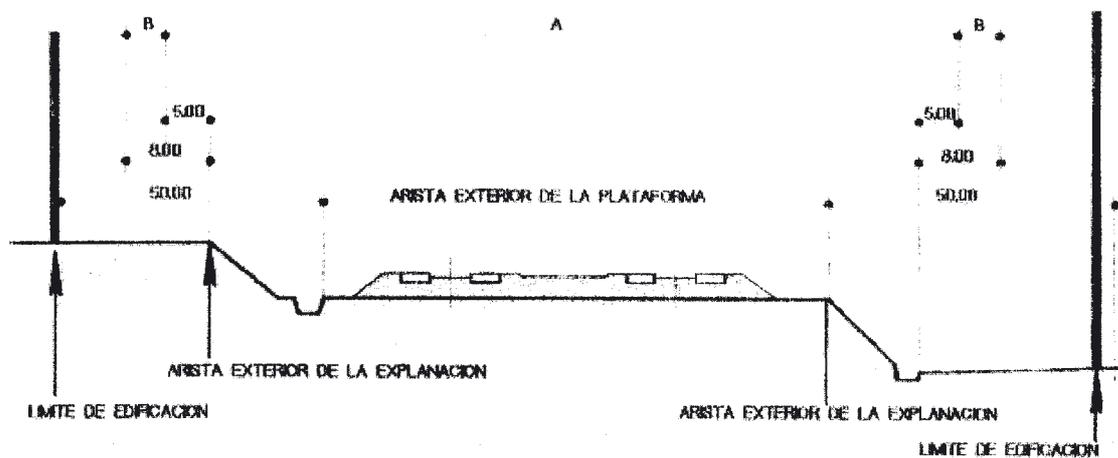
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, SUELO URBANIZABLE Y SUELO NO URBANIZABLE



A.- ZONA DE DOMINIO PUBLICO = Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de 8 metros a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.

B.- ZONA DE PROTECCION = Delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea situada a 70 metros de la arista exterior de la explanación.

SUELO URBANO CONSOLIDADO



A.- ZONA DE DOMINIO PUBLICO = Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de 5 metros a cada lado de la plataforma desde la arista exterior de la explanación.

B.- ZONA DE PROTECCION = Delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por una línea situada a 70 metros de la arista exterior de la explanación.

Artículo 131. Sistema general viario: Definición.

— Comprende los terrenos e infraestructuras destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías que permiten las relaciones en el interior del municipio y de éste con el exterior.

Artículo 132. Clasificación.

— El sistema general viario del término municipal está formado por:

- a) Las carreteras nacionales.
- b) Las carreteras comarcales.
- c) Las carreteras locales y de acceso a los núcleos rurales.
- d) Vías urbanas generales grafiados a tal efecto en los planos correspondientes.

Artículo 133. Régimen de las vías públicas.

1. El proyecto, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras, observará lo dispuesto en la Ley General de Carreteras Ley 25/1988, de 29 de julio, y su Reglamento R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, y en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

2. La ordenación de las márgenes de las carreteras que discurren por zona urbana o estén incluidas en la Red Arterial corresponde al Plan General Municipal y Planes Parciales que lo desarrollen, ateniéndose a las determinaciones del primero.

Artículo 134. Precisión de la determinación de vías del Plan.

1. Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos normativos del Plan indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta. Dentro de estas indicaciones el Plan Parcial, o Especial en su caso, señalarán las alineaciones y rasantes y precisará la ordenación de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y paseos para peatones, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección u ornamentación y elementos análogos. Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecidas por el Plan General, siendo su función señalar la localización exacta de aquellas líneas con la fijación de las alineaciones en planos escala 1:2.000, como mínimo. Esta definición y precisión sobre el terreno de la localización del vial no representará en ningún caso una disminución de sus niveles de servicio por distorsión de la traza, modificación de los radios de curvatura, de las pendientes, de la visibilidad en los encuentros o de la capacidad de la vía.

2. Las vías planeadas con bulevares o elementos separadores en la mediana deberán diseñarse y construirse respetando los anchos marcados en los planos normativos.

En ningún caso se autorizará la ampliación de la calzada para el tráfico rodado que suponga un disminución del ancho de las mismas.

3. Las zonas de protección en los márgenes de los sistemas generales de comunicación no serán nunca inferiores a las determinaciones del presente Plan y no serán edificables, salvo excepciones indicadas expresamente.

4. Las modificaciones de la red viaria básica que no cumplieran las anteriores condiciones, deberán tramitarse y justificarse como modificación del Plan General.

Artículo 135. Zonas de reserva y protección.

1. Las zonas de reserva y protección de las nuevas carreteras planeadas se registrarán por lo dispuesto en el Reglamento General de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre, y en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

2. En las zonas de servidumbre y afección de carreteras que discurren por zona urbana o estén incluidas en la Red Arterial, podrán autorizarse edificaciones o construcciones a distancias inferiores a las establecidas si así lo dispone el Plan General Municipal.

Artículo 136. Zonas de calzada y acera.

1. Las zonas destinadas a calzada (incluyendo bulevar en su caso) acera y zona de protección entre alineaciones de la red viaria interna de nueva ejecución atenderá a los siguientes criterios, salvo casos particulares.

	Ancho mínimo en calzada + acera y zona de protección
Viario de 1º orden Sistema General Viario (S.G.V.)	15
Viario de 2º orden Calles de penetración en contacto con S.G.V.	12
Calles locales Resto de calles de distribución interior	10

2. Estas distancias han de considerarse orientativas rigiendo en cualquier caso las distancias grafiadas en los Planos de Ordenación (1:2.000 y 1:1.000), con las prioridades que en materia de discrepancia se han establecido en el artículo 8.

Artículo 137. Límites de planeamiento de desarrollo.

1. Los límites de la delimitación del suelo, Planes Parciales o Polígonos en general situados en las márgenes de carretera ya construidas discurrirán por el borde exterior de la zona de dominio público de la misma.

2. Los límites de la delimitación del suelo, Planes Parciales o Polígonos en general situados en las márgenes de carretera o vías urbanas del sistema general discurrirán según lo grafiado en el Plano de Clasificación de Suelo (1:10.000) y en los planos de Ordenación por barrios de los sectores afectados (1:2.000 y 1:1.000).

Artículo 138. Vías peatonales.

1. El ancho mínimo de una vía de uso peatonal o de bicicletas que no discurra por las aceras de la red viaria será de 6 metros.

Los ejes e itinerarios exclusivos de peatones y bicicletas estarán señalizados como tales, teniendo denominación en el callejero de la ciudad.

2. La intersección de un itinerario peatonal con una vía de tráfico rodado deberá estar señalizada con “paso de cebra” o semáforo, manteniendo las condiciones de seguridad convenientes.

Artículo 139. Limitación de accesos a los distintos tipos de vías.

— A efectos de la presente ordenanza se clasifican las vías en:

- a) Carreteras.
- b) Red viaria interna.

Artículo 140. Accesos nuevos.

— La concreción de un acceso en una carretera exigirá sin excepción la autorización aprobatoria del Organismo titular de la carretera.

Para el caso de las travesías bastará con la autorización del Ayuntamiento, requiriéndose informe del organismo titular de la misma.

— Los nuevos accesos a la C.N.-V o a los caminos de servicio a la Autovía de Extremadura, requerirán, previo a la concesión de la Licencia, el informe y autorización de la Demarcación de Carretera del Estado en Extremadura que es vinculante. Igualmente, aquellas instalaciones que no estando incluidas en las zonas de protección de las citadas carreteras, acceden a dichas vías utilizando accesos ya existentes, al poder suponer un cambio sustancial de las condiciones de su uso.

Artículo 141. Accesos existentes.

— Las servidumbres de accesos existentes de garajes al viario público podrán retirarse si éstos fueran incompatibles con la funcionalidad de calles y carreteras exigiéndose previamente el informe técnico del Organismo titular de la vía, y en todo caso quedarán amparados por autorización expresa del Ayuntamiento previa petición de los interesados.

Artículo 142. Intersecciones.

1. El proyecto de intersecciones o enlaces en zonas calificadas como urbanas o urbanizables deberá incluir las justificaciones técnicas y funcionales de su diseño.

2. En especial este punto se aplicará para los enlaces o intersecciones a desnivel que deberán ir acompañados de un estudio de tráfico que las justifique como tales.

Artículo 143. Intervención en la edificación.

1. Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zona adyacente a las vías integrantes del sistema viario, están sujetas en todo caso y sin perjuicio de otras intervenciones, a la licencia municipal.

2. El procedimiento de otorgamiento de licencias es el municipal. La administración municipal recabará de los órganos competentes de Obras Públicas el preceptivo informe.

Los informes denegatorios por razones de competencia estatal determinarán la denegación de la licencia municipal, salvo en el caso de travesías.

Artículo 144. Disciplina urbanística de la publicidad.

1. La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, a tenor de lo dispuesto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y del Reglamento que lo desarrolle.

2. El Alcalde, por sí o en virtud de decisión corporativa municipal y la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura o su Presidente, podrá ordenar la retirada de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que perjudiquen la contemplación del paisaje o altere su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada, una vez revocara la licencia municipal. La renovación comportará el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren y constituidos por el coste del medio de publicidad y su instalación y gastos inherentes a la misma, reducida la cantidad correspondiente a la armonización.

3. En zona de carretera no se permiten fuera de los límites del suelo urbano.

Artículo 145. Ordenanzas de aparcamiento.

— El estacionamiento de vehículos propiedad de los residentes en una determinada zona podrá efectuarse en:

- a) Los tramos de calzada de las vías públicas destinadas y señalizadas con ese fin.

b) Plazas de aparcamiento de carácter privado en el interior de las edificaciones.

c) Garaje, edificios y establecimientos en general, con instalaciones específicas para el estacionamiento y conservación de vehículos.

Artículo 146. Estacionamiento de residentes.

1. El estacionamiento de vehículos propiedad de los residentes en una determinada zona se permitirá en la vía pública, en aquellos casos que no supongan obstrucción al tráfico rodado, ni originen conflictos ni incompatibilidades con el uso peatonal o recreativo de las mismas, o que en general supongan un impacto ambiental negativo según los criterios que fije el Ayuntamiento, mediante el correspondiente Plan Especial de Regulación del Tráfico y Aparcamiento.

2. En los casos que sea admisible el aparcamiento en vía pública, el Ayuntamiento delimitará zonas exclusivamente reservadas a los residentes, así como las tasas de estacionamiento a que dichas reservas puedan dar lugar.

3. El estacionamiento de vehículos en zonas distintas a las que estuvieran domiciliados, se regirá en todo caso por criterios restrictivos, especialmente aquéllos que se efectúen en la vía pública. Esta medida tiene su justificación en la necesidad de la articulación y establecimiento de instrumentos que regulen la demanda de transporte captada por el vehículo privado y su equilibrio con otros modos.

4. El Ayuntamiento delimitará los tramos de vías públicas donde sea admisible dicho estacionamiento fijando así mismo tasas o peajes en los mismos.

Artículo 147. Zona de domicilio.

— Se entenderá que un vehículo queda estacionado en su zona de domicilio si el aparcamiento se efectúa a una distancia menor de 250 m del domicilio.

Artículo 148. Aparcamiento en edificación.

1. El estacionamiento en plazas de aparcamiento en el interior de edificaciones de nueva planta o remodelación se regirá salvo excepciones justificadas y que autorice el Ayuntamiento, por los criterios establecidos en cada zona de ordenación.

2. De manera general, la dotación de plazas de garaje será la establecida en el artículo 228.

Artículo 149. Exención de construcción de plazas de garaje.

1. Las edificaciones que se encuentran en el interior del suelo urbano consolidado y cuya fachada de frente a un ancho de calle

inferior a 4 m entre alineaciones, podrán no construir las plazas de garaje en el interior de la edificación.

2. No serán obligatorias plazas de garaje para promociones de hasta 3 viviendas o 300 m de uso residencial o de otro uso.

3. Podrá eximirse de la dotación de plazas de garaje dentro del edificio previa autorización municipal cuando la configuración del solar no permita una distribución racional de su implantación, se podrán cumplimentar de forma fehaciente las exigencias de plazas de aparcamiento fuera del edificio cuando el lugar de implantación esté situado en un radio no superior a 250 m del edificio en cuestión.

Artículo 150. Edificios de garajes.

— Se permite la construcción de edificios o garajes destinados al estacionamiento de vehículos que cubran las necesidades de aparcamiento.

Artículo 151. Aparcamiento disuasorio.

1. Se permite el establecimiento de aparcamientos de disuasión en las áreas perimetrales del suelo urbano consolidado, áreas urbanas consolidadas cuya finalidad es la de reducir los volúmenes de tráfico en el interior de determinadas zonas facilitando el acceso a pie y el intercambio modal con el transporte público.

2. Los edificios públicos podrán ser eximidos de la exigencia de plazas de aparcamiento, cuando a juicio de la Corporación Municipal sea de interés general o público.

Artículo 152. Ejes peatonales.

1. Se determinan un conjunto de ejes peatonales con destino al uso exclusivo de viandantes y circulación no motorizada (bicicletas, etc.).

La ejecución de estos ejes correrá íntegramente a cargo de los sectores y unidades de actuación en que esté incluidos.

2. Se exigirá un tratamiento adecuado del pavimento de los mismos, el impedimento físico de la circulación rodada y la plantación de arbolado en sus márgenes laterales.

CAPÍTULO QUINTO: REGULACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 153. Definición.

1. Comprende los suelos destinados a parques urbanos, parques deportivos y áreas recreativas en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Serán de uso público y no edificables. Cuando fueran

de extensión inferior a los 1.000 m, se destinarán a jardines para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y equipamiento de elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del 5% de la superficie. Cuando por su extensión tuvieran la consideración de parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva, o edificios culturales, quioscos, servicios sanitarios, etc., siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado y se trate de suelo urbano o urbanizable. Las instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua.

3. La altura máxima de estas construcciones será de una planta o de 5 m hasta la cumbrera de su cubierta.

4. Previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el Ayuntamiento podrá autorizar la alteración de las rasantes de los Espacios Libres con el fin de dar acceso a garajes siempre y cuando esté justificado.

Artículo 154. Clasificación.

- Parques urbanos.
- Parques deportivos.

Áreas recreativas:

- Ferial.
- Zona de exposiciones de la antigua cárcel.

Artículo 155. Parques urbanos.

— Están constituidos por dos parques existentes y por los que se pretendan crear en el futuro, de manera que exista un parque al menos por cada uno de los barrios en que se ha organizado urbanísticamente el territorio, además del parque municipal y que la superficie total obtenida cumpla la dotación mínima establecida por la legislación urbanística y que se señalan como tales en el plano correspondiente.

Artículo 156. Parques deportivos.

— Estarán destinados a la práctica abierta del deporte, tanto en instalaciones al aire libre como cerradas, sin que tengan dicha consideración las instalaciones cerradas para la práctica exclusiva del deporte profesional y de competición, debiendo asimismo existir un parque deportivo por cada barrio, además del correspondiente al nivel ciudad.

Artículo 157. Áreas recreativas.

— Constituyen un nivel de espacio libre complementario a los dos anteriores, de uso eventual y de temporada, ligados al medio natural (cerros), con los debidos acondicionamientos, o a fiestas tradicionales (Ferial), dependiendo su regulación del uso específico que se trate, pero sin que ello signifique agresión paisajística ni pérdida del carácter fundamental, de espacio libre.

CAPÍTULO SEXTO: REGULACIÓN SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

Artículo 158. Sistema general de equipamiento: Definición.

1. Comprende los suelos y las instalaciones destinadas a usos públicos colectivos al servicio del interés comunitario y social para fines educativos, sanitarios, asistenciales deportivas, de Administración Pública, esparcimiento ocio y religioso y otros análogos, el servicio de la totalidad del ámbito municipal y de toda su población.

2. Se localizan en los planos correspondientes.

Artículo 159. Condiciones del sistema general de equipamientos.

1. En las zonas de casco urbano consolidado, la edificación destinada a equipamientos podrá ocupar la totalidad de la parcela. En el resto del suelo urbano, los edificios de equipamientos no ocuparán más de un 70% de la superficie de la parcela y serán exentos.

2. La altura máxima será la aplicable en cada zona, de acuerdo con lo especificado en el Plan General. En ningún caso se sobrepasará una altura máxima de 15 m, salvo para casos excepcionales debidamente justificados.

3. En los Planos de Ordenación se señalan los usos permitidos. Cuando un equipamiento o dotación de dominio público cayera en desuso o fuese innecesario, se destinará a otro tipo de equipamiento de entre los que el Plan General considere dentro de su clase, o de nueva concepción.

4. En los edificios de equipamiento se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesario para guarda y conservación del equipamiento.

5. En todo caso, las actuaciones correspondientes a los usos y volumen de los distintos equipamientos estarán sujetas, además de a lo precisado en estas Normas, a las disposiciones vigentes o que en el futuro se adopten para cada uno de ellos, así como a las disposiciones que el Ayuntamiento acuerde dictar dentro de su esfera de competencias.

6. Los equipamientos satisfarán las condiciones estéticas que sean de aplicación en cada una de las zonas de normativa dentro de cuyo perímetro se encuentren situados.

7. La edificabilidad máxima permitida será de 2,00 m²/m², salvo en equipamiento situado en el casco consolidado y en el Ensanche Intensivo, que seguirá entonces por las mismas condiciones de estas calificaciones.

CAPÍTULO SÉPTIMO: REGULACIÓN DE LOS SISTEMAS LOCALES

Artículo 160. El sistema local viario: Definición.

— Es aquél que garantiza el funcionamiento del área en que se encuentra y su conexión con el sistema general viario.

Comprende todo el viario interurbano local.

Artículo 161. Condiciones de las vías del sistema local viario.

1. Su funcionamiento, régimen y control estará regido por la normativa de estas Normas y todas las disposiciones específicas sobre ellas elaboradas por el Ayuntamiento a los que se derivan de la Ley 8/1997 de la Comunidad Autónoma.

2. La construcción, reparación y mejora de la red local, así como la realización de obras que afectan a la misma, estarán reguladas por las Normas específicas de los Organismos de la Administración Local y Regional.

3. En el interior del perímetro de suelo urbano de los núcleos urbanos, el conjunto de la red deberá estar pavimentado y dotado de aceras y drenajes, salvo que el ancho viario lo impida o no se considere otro sistema.

4. Las vías del sistema local de nueva construcción tendrán un ancho mínimo de calle de 10 m en residencial y 12 m en los industriales.

5. En el exterior del suelo urbano definido por el Plan General, la disposición de la línea de edificación respecto a la calzada estará determinada por:

— Las alineaciones del Plan General, en los lugares que éstas o sus previstos instrumentos de desarrollo lo señalen.

6. Los accesos y conexiones a la red principal deberán justificarse en cuanto a situación y diseño asegurando en todo caso el buen funcionamiento de los mismos.

7. Las conexiones de una acción urbanizadora deberán ser las suficientes para que aseguren el buen funcionamiento tanto de la red principal de la ciudad como de la interna de la actuación urbanizadora.

8. Si fuera necesario deberán emitir informe al respecto los Servicios Técnicos Municipales.

9. Prioridad de circulación: Las intersecciones a nivel entre vías de tráfico rodado de carácter local y ejes peatonales deberán estar señalizados con “pasos cebra” y siempre cumpliendo el capítulo U.I. “Normas de diseño de los elementos de urbanización del Decreto de Accesibilidad”.

Artículo 162. Los sistemas locales de espacios libres: Definición.

1. Son los espacios destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, a proteger zonas o establecimientos que lo requieran y a conseguir la mejor composición estética del área en que se encuentren.

2. Su localización en el suelo urbano es la señalada en los Planos de Ordenación correspondientes.

3. Los espacios libres del sistema local deberán estar convenientemente urbanizados, con sus correspondientes caminos, rampas, escaleras, encintado y acondicionamiento vegetal. Se instalarán los elementos adecuados de amueblamiento usual en las zonas verdes, tales como bancos, luces, juegos, etc.

Artículo 163. Condiciones del sistema local de espacios libres.

1. Lo componen dos tipos de espacios:

a) Zonas verdes de expansión y recreo.

b) Espacios libres no edificables de separación de funciones urbanas, protección de vías y protección de márgenes de cauces.

2. En los espacios libres de uso público de la clase a) definida en el anterior párrafo regirán las siguientes condiciones:

a) La ocupación por la edificación no podrá superar en ningún caso el 5% de la superficie de cada una de las zonas, solo podrá edificarse en una sola planta y su altura máxima será de 4,5 m.

b) En ningún caso la edificación perjudicará ni limitará el disfrute del parque, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas y estará al servicio de éste.

c) Los cerramientos, cuando sean necesarios, no superarán la altura de 0,50 m, con materiales opacos. Se podrá rebasar dicha altura con setos vegetales u otro tipo de cerramiento diáfano.

d) El uso principal será siempre el de zona verde, parque o jardín.

3. En los espacios libres de uso público de la clase b) definida en el párrafo 1 no se podrá realizar ningún tipo de edificación. El

Ayuntamiento, mediante plantación de las especies adecuadas, velará por el cumplimiento de la misión específica asignada a estos espacios.

4. La cuantía de suelo de parque urbano en esta categoría computa para la dotación de 5 m²/hab., que con independencia de los jardines y zonas verdes de cesión gratuita y libre de cargas.

5. Condiciones de los Parques Urbanos resultantes de sistemas locales:

Los parques urbanos objeto de cesión, por resultar obligada su reserva en el desarrollo de las zonas en suelo urbanizable, o en sectores de reforma interior, cumplirán las siguientes condiciones:

No se dispondrán en suelos con pendientes superiores a las fijadas en el cuadro adjunto, ni podrán disgregarse en función de las zonas, los niveles de concentración, en una única extensión, que se fijan en la tabla adjunta (regulada por el porcentaje sobre el total del suelo a reservar para jardines urbanos, y por el tamaño de radio mínimo de la circunferencia inscribible).

	Concentración	Pendiente máxima	Tamaño radio mínimo
Reforma interior	80%	5%	30 m
Zona de desarrollo residencial colectivo	50%	10%	30 m
Residencial unifamiliar	70%	15%	30 m

6. Dentro de los límites para zonas verdes de los sistemas complementarios, se incluirán junto con los suelos para jardines urbanos, los suelos libres entre edificación, que sean de uso público y cumplan algunas de las finalidades de los jardines urbanos.

7. Los suelos libres entre edificaciones, resultarán de la disposición de los volúmenes de edificación en el Plan Parcial o en el Estudio de Detalle y paso de redes de servicio.

8. Los suelos libres procedentes de las cesiones de las actuaciones urbanísticas se entregarán al Ayuntamiento urbanizadas y acondicionadas (con plantaciones).

9. Previo informe de los Servicios Técnicos Municipales el Ayuntamiento podrá autorizar la alteración de las rasantes de los Espacios Libres con el fin de dar acceso a garajes siempre y cuando esté justificado.

Artículo 164. Sistema local de equipamientos colectivos: Definición.

1. Comprende los suelos y las instalaciones destinadas a usos públicos colectivos al servicio de interés comunitario y social, para fines educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, de la

Administración Pública, esparcimiento, ocio y religioso, para el abastecimiento y otros análogos, al servicio del ámbito para el que se dispongan.

2. Serán aquellas que con independencia de las reguladas en la estructura general y orgánica del territorio, deberán fijar, los Programas de Ejecución, Planes Parciales o Planes Especiales, al servicio directo del sector o zona en que se encuadren. Estas dotaciones constituyen los sistemas complementarios de los generales, prolongando las prestaciones, servicios y mejoras de aquéllos, dependiendo, conforme se regula en estas Normas del programa concreto de la zona.

Artículo 165. Condiciones de los equipamientos colectivos.

1. En las zonas de casco urbano consolidado, la edificación destinada a equipamientos podrá ocupar la totalidad de la parcela. En el resto del suelo urbano, los edificios de equipamientos no ocuparán más de un 60% de la superficie de la parcela y serán exentos.

2. La altura máxima será la aplicable en cada zona, de acuerdo con lo especificado en el Plan General. En ningún caso se sobrepasará una altura máxima de 15 m, salvo para casos excepcionales debidamente justificados.

3. En los Planos de Ordenación se señalan los usos permitidos. Cuando un equipamiento o dotación de dominio público o privado cayera en desuso o fuese innecesario, se destinará a otro tipo de equipamiento de entre los que el Plan General considere dentro de su clase, o que sea de nueva concepción.

4. En los edificios de equipamiento se permitirá la instalación de una vivienda cuando sea necesario para guarda y conservación del equipamiento.

5. En todo caso, las actuaciones correspondientes a los usos y volumen de los distintos equipamientos estarán sujetas, además de a lo precisado en estas Normas, a las disposiciones vigentes o que en el futuro se adopten para cada uno de ellos, así como a las disposiciones que el Ayuntamiento acuerde dictar dentro de su esfera de competencias.

6. Los equipamientos satisfarán las condiciones estéticas que sean de aplicación en cada una de las zonas de normativa dentro de cuyo perímetro se encuentren situados.

7. Los equipamientos contenidos en los Planes Parciales se entregarán al Ayuntamiento urbanizados y acondicionados y cumpliendo los siguientes requisitos:

Se establecerán por los Planes Parciales y Especiales en la forma y cuantía prevista en la Ley del Suelo y en el Reglamento de

Planeamiento, así como en el Anexo contenido en ésta, con las condiciones siguientes:

1. Edificación aislada cuando ocupen la totalidad de la manzana o cuando sea obligado por condiciones de higiene o propias de las características del equipamiento respecto de las edificaciones colindantes. En los supuestos en que se regulen por edificación según alineación de vial los demás parámetros de la edificación se rigen por las propias de la zona contigua.

2. Condiciones específicas de edificación aislada para algunos tipos de equipamientos a definir en Planes Parciales o Especiales, aplicables a todos los sistemas generales:

Equipamiento educativo:

— Edificabilidad máxima: 0,7 m²/m².

— Ocupación máxima: 50%.

Equipamiento sanitario-asistencial:

Ambulatorios y similares:

— Edificabilidad máxima 2,3 m²/m².

— Ocupación máxima 55%.

Residencia de Ancianos y Similares:

— Edificabilidad máxima 2,5 m²/m².

— Ocupación máxima 50%.

Equipamiento socio-cultural:

— Altura máxima pb + 2.

— Edificabilidad máxima 2,5 m²/m².

Equipamiento público-administrativo:

— Edificabilidad máxima 2,5.

3. Para equipamientos supramunicipales: Se respetarán los estándares urbanísticos siguientes:

Equipamientos sanitario-asistenciales:

— Edificabilidad máxima 1 m²/m².

— Altura máxima: 12 metros y excepcionalmente un cuerpo singular de 18 metros.

— Dotación mínima de suelo por cama, 120 m².

— Distribución de suelo:

Edificación: 30%.

Viales y aparcamientos: 20%.

Áreas libres: 50%.

— Equipamientos culturales:

Edificabilidad máxima 0,8 m²/m².

Distribución del suelo:

Edificación: 30%.

Viales y aparcamientos: 25%.

Áreas libres: 45%.

— Parques deportivos:

Edificabilidad: 0,3 m²/m².

Altura máxima: Instalaciones deportivas: la que exija la instalación.

Servicios complementarios: 9 metros.

Distribución de suelo:

Edificación: 20% como máximo.

Viales y aparcamientos: 20% como mínimo.

Áreas libres: 40% como mínimo.

4. Salvo que circunstancias excepcionales de interés público y debidamente justificadas exijan alturas y volúmenes superiores.

CAPÍTULO OCTAVO: ZONAS, USOS GLOBALES E INTENSIDADES

Artículo 166. Definición.

— En general, las zonas del Plan comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico se enumeran a continuación, en función de los usos globales e intensidades, definidos en los planos escalas 1:10.000 y 1:2.000 y en el Capítulo II del Título VI (artículos 343 y siguientes) de esta Normativa.

— Zona residencial.

- Casco antiguo consolidado.
- Ensanche Intensivo.
- Ensanche Extensivo.
- Uso mixto.
- Vivienda protegida.

— Zona Industrial.

- En polígono.
- En manzana completa.

- En parcela.
- Con apoyo ferroviario.
- Servicios Urbanos.

— Zona Terciaria.

Artículo 167. Zona Residencial.

1. Incluye como uso fundamental la vivienda, sus equipamientos y servicios, que no formen parte de los sistemas generales, pudiendo asimismo incluir actividades secundarias y terciarias, compatibles con la vivienda: artesanía, pequeños talleres e industrias, oficinas, almacenes y servicios, garajes, etc.

2. En el plano 1:2.000 se señala el uso preferente en unos casos, zona de casco antiguo consolidado y zona de ensanche intensivo y su uso obligatorio en otros, zona de ensanche extensivo.

3. En la zona de casco antiguo las alturas máximas serán 3 plantas y en la zona de ensanche intensivo 4 plantas y en la zona de ensanche extensivo 3 plantas. En el plano. 1:1.000 están indicadas detalladamente el número de plantas. Al margen de estos máximos existen casos puntuales que los superan como producto de convenios urbanísticos que se adjuntan, motivados por cesiones y aplicación de edificabilidades. Estos casos están recogidos en sus fichas correspondientes a cada unidad de actuación.

Artículo 168. Zona industrial.

— Corresponde a las áreas de concentración de actividades secundarias, industriales y sus dotaciones y usos complementarios propios, (oficinas, almacenes, garajes), admitiéndose con carácter no fundamental la ubicación de actividades terciarias e incluso la vivienda que deba estar vinculada a dichas actividades.

Se distinguen por su carácter y tamaño 4 tipos de industrias:

1. Por parcela, compatible con uso residencial.
2. En manzana, a ubicar en zona industrial.
3. En polígono industrial, a ubicar en polígono industrial.
4. Con apoyo ferroviario, aquéllas que deben utilizar el ferrocarril como una infraestructura básica, consecuentemente, terrenos llanos, tamaño grande y en general, baja densidad de empleo y de edificación, por razón de mayor exigencia de espacio libre de maniobra.

Artículo 169. Zona Terciaria.

— Incluye, actividades propias del sector terciario tales como grandes oficinas e instalaciones comerciales, hoteles, servicios de

distribución, exposición, equipamientos que no estén al servicio de la población, etc., admitiendo el uso de vivienda sólo en casos de estar estrechamente vinculada a las anteriores, diferenciándose seis tipos:

1. Turística, incluyendo en este concepto todos los usos regulados como tales por la Reglamentación vigente, destinados al servicio preferente de personas no residentes.

2. Hotelera, referido a los establecimientos ligados a la ciudad.

3. Recreativos, destinados fundamentalmente a la población residente.

4. Almacenes y servicios, que puede incluir establecimientos distribuidores y de comercialización al por mayor, hipermercados, grandes exposiciones (automóviles, muebles, etc.), servicios de automóviles, grandes garajes y aparcamientos, etc.

5. Equipamientos no comunitarios, referidos a aquellos que no corresponden al servicio de la población del municipio, en todo caso más que en mínima proporción, bien porque tengan un ámbito provincial, regional o nacional, o bien porque se trate de actividades marginales a las propiamente urbanas, como es el caso de colegios de educación especial.

6. Servicios de carretera, ligados a la función del tráfico, transportes, y vehículos tanto ligeros como pesados, con las limitaciones propias de control de acceso, y protección viaria impuestas por los Organismos competentes, admitiéndose usos de estación de servicios, taller de reparaciones, aparcamientos, bares, restaurantes y hoteles, etc.

TÍTULO IV. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO: CONDICIONES GENERALES DE USO: DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 170. Clases de usos.

A efectos de estas normas y de las que en desarrollo de este Plan General, se incluyan en los Planes Parciales y Planes Especiales, se establecen las siguientes clases de usos:

1. En razón de su adecuación a cada sector del suelo, los fines de la ordenación y por su relación entre sí, se dividen en:

- Permitidos.
- Principales o globales.
- Compatibles.
- Alternativos.

- Excluyentes.
- Prohibidos.
- Provisionales.

2. En razón de la función que cumplen:

- Residencial.
- Hotelero.
- Campamentos de turismo.
- Comercial y almacenes.
- Comercial grandes superficies.
- Oficinas.
- Sanitario.
- Asistencial.
- Tanatorio.
- Espectáculos y recreativos.
- Deportivo.
- Socio-cultural.
- Religioso.
- Educativo.
- Artesanía y Talleres.
- Industrial.
- Garaje, aparcamiento y servicios del automóvil.
- Espacios libres y zonas verdes (queda regulado en el Título III, Capítulo V de estas Normas).

3. El uso correspondiente a casa-cuartel, comisarías de policía y otras utilidades análogas, se entienden compatibles con cualquiera de los usos relacionados.

Artículo 171. Simultaneidad de usos.

1. Cuando una actividad comprenda varios de los usos permitidos siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en las normas específicas aplicables.

2. Lo dispuesto en el párrafo anterior se aplicará también a los usos que, por su misma naturaleza, no sólo sean compatibles sino complementan la actividad considerada.

Artículo 172. Ámbito de aplicación.

- Las normas que se fijan en este capítulo son de aplicación tanto a las obras de nueva planta como a las de ampliación y

reforma. Éstas, sólo se permitirán cuando se realicen sobre locales o fincas dedicados a usos permitidos por la Norma correspondiente.

Artículo 173. Usos según su naturaleza, su adecuación a los fines de la ordenación y su relación entre sí.

- Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.

— Se considera uso público los usos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.

— Se considera uso privado el que se desarrolla en bienes de propiedad particular.

— Se considera uso colectivo los de carácter privado, relacionados con un grupo indeterminado de personas cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.

Artículo 174. Usos permitidos.

— Son usos permitidos todos aquellos que en la regulación de cada zona o subzona, dentro de cada tipo o categoría de suelo, aparecen como expresamente admitidos para las mismas por las presentes Normas o por cualquier otro documento integrante del Plan General, y que, en todo caso, no se comprenden dentro de la categoría de usos prohibidos, tal y como quedan configurados estos últimos por las presentes Normas.

Artículo 175. Uso global.

— Es uso global aquel que se establece en el presente Plan General como esencial o fundamental para el normal desarrollo de las previsiones del mismo en cada zona o subzona y se define como mayoritario respecto de los demás usos que puedan establecerse como compatibles en la zona.

Artículo 176. Usos compatibles.

— Son usos compatibles todos aquellos que, por ser accesorios, del principal, pueden coexistir o simultanearse con él.

Artículo 177. Usos alternativos.

— Son usos alternativos aquellos que pueden coexistir con otros específicamente establecidos.

Artículo 178. Usos excluyentes.

— Son usos excluyentes todos aquellos que aparezcan en el presente Plan como usos principales a la vez que incompatibles con cualquier otro de los regulados por las presentes Normas.

Artículo 179. Usos prohibidos.

1. Son usos prohibidos todos aquellos que impidan el normal desarrollo de las presentes Normas y en general del Plan General o de cualquier otro instrumento de planeamiento que a su amparo pudiera formularse.

2. Igualmente son usos prohibidos todos aquellos que se encuentran incursos con tal categoría en las disposiciones legales o reglamentarias vigentes, así como todos aquellos que resultan incompatibles, conforme a las presentes Normas, con los usos permitidos o excluyentes, aún cuando la intensidad de los mismos se vea sometida a restricciones o limitaciones de cualquier tipo.

Artículo 180. Usos provisionales.

1. Se consideran usos provisionales los que se establecen de manera temporal, no precisan obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del Plan.

2. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el municipio acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización aceptada por el propietario, se inscriba bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.

3. La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de lo cual caducará.

Usos de vivienda Definición de acuerdo con el R.D./195/1999, de 14 de diciembre, "Condiciones mínimas de Habitabilidad. D.O.E. 150 (23-07-1989).

Artículo 181. Uso Residencial: Definición.

1. Es el edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías.

Unifamiliar. Es la situada en una unidad parcelaria independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con portal de acceso exclusivo. También se considerarán aquellas agrupadas verticalmente de 2 en 2 y con portal de acceso exclusivo. Las aisladas irán una por parcela.

Colectiva o Plurifamiliar. Es el edificio constituido por varias viviendas con acceso y elementos comunes. (Exceptuando el caso de 2 viviendas agrupadas verticalmente).

Apartamento o Estudio: (De acuerdo al artículo 3, "Condiciones de Habitabilidad de las viviendas", del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Junta de Extremadura.)

2. El uso de viviendas no está permitido en los sótanos ni semi-sótanos que no estén unidos a su mismo nivel con otros espacios de uso residencial o plantas que tengan esta condición.

3. Toda vivienda o apartamento de nueva edificación ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, alguno de los requisitos siguientes:

a) Que tenga un frente mínimo de cuatro metros con huecos de ventilación e iluminación a una calle o plaza pública, salvo parcelas catastralmente existentes.

b) Que recaiga a un espacio libre unido a calle o plaza, o a espacio interior cerrado en cuya planta puede incluirse un círculo de 16 metros de diámetro y el frente de la vivienda sea como mínimo de 6 m de anchura, siendo la profundidad máxima, entre el frente de la vivienda y el indicado espacio interior, igual o menor que vez y media la anchura de la fachada de la vivienda.

c) Que recaiga a un espacio privado abierto a vía pública cuyo ancho sea de 6 m como mínimo, o de 2/3 de la altura comprendida entre el nivel del piso de la vivienda y la línea de altura máxima de coronación permitida por las Normas en el muro opuesto a la de coronación existente, si fuera mayor que aquella. La anchura referida habrá de medirse en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda mas baja, en el eje de todos los huecos, normalmente al paramento de su situación, y hasta el muro opuesto.

4. Se considerará vivienda exterior la que cumpla cualquiera de los requisitos establecidos anteriormente, con un frente de fachada mínimo de 4 m de longitud, a la que recaigan piezas habitables.

5. Tanto la composición de la vivienda mínima como las dimensiones y requisitos de sus dependencias cumplirán lo dispuesto por el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Comunidad Extremadura de "Condiciones mínimas de habitabilidad".

Artículo 182. Uso hotelero: Definición.

1. Es el que corresponde a aquellos edificios de servicio público que se destinan a alojamientos comunitarios tales como: residencias, asilos, etc., y al alojamiento temporal para transportes, tales como: hoteles, moteles, aparta-hoteles, etc. y en general los del ramo de la hostelería.

2. Se consideran los siguientes grupos:

a) Establecimiento con más de 100 dormitorios o más de 4.000 m² de superficie total edificada.

b) Establecimientos de 51 a 100 dormitorios, o superficie total edificada comprendida entre 1.501 y 4.000 m².

c) Establecimientos de 26 a 50 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 501 y 1.500 metros cuadrados.

d) Establecimientos de 2 a 25 dormitorios o superficie total edificada comprendida entre 201 y 500 m².

e) Establecimiento hasta 10 dormitorios o 200 m de superficie total edificada.

3. Cuando el edificio sobrepase uno de los dos límites especificados el establecimiento se clasificará en el grupo anterior.

Artículo 183. Requisitos.

1. Los establecimientos comprendidos en este uso cumplirán, además de las condiciones fijadas en la regulación específica, las dimensiones y condiciones que le fueren de aplicación de las fijadas para el uso de vivienda.

2. Las actividades complementarias como: restaurantes, peluquerías, piscinas, garajes, etc., que se alojen en los mismos se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Artículo 184. Campamentos de Turismo.

1. Es el uso correspondiente a espacio no edificado, en los que se realizan funciones de alojamiento y acomodo temporal o permanente como camping, acampamiento de rulots, etc.

Para su implantación y uso se someterán totalmente a la legislación específica en la materia.

2. Las actividades que dentro de ellos se desarrollen de carácter hotelero o complementario se someterán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

Artículo 185. Comercial y almacenes: Definición.

1. Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados a la compraventa al por menor o permuta de mercancías y a locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, tintorerías, etc. y similares.

También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria que no sea peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

2. Los usos comerciales que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos en la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas se regirán por lo establecido para el uso industrial.

3. Para su mejor regulación se establecen las siguientes categorías:

1. Mercado de abastos.

2. Comercial concentrado que comprende las grandes instalaciones integradas de comercio, como hipermercados, autoservicios o grandes almacenes.

3. Locales comerciales en todas o algunas de sus plantas.

4. Locales comerciales sólo en planta baja con tolerancia de almacén en semisótano y sótano.

5. Locales comerciales en pasajes.

Artículo 186. Condiciones.

1. Los locales comerciales respetarán para su apertura lo estipulado en la regulación específica tanto en cuanto a los requisitos a cumplir cuanto a las distancias en determinados establecimientos, sin perjuicio de cumplir lo dispuesto en los puntos siguientes.

2. Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general, y en cada caso, las de carácter específico que les corresponda, que a continuación de las generales, se establecen por categorías.

3. Son condiciones de carácter general:

1.- La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

2.- En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3.- Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de vestíbulo previo o paso intermedio, con puertas de salida inalterable al fuego.

4.- La altura de los locales comerciales será la que se especifica en la ordenanza de cada zona, a excepción del semisótano y del sótano, que deberán tener una altura libre mínima de 2,70 metros y de tres metros, respectivamente.

5.- Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro, a excepción de los de segunda categoría, cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

6.- Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m cuadrados, un retrete y un lavabo; por

cada 200 m² más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

7.- En los locales comerciales que forman un conjunto, como ocurre en los Mercados de Abastos, Galerías de Alimentación y Pasajes Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales incluyendo los espacios comunes de uso público.

8.- La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser natural o artificial.

— En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

— En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

— En el momento de que no fuesen satisfactorias o no funcionar correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9.- Dispondrá de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra incendios y la normativa específica de aplicación.

10.- Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones, cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

11.- Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandante, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

12.- Los locales comerciales cuando la superficie total de los mismos, incluidas sus dependencias, sobrepasen los 1.000 metros

cuadrados, dispondrán en el interior de la parcela, además de los aparcamientos obligatorios, de espacios expresamente habitados para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto, con un número de plazas mínimas del 10% de los aparcamientos obligatorios.

4. Son condiciones de carácter específico que deberán ser cumplidas con independencia de lo regulado con carácter general:

a) Los mercados municipales y los grandes centros comerciales (parte de los de 2ª categoría); serán objeto de construcción y concesión por parte del Ayuntamiento, de acuerdo con su propio reglamento, y en cualquier caso, constituirán edificios exentos y exclusivos, en los que se deberá prever el uso de estacionamiento público de automóviles, así como los estudios correspondientes de impacto ambiental.

b) Los locales de la 2ª categoría (no incluidos en el anterior apartado, y de la 3ª que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes de local inmediatamente superior, que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15% de la zona deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. En los locales que dispongan de luz y ventilación artificial, de acuerdo con las prescripciones fijadas con anterioridad no son obligatorias las aberturas de contacto.

c) Los de 2ª, 3ª y 4ª categorías que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo (desde la calle o a través de zonas comunes).

d) El pasaje tendrá acceso al público por ambos extremos y un ancho superior al 7% de su longitud, con un mínimo de 3 metros. Cuando el pasaje sirva de acceso a las escaleras ascensores del resto del inmueble se aumentará en 1 metro ancho correspondiente.

e) Las galerías de alimentación, así como los locales comercial del ramo de la alimentación, dada su peculiar naturaleza debe ser objeto de una reglamentación específica municipal y que cumplirá, como mínimo, lo dispuesto en las presentes Normas.

Artículo 187. Uso Oficinas: Definición.

— Se incluyen en este uso los edificios en los que predominen las actividades administrativas o burocráticas de carácter público, los de banca y bolsa, y los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Artículo 188. Clases.

— Se consideran las siguientes categorías:

1. Edificios con más de 60 por 100 de superficie total edificada superior a 2.000 m², destinada al uso de oficinas y el resto otros usos, excepto el de la vivienda.
2. Edificios con más de 60 por 100 de la superficie total edificada destinada al uso oficinas y con superficie total hasta 2.000 m².
3. Locales de oficinas en alguna o todas sus plantas.
4. Oficinas y despachos profesionales.
5. Oficinas profesionales anexas a la vivienda del titular.

Artículo 189. Dimensiones y condiciones de los locales.

1. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótanos y tengan entrada por la vía pública se les aplicarán las condiciones de accesibilidad de la Normativa correspondiente (NB-CPI y accesibilidad).
2. Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público.
3. En los restantes pisos la altura de los locales de oficina será la que se fije en la Ordenanza específica de cada zona.

Los locales de oficina tendrán los servicios higiénicos-sanitarios que establece la Normativa específica.

4. Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de molestias, olores, humos, ruidos, vibraciones, etc.
5. En edificios de oficinas de categorías 1ª y 2ª, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros.

Artículo 190. Uso Sanitario: Definición.

— Comprende las actividades de tratamiento y alojamiento de enfermos y en general, las relacionadas con la sanidad, la higiene y asistencial.

Artículo 191. Clasificación.

1. Establecimientos en edificios exentos para enfermedades infecciosas.

2. Establecimientos para enfermedades no infecciosas con capacidad superior a 100 camas, en edificio exclusivo.

3. Sanatorios con capacidad hasta 20 camas, dispensarios, ambulatorios, clínica en edificio exclusivo.

4. Clínicas de urgencia y consultorios.

Todos ellos cumplirán las condiciones fijadas en su regulación específica y se someterán a aquéllas del uso hotelero que les sean de aplicación.

5. Tanatorio y establecimientos relacionados con la defunción.

Artículo 192. Uso asistencial.

— Comprende los edificios e instalaciones destinados a la atención social de la población: guardería de niños, hogares y residencia de ancianos, etc.

Artículo 193. Espectáculos y recreativos: Definición.

— Es el uso correspondiente a las actividades relacionadas con el ocio, el tiempo libre y el esparcimiento.

Artículo 194. Clasificación.

1. Espectáculos con más de 5.000 espectadores.

2. Espectáculos de 1.501 a 5.000 espectadores.

3. Espectáculos de 501 a 1.500 espectadores.

4. Espectáculos de 251 a 500 espectadores.

5. Espectáculos hasta 250 espectadores.

6. Parques de atracciones, teatros y cinematógrafos al aire libre, verbenas, parques zoológicos y pabellones de exposición.

Artículo 195. Deportivo: Definición.

1. Se incluyen en este uso el de los locales acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

2. Se dividen en las mismas categorías y con las mismas condiciones que las de espectáculos recreativos.

Artículo 196. Socio-cultural: Definición.

— Comprende los edificios o locales destinados a actividades culturales y de relación social como: museos, bibliotecas, casinos, etc.

Se clasificarán en cinco categorías:

1. De más de 500 m².
2. De 250 a 500 m².
3. Hasta 250 m².
4. Restaurantes, terrazas y bares al aire libre.
5. Discotecas y salas de baile. Salas de fiesta con espectáculo o pases de atracciones. Cafés y cafeterías. Bares y similares, incluyendo en esta categoría a los denominados “Pubs”, cafés-cantantes, cafés-teatro, cafés concierto.

En su instalación y explotación se someterán a su específica reglamentación.

Artículo 197. Dimensiones y condiciones de los locales.

- Cumplirán las establecidas para el uso de comercio y sus instalaciones las aplicables al uso de industria.
- Las escaleras que hayan de ser utilizadas por el público tendrán un ancho mínimo de conformidad con las normas de accesibilidad y contra incendios, con un ancho mínimo de 1 m.
- Se sujetarán a las disposiciones vigentes.

Artículo 198. Educativo: Definición.

- Comprende las actividades formativas y de enseñanza y corresponde a los edificios o locales que se destinan principalmente a enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades.

Se regirán por su regulación especial, y, en su caso, se someterán a las condiciones del uso de oficinas que les fuera de aplicación.

Artículo 199. Religioso: Definición.

- Se incluyen como tales los edificios y locales destinados prioritariamente al culto religioso y que pueden resumirse en los siguientes: conventos, centros parroquiales, templos, capillas y oratorios.

Artículo 200. Artesanía y talleres: Definición.

- Comprende las actividades de artes u oficios que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el ser de las zonas donde se emplacen.

Artículo 201. Clasificación.

- Se establecen las siguientes categorías:

1. Talleres domésticos o de explotación familiar. Actividades de escasa entidad industrial o comercial enclavadas en edificios de otros usos.

2. Artesanía de servicio. Las mismas actividades de los talleres domésticos, al servicio vecinal, pero sin carácter familiar.

3. Artesanía de servicio, en edificio exclusivo. Las mismas actividades que el anterior en edificio exclusivo para este uso.

4. Talleres de artesanía. Estudios de escultor, pintor o análogos. En edificios de otros usos no podrán ocupar más del 20 por 100 de la superficie total edificada.

Artículo 202. Condiciones.

1. Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes condiciones:

1) Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.

2) Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el uso de vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.

3) Deberán tener ventilación natural o forzada.

4) El acceso se proyectará de forma que no se causen molestias a los vecinos.

5) En categoría 1ª tendrán una superficie máxima de 50 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV.

6) En categoría 2ª no podrán situarse más que en planta baja y semisótanos. La superficie total máxima será de 150 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 6 CV.

7) Cuando la actividad sea de “limpieza en seco” o “lavanderías”, se autorizará una potencia máxima total de 10 CV, condicionado a que ningún motor exceda de 3 CV.

8) En categoría 3ª, estos talleres habrán de situarse en edificio exclusivo para este uso, y la potencia no rebasará los 10 CV.

9) En categoría 4ª, tendrán una superficie máxima de 250 metros cuadrados y la potencia no sobrepasará los 2 CV.

10) En categorías 2ª y 3ª sólo se permitirán las siguientes actividades:

a. Alimentación y tabaco: Elaboración de helados y sorbetes de toda clase y similares. Elaboración de productos de panadería,

galletas y pastelería. Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales. Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.

b. Textil y calzado: Talleres de géneros de punto. Talleres de cordaje, sogas y cordel. Talleres de calzado, excluido el calzado de goma. Reparación de calzado. Talleres de prendas de vestir (excepto calzado) sastrerías y modisterías, camisería, guantería y sombreros. Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir. Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.

c. Madera y corcho: Talleres de muebles de madera. Talleres de tapizado y decorado.

Talleres de muebles de mimbre y junco. Talleres de accesorios de muebles.

Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).

Juguetería y artículos de deportes e instrumentos de música. Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.

d. Papel y artes gráficas: Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado). Tipografías. Talleres de composición mecánica. Talleres de planigrafía y litografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.). Talleres de reproducción impresas: fotograbado, estenotipia, grabados, serigrafías, (sin medios propios de estampación). Talleres de encuadernación. Estudios y laboratorios fotográficos.

e. Plásticos, cueros y caucho: Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras de vestir, incluso guarnicionería. Talleres de calzado y artículos para el mismo. Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.

f. Construcción, vidrio y cerámica: Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado). Talleres de cerámica, loza y alfarería.

g. Metal Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería y hojalatería: Talleres de armería. Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación. Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión y cinematografía. Reparación de vehículos automóviles y bicicletas. Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica. Talleres de relojería. Talleres de instrumentos de música. Talleres de joyería y platería. Talleres de juguetes y artículos de deporte, artículos de "bisutería" adorno, de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

Artículo 203. Industrial: Definición.

a) El uso industrial es el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se realizan para la obtención (salvo actividades extractivas) transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, y éstas, incluido el envasado, transporte y distribución.

Se incluyen así mismo, los almacenes conexos a las industrias y los destinados al depósito de mercancías y/o venta al por mayor.

b) Las materias molestas, insalubres, y peligrosas se adaptarán a su reglamento específico.

Artículo 204. Clasificación de las industrias.

1. A los efectos de la clasificación de las industrias con arreglo a sus características y dimensiones se establecen tres categorías:

1ª. Categoría: Industrias que no causan molestia alguna a la vivienda. Se caracterizan por constituir laboratorios o talleres de carácter individual o familiar, utilizando máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia, que no transmitan molestias al exterior y que no produzcan ruidos ni emanaciones o peligros especiales. A los efectos de la determinación de esta categoría, se entenderá que son actividades "molestas o incómodas" aquellas que por los ruidos, vibraciones o trepidaciones que produzcan u originen, o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminan, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos, así como los especificados en el Reglamento de Actividades Molestas y Peligrosas.

2ª. Categoría: Industrias que no son insalubres ni peligrosas, que causan algún ruido pero no sensible molestia. Recoge las industrias que presentan incomodidad para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en que la mezcla de usos ya existentes no justifiquen una limitación más rigurosa, excluyéndose las insalubres, nocivas o peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética.

A los efectos de la determinación de esta categoría se entenderá que son "insalubres" aquellos establecimientos en los que a consecuencia de las manipulaciones en los mismos realizadas dan lugar a desprendimientos o evacuaciones de productos que al lanzarse a la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquella o éste, de modo que pueda resultar perjuicio para la salud humana. Igualmente se entenderá que son "nocivas"

aquellas actividades que, por las mismas causas que las insalubres puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y “peligrosos”, los establecimientos industriales en los que se deduzcan, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones espontáneas o explotaciones determinantes de incendios y proyección de materiales que puedan ser originados voluntaria o involuntariamente y otras causas análogas que impliquen riesgo para personas y bienes de toda clase.

3ª. Categoría: Industria incompatible con la vivienda. Comprende esta categoría la industria en general, sin limitaciones de superficie, potencia ni características industriales.

2. Para la clasificación de las actividades en “molestas”, “insalubres”, “nocivas” o “peligrosas” se estará a lo dispuesto en el Reglamento de actividades, molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, con respeto en todo caso de las presentes Normas, sin perjuicio que vayan produciéndose en ellos las adaptaciones derivadas las nuevas legislaciones en la materia que requiera el cambio tecnológico.

3. Estos grados de compatibilidad o tolerancia se graduarán acuerdo con la situación relativa de la vivienda y los establecimientos industriales, considerándose a este fin las situaciones siguientes.

1ª. En edificios de vivienda, en planta piso.

2ª. En edificios de vivienda, en planta baja o anexos a vivienda unifamiliar.

3ª. En naves o edificios exclusivos e independientes en patio de manzana o parcelas interiores.

4ª. En edificios exclusivos e independientes con fachada a la calle.

5ª. En manzanas industriales o edificios aislados por espacios libres.

6ª. En zonas industriales de edificación aislada.

Artículo 205. Límites máximos.

1. Los límites máximos de uso industrial en cada categoría y para cada una de las posibles situaciones, expresados en C.V. para la potencia mecánica, en m² de techo para la superficie edificada y en decibelios para el ruido, son los consignados en el siguiente cuadro.

Categorías	SITUACIÓN						Unidad de med.
	1ª.	2ª.	3ª.	4ª.	5ª.	6ª.	
1ª.	½	3	15	25	-	-	C.V.
	50	200	400	400	-	-	m ²
	40	45	50	55	-	-	Decibelios
2ª.	No	15	25	50	100	-	C.V.
	No	600	1000	1500	2000	-	m ²
		60	70	70	90		Decibelios
3ª.	No	No	No	No	No	ILIM	C.V.
	No	No	No	No	No	ILM 100	m ² Decibelios

Nota: «No»: no permitida esta categoría.
ILIM: sin límite en potencia mecánica, superficie o decibelio.

2. Dentro de una situación determinada, en cada zona los límites máximos serán los de mayor categoría permitida en la zona.

3. El límite máximo de potencia fijado podrá ser rebasado siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en tonos o decibelios, no rebasen las cifras que se indican en el citado cuadro. En todo caso este aumento de potencia no podrá exceder al 50% de los valores máximos establecidos y siempre que se trate de industrias en las cuales la transmisión de potencia no se realice mediante embarrados.

4. Se entenderá permitido el aumento de potencia en las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios,

de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

5. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

6. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose un

límite máximo de 30 dBA. Entre las 22 h. y las 8 h. el nivel sonoro admitido en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 dB el ruido de fondo, entendiéndose por tal el ambiental sin los valores punta accidentales.

Artículo 206. Corrección de la clasificación de actividades.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría determinada, la Administración podrá considerar a esta actividad, a todos los efectos, como de categoría inmediata inferior.

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la inclusión en la categoría inferior y el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses), no se garantizase el eficaz funcionamiento, la Administración acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las normas generales.

3. Serán como mínimo, condiciones indispensables para que una industria de 3ª categoría pueda ser considerada de 2ª categoría:

a) Que no utilice operaciones o procedimientos en los que precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.

b) Que tampoco utilicen disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o cualquier otra operación.

c) Que las primeras materias estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimeneas.

d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones o éstas se transmitan al exterior.

e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que, fuera de ellos y en el lugar más afectado por el ruido originado por la actividad, el nivel no sea superior a 45 dBA de 8 h. a 21 h. y de 25 dBA de las 21 h. a las 8 h.

f) Que esté provisto de un local cerrado y con capacidad suficiente para la carga y descarga de vehículos con independencia del preceptivo espacio destinado a aparcamiento.

g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.

h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas en todo local en que existen materias combustibles (como recortes de papel o cartón o plástico combustible) se instalen sistemas de alarma por ruidos o de rociadores automáticos.

4. Sólo se autorizará el cambio de categoría de la actividad en edificios sin viviendas.

5. En ningún caso podrá reducirse a categoría primera, una actividad de categoría superior.

Artículo 207. Condiciones de funcionamiento.

1. A pesar de lo dispuesto en las presentes Normas sobre usos industriales, no podrán utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruidos, vibraciones, malos olores, humos, suciedad u otras formas de contaminación, perturbación de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, explosión, molestias, nocividad o insalubridad en tal grado que afecte negativamente el medio ambiente o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos en estas Normas. A tal fin los establecimientos deberán evitar o limitar los peligros y efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que por cada tipo de efecto se establece en estas Normas, y que por las causas expuestas puedan estar presentes en los lugares de observación o determinación de su existencia que se fija en estas Normas.

2. Los lugares de observación en los que se determinan las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sea más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas radioactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar en el caso de peligro especial de incendio y de peligro explosión.

b) En los límites de la Línea solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades en su proceso de producción o almacenaje, incluyen inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para compartirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al libre.

La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además de las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos destinados a viviendas. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre en categoría 3ª.

TABLA NÚM. 1.

Frecuencia. Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20-75	65
75-100	55
150-300	50
360-600	45
600-1.200	40
1.200-2.400	40
Superior a 2.400	35

TABLA NÚM. 2.

Localización de la operación o carácter del ruido	Corrección de decibelios
1. Operación que se realiza durante el día	+5
2. Fuente de ruido que se opera menos de a. 20% por cualquier período de 1 h. y b. 5% por cualquier período de 1 h.	+5 (20%) +10 (5%)
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	— 5
4. Ruido de carácter periódico	— 5
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 metros de cualquier zona residencial prevista por el Plan General	+10

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación.

Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

c) Ruidos. En los lugares de observación y medida, especificados anteriormente, la intensidad del sonido radiada para cada octava estándar, por todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción), no podrá exceder de los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido precisadas en la tabla núm. 2.

Si el ruido no es agudo y continuo y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la tabla núm. 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la tabla núm. 1.

d) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectada sin instrumentos en el lugar de medida especificada en estas Normas, para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

La vibración V se medirá en Pals según la fórmula $DIN 10 \log. 10 3200 A^2 N^2$, en la que A es la amplitud en cm y N la frecuencia en hertzios.

La vibración no podrá superar los 25 Pals en las industrias de categoría 3ª, 15 Pals en la categoría 2ª y 5 Pals en las de categoría 1ª.

e) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo segundo de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

f) A partir de la chimenea u otros conductos de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el período de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como “insalubres”, en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.

Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y nieblas en el aire.

En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm de presión de mercurio y sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 Kg/hora.

g) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela, desde la que se emiten dichos olores.

h) Otras formas de contaminación del aire. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvo, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 208. Uso de garaje, aparcamiento y servicios del automóvil: Definición.

1. Se denomina “garaje-aparcamiento” a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos, dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

2. A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles líquidos objeto del Monopolio de Petróleos, se entiende por “estación de servicio” toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparato para el suministro de carburante, gas-oil y lubricantes, y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

3. Se consideran “talleres del automóvil” los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Artículo 209. Clasificación.

— Se dividen en las siguientes categorías:

1ª. Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

2ª. Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano y sótano.

3ª. Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

4ª. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

5ª. Garaje-aparcamiento en manzana completa.

6ª. Garaje-aparcamiento promovido por el Ayuntamiento.

7ª. Estaciones de servicios.

Artículo 210. Condiciones.

1. La instalación y uso de garaje-aparcamientos y locales para servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones las presentes Ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquéllas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, si fuese obligatoria, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

Artículo 211. Accesos.

— Según lo establecido en el artículo 1.4 del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Comunidad de Extremadura de “Condiciones mínimas de Habitabilidad”.

Artículo 212. Plazas de aparcamiento.

— La regulación de las plazas de garaje en cuanto a dimensiones, accesos, rampas, viales, ventilación, etc.. serán según lo establecido en el artículo 1.4 del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Comunidad de Extremadura de “Condiciones mínimas de Habitabilidad”.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamientos y apertura.

Artículo 213. Altura.

— Altura libre mínima 2,20. Se permitirá los cuelgues de vigas y conductos de 0,20 m bajo la altura mínima.

Artículo 214. Aseos.

1. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo.

2. Los de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados dispondrán de dos retretes con lavabo.

3. Los de más de 6.000 metros cuadrados dispondrán de un retrete con lavabo más por cada 2.000 metros cuadrados de exceso o fracción.

4. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

Artículo 215. Escalera.

— Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro para garaje-aparcamiento de hasta 6.000 metros cuadrados y superior a 1,30 metros en los de mayor superficie, sin perjuicio de la aplicación de la NB-CPI específica para garajes.

Artículo 216. Construcción.

— Se aplicará lo dispuesto en el apartado de garajes de la NB-CPI.

Artículo 217. Ventilación.

— La ventilación natural o forzada estará proyectada de acuerdo a lo establecido en la NB-CPI y en el artículo 1.4 del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Comunidad de Extremadura de “Condiciones mínimas de Habitabilidad”.

Artículo 218. Calefacción.

— La calefacción de los locales y demás medios en los que realice la combustión de sustancias se dispondrá de forma que en ningún momento haya peligro de que las mezclas carburantes se inflamen, debiendo estar totalmente aislados y ventilados eficazmente.

Artículo 219. Iluminación.

1. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas y las instalaciones de energía y alumbrado responderán las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en garajes de más de 2.000 m², con un nivel mínimo de 5 lux. En los garajes de más de 6.000 metros cuadrados además existirá una señalización luminosa en el suelo.

2. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

Artículo 220. Instalaciones contra incendios.

— Según el apartado específico de la NB-CPI para este uso.

Artículo 221. Desagües.

— Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema de depuración de grasas. Estará proyectado de acuerdo a lo establecido en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Comunidad de Extremadura de “Condiciones mínimas de Habitabilidad”.

Artículo 222. Instalación de engrase y lavado.

— Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos con las condiciones que señalan las Normas Generales y las Ordenanzas de cada Zona.

Artículo 223. Carga de batería.

— Se permiten instalaciones para la carga de batería siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislada del resto del garaje y con ventilación suficiente.

Artículo 224. Estaciones de prueba de motores.

— No se autorizarán estas instalaciones más que en garajes establecidos en las zonas regidas por la Ordenanza Industrial.

Artículo 225. Surtidores de gasolina.

— Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamientos excepto en los edificios exclusivos para este uso y en las zonas industriales.

Artículo 226. Prescripciones de explotación.

1. Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje-aparcamiento, en las Estaciones de Servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente, letreros en los diferentes locales con la leyenda “No fumar”, “Peligro de incendio”.

2. Se prohíbe el almacenamiento de carburante y combustible líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquéllos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.

3. No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.

4. Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres, señalizándose debidamente para su fácil comprobación.

5. Se prohíben las reparaciones ruidosas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapista, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales.

6. Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos.

Artículo 227. Estaciones de servicio (categoría 7ª).

— Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueren de aplicación, cumplirán las siguientes:

1. Dispondrán de aparcamientos en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de dos plazas por surtidor.

2. Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² del taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas.

3. No causarán molestias a los vecinos y viandantes.

Artículo 228. Condiciones de estacionamiento.

1. El estacionamiento en plazas de aparcamiento en el interior de edificaciones de nueva planta o remodelación, o en plazas en superficie para aquellas edificaciones que carezcan de acceso rodado, se regirá salvo excepciones justificadas y que autorice el Ayuntamiento por los siguientes criterios:

- a) Residencial (mínimo): 1 plaza por vivienda, apartamento o estudio.
- b) Oficina (mínimo): 1 plaza por cada 100 m².
- c) Comercial (mínimo): 1 plaza por cada 150 m².
- d) Cultural (mínimo): 1 plaza por cada 50 localidades.

CAPÍTULO SEGUNDO: CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 229. Tipos de edificación.

1. La ordenación física de las zonas, según la tipificación con que se disponen los espacios libres y las dotaciones públicas en relación con la edificación privada y el espacio vial, se regula a través de la siguiente tipología aplicable a las actuaciones de nueva edificación.

2. Edificación cerrada:

Corresponde al tipo de edificación, entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable y la altura reguladora máxima, fijada en planos, en función del ancho del vial.

3. Edificación abierta:

La que se encuentra separada en todos sus linderos.

4. Edificación especial:

Corresponde a las ordenaciones en que la edificación, regulada a través de un índice de Edificabilidad zonal, un porcentaje máximo de ocupación y una altura máxima y una densidad de vivienda, se dispone de modo concreto para cada caso particular a través de la composición de volúmenes de un Plan Especial, Estudio de Detalle o de la propia normativa de la presente Revisión.

5. Los parámetros específicos de cada tipo de ordenación, fijan, de forma conjunta e interdependiente, las máximas envolventes de

los volúmenes de edificación que permiten estas Normas. Sin embargo, dichas envolventes de edificación no son obligatorias hasta sus valores máximos, ni en las edificaciones de nueva planta ni en las ampliaciones. Los parámetros miden en valores absolutos o relativos, bien de carácter geométrico, bien de carácter aritmético y determinan las “condiciones de edificación”.

6. En las normas particulares que desarrollan cada tipo de suelo y zona se determinan el tipo o tipos de ordenación que deben o pueden aplicarse y los valores máximos o mínimos que en cada caso adquieren los parámetros de cada tipo de ordenación.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 230. Condiciones de las alturas.

— La altura se medirá de acuerdo a lo establecido en el artículo 62.

Artículo 231. Planta baja.

1. Se entenderá por “planta baja” la definida según el artículo 101.

2. No se permitirá, en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano y entreplanta. En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local. Estas entreplantas se separarán de la fachada al menos 3 m.

3. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizado se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.

Artículo 232. Sótano.

— Se entiende por planta sótano la definida en el artículo 100.

Artículo 233. Planta semisótano.

— Se entiende por planta semisótano la definida en el artículo 99.

Artículo 234. Planta de piso.

1. Se entenderá por “planta de piso” toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2. La altura mínima libre en plantas de piso con forjado horizontal será de 2,50 metros y la máxima 3 metros, y la altura mínima habitable con forjado inclinado es de 2,20 m.

Artículo 235. Altura especial por elementos técnicos de las instalaciones.

— La altura y el volumen de estos elementos, cuyas dimensiones en función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se preverá a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

Artículo 236. Cuerpos volados.

1. Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de manzana o de la alineación exterior o interior de la edificación.

2. Se definen como cerrados los constituidos por superficies cubiertas y separadas del exterior por elementos fijos o desmontables de cualquier material. Los semicerrados son aquéllos que tienen cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales mediante elementos desmontables o indesmontables. Entre los cerrados se incluyen los miradores, las tribunas y otros similares; entre los semicerrados, las galerías, las barandas, terrazas y otros similares; y entre los abiertos, los balcones.

3. La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados computará a efectos del índice de Edificabilidad neta, o de la intensidad de edificación y de la superficie útil o edificada.

4. Podrá volarse solamente en calles de un ancho igual o superior a 6 metros, salvo vuelos de 10 cm que se permiten en toda la longitud de fachada. El máximo saliente será el décimo del ancho de la calle sin superar un metro. La longitud máxima del vuelo, a lo largo de cada fachada y planta, será 2/3 de la longitud de fachada, debiendo ser como máximo la mitad de la fachada destinada a cuerpos cerrados y el resto hasta los 2/3 para cuerpos abiertos o semicerrados, salvo en fachadas de ancho igual o menor a 5 metros que los 2/3 podrán destinarse sólo a cuerpos cerrados. Los vuelos deberán separarse de los linderos una distancia no inferior al vuelo y un mínimo de 60 cm.

En calles de menos de 6 metros se permiten balcones abiertos de vuelo hasta 30 cm y longitud de 1,5 m, separados entre sí un mínimo de 2 m.

5. Los vuelos se realizarán siempre a una altura mínima de 3,20 m sobre la rasante en cualquier punto del acerado o calzada, con independencia de la pendiente que pueda tener la calle a lo largo de las fachadas.

6. Si en la Unidad de Actuación o Estudios de Detalle se permiten mayores vuelos, en ella no se tendrán en cuenta las

condiciones restrictivas anteriores, siempre que no afecten a las vías públicas existentes.

7. En los chaffanes exclusivamente podrá volarse la superficie achaflanada para cualquier ancho de calle. En este caso la altura mínima del cuerpo volado sobre el chaffán será de 3,50 m.

Artículo 237. Elementos salientes.

1. Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación. Se consideran como tales los zócalos, gárgolas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios y similares.

2. El vuelo de los elementos salientes tendrá iguales limitaciones que las de los cuerpos volados, si bien en todos los tipos de ordenación se admitirán:

En planta baja y 1ª, siempre que: 1º den frente a calle de más de 6 m de anchura; 2º no sobresalgan más de cincuentavo del ancho del vial, sin exceder de la décima parte del ancho de la acera ni de 0,30 metros, cuando afecten a menos de la quinta parte de la longitud de la fachada. Si ocupan más del quinto de la fachada, sólo podrán sobresalir 15 centímetros.

Artículo 238. Patios de parcela.

— Se dividen en dos grupos:

1º. Patios cerrados.

2º. Patios abiertos.

Artículo 239. Patios cerrados.

— Queda definido según Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Comunidad de Extremadura de “Condiciones mínimas de Habitabilidad” en su artículo 1.1 Patios.

Artículo 240. Patios abiertos.

1. Los patios abiertos a fachadas, a patio de manzana o a otros espacios libres tendrán un ancho igual a 1/4 de su altura y mínimo de cuatro metros, con una profundidad no mayor de 1,5 veces el ancho.

2. En edificación cerrada no se permiten patios abiertos junto a medianerías en fachada a vía pública, debiendo quedarse una separación mínima entre ésta y el patio de 4 m, salvo que sea un patio mancomunado.

Artículo 241. Aperturas en la alineación de manzana.

— Tendrán un ancho mínimo de dos metros si no dan huecos a ellas. En el caso de dar huecos a ellas, se dimensionarán con el mismo criterio que se establece para huecos a patios abiertos.

Artículo 242. Patios mancomunados.

— Se consiente la mancomunidad de patios ajustándose a las siguientes normas:

a) La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares e inscribirse en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin autorización del Ayuntamiento.

b) No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

c) Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de tres metros de altura máxima a contar de la rasante del patio más bajo.

d) En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios, exceda de tres metros, el muro de separación sólo podrá exceder en dos metros de la rasante del patio más alto.

Artículo 243. Cubiertas en patios de parcela.

— No se consentirá cubrir los patios de parcela cuando, debajo de la cubierta que se establezca, exista algún hueco de luz o ventilación correspondiente a pieza habitable.

Artículo 244. Accesos a los patios.

— Todos los patios tendrán acceso. Si no son de uso privado, serán accesibles desde espacios comunes, para su mantenimiento y limpieza.

Artículo 245. Chimeneas de ventilación.

1. Se permitirán la de ventilación en cuartos de baño, locales de calefacción y de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes a través de chimeneas. Tanto las de despensas como las de garaje, calefacción y acondicionamiento de aire, sólo pueden utilizarse para cada uno de estos usos, con exclusión de cualquier otro.

2. Cumplirán los requisitos mínimos del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Comunidad de Extremadura de “Condiciones mínimas de Habitabilidad”.

Artículo 246. Condiciones de las piezas habitables.

— De acuerdo con la regulación del Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Comunidad de Extremadura de “Condiciones mínimas de Habitabilidad”.

Artículo 247. Portales.

1. El acceso y espacios comunes en los edificios de viviendas cumplirán las condiciones contenidas en la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura (Ley 8/1997, de 18 de junio) y en todo caso tendrán una altura mínima de 2,5 m. El hueco de entrada del portal no tendrá menos de 1,30 metros de luz, ni el acceso hasta el arranque de la escalera y del ascensor tendrá menos de 1,50 m ancho en todo su recorrido. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.

Artículo 248. Comunicaciones Verticales.

1. Se consideran comunicaciones verticales los siguientes elementos:

- A) Escaleras
- B) Ascensores
- C) Rampas
- D) Plataformas elevadoras o elementos similares.

2. Su regulación será la establecida en la Ley de Accesibilidad, y su Normativa será la regulada por los artículos correspondientes a los elementos anteriores, o con lo establecido en el Decreto de Habitabilidad en sus artículos correspondientes, así como los que sean de aplicación por la norma de protección contra incendios.

Artículo 249. Protecciones y condiciones de seguridad.

— Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas de acuerdo a lo establecido en el Decreto 195/1999, de 14 de diciembre, de la Comunidad de Extremadura de “Condiciones mínimas de Habitabilidad” en su punto 4.IV.

Artículo 250. Aislamientos.

1. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústica.

2. Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de un fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en las Normas de protección contra incendios.

Artículo 251. Agua.

— Toda vivienda o local estará dotada de abastecimiento de agua potable necesario y suficiente para los fines a que se destina.

Artículo 252. Energía eléctrica.

— Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones, ventilación y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar. Podrán autorizarse estas instalaciones auxiliares en la vía pública cuando en el centro de transformación se prevea la instalación de un cuadro de mando para el alumbrado público o no sea posible su acceso fácilmente desde el exterior.

Artículo 253. Red de desagüe.

— Las aguas pluviales y las sucias procedentes de los servicios serán recogidas y eliminadas conforme señalan las disposiciones vigentes. Todos los bajantes discurrirán por el interior de la línea de la edificación.

Artículo 254. Trituradores de basuras.

— Caso de instalarse trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado deberán adaptarse a la reglamentación vigente.

Artículo 255. Aparatos elevadores.

— Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Artículo 256. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas.

— Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Artículo 257. Conducciones de telefonía y comunicaciones.

— Será preceptivo adaptarse a lo establecido en el R.D. 279/1999, de 27 de febrero, de las infraestructuras de Telecomunicaciones.

Artículo 258. Cuartos de servicio generales.

— Todo edificio de más de 8 viviendas dispondrá, con fácil acceso, de un local para los servicios generales de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de los cuartos de baño. Deberán disponer de un punto de agua, un sumidero y deberá estar alicatado hasta un mínimo de 1,2 m de altura desde el suelo terminado.

Artículo 259. Servicio de cartería.

— Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.

Artículo 260. Señalización de fincas.

— Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

Artículo 261. Condiciones estéticas Generales.

1. El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento, y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá sujetarse a su criterio. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

2. La tramitación de cualquier licencia comprende necesariamente la comprobación, por el Servicio Municipal que corresponda, si la obra, instalación o actividad de que se trate se halla afectada estéticamente, ya sea por sus propias características o por estar comprendida en algún recinto estético, en cuyo caso deberá ser objeto de atención especial por dicha dependencia, que informará sobre las condiciones de cualquier clase que deban imponerse e incluso su prohibición. Estas condiciones podrán referirse tanto uso y dimensiones del edificio y sistemas de cubiertas como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos en forma, calidad y color.

Artículo 262. Normas de conservación de valores arqueológicos e histórico-artísticos.

1. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico artístico, se estará a lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español y en el artículo 49 y siguientes de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico de Extremadura.

2. Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabará la colaboración del Organismo correspondiente. Serán objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en las fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

Artículo 263. Muestras.

— Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.

Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En la planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia superior a 0,50 metros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones estéticas que se determinan en cada Ordenanza.

c) Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 metros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

d) En edificación cerrada se admitirán también muestras de letra suelta sobre macizos de obra, así como las marcas, enseñas, etc., con dimensión no superior a 0,40 metros por 0,40 metros. En ningún caso las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación.

e) Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca, sin exceder de 3 m.

f) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos, o descompongan la ordenación de la fachada.

g) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si lo tuviera enfrente.

h) En los muros linderos que queden al descubierto, y cumplan en general, las condiciones de las normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

Artículo 264. Banderines.

1. Se entiende por tales los anuncios normales al plano de fachada.

2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,00 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de 0,90 metros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstos. En las plantas de pisos únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

3. En las zonas de edificación comercial se permitirán los verticales con altura superior a 0,90 metros.

4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

Artículo 265. Cerramientos.

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalan en estas Normas. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar. La obligación de cerrar comienza en el momento mismo de tener acceso público el solar en cuestión.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

3. La cerca, si es definitiva, habrá de ser de piedra mampostería o material similar. Si es provisional, tabique revocado de mortero y reforzado con pies derechos de madera, hierro u hormigón armado. Se considerará que habrá de cumplir con las condiciones de definitiva la cerca de todo solar, transcurridos dos años desde que merezca tal calificación. Aquellas parcelas que, por no cumplir las condiciones de forma o tamaño, no puedan ser solares habrá de ser vallado siempre de modo definitivo.

4. La altura mínima de los cercas deberán ser de dos metros; tomada esta altura en el punto medio de cada fachada. Si las cotas extremas de la rasante de la acera o terreno difieren en más de un metro, se dividirá la longitud total en secciones que no produzcan diferencias extremas de más de un metro.

5. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

6. Si se dejase sin cumplir la obligación en el apartado I, después de apercibido su propietario o representante, la cerca será construida por la Brigada Municipal, con cargo al propietario de la finca.

Artículo 266. Medianerías vistas y fachadas secundarias.

— Las medianerías, fachadas ciegas y fachadas traseras, tendrán tratamientos similares a los de las fachadas principales.

CAPÍTULO TERCERO: CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN Y DE CONSERVACIÓN

Artículo 267. Servidumbres urbanas.

— El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Artículo 268. Condiciones de las instalaciones.

— Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc., se realizarán en forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, ruidos, etc.

Artículo 269. Conservación de servicios y espacios libres privados.

1. En el momento de la recepción de las obras de urbanización que se cedan al Ayuntamiento, se comprobará si los servicios e instalaciones, etc., así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no hayan de ser cedidas al Ayuntamiento, se encuentran en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Posteriormente a este acto, la obligación de conservar los espacios libres privados será de cuenta de los propietarios o copropietarios, en su caso, debiendo hacerse constar expresamente esta condición en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo en caso de que no se efectuase debidamente realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas.

Artículo 270. Obras en edificios fuera de Ordenación.

1. En las edificaciones calificadas como “fuera de ordenación” podrán realizarse cualquier tipo de obras siempre y cuando sean autorizables de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

2. No obstante, en aquellos inmuebles situados fuera de las alineaciones oficiales exteriores no podrán realizarse en ellos obras de

consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. A estos efectos se consideran obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

4. Por pequeñas reparaciones se entenderá: Sustitución parcial de forjados cuando no sobrepasen el 10 por 100 de la superficie de éste, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, sustitución de tabiques, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

5. Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

6. Se exceptúa la prohibición de hacer obras en los edificios “fuera de ordenación” cuando se diera la circunstancia de “fuerza mayor” (incendio, terremoto, etc.).

Artículo 271. Obras de reforma.

— En fincas que no estén fuera de Ordenación se consienten obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas Ordenanzas.

Artículo 272. Obras de conservación de edificios.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueado siempre que lo disponga la Autoridad Municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda.

2. En cuanto al tratamiento de medianerías se amplía en los siguientes términos:

“Las medianerías y traseras de edificio con licencia anterior a la aprobación inicial del Plan y que resultan por diferencias de alturas o fondo con aquéllos que se realicen con la normas propuestas, deben de tratarse con los mismos materiales de sus fachadas principales, con prohibición expresa de colocación de anuncios publicitarios, y a cargo de sus propietarios”.

3. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública.

4. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las Autoridades Municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño.

5. Los Técnicos y Agentes de la Policía Municipal tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que declaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sea preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.

6. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o casas. Si el propietario no ejecutase dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en los artículos 104 y 105 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 273. Derribos.

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La Dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los Servicios Técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su Arquitecto, cuando por razones de alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., justifiquen la excepción en la aplicación estricta del horario señalado.

2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias, cumpliendo con la Normativa vigente sobre ruidos.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículos convenientemente protegidos y cubiertos para evitar el desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.

Artículo 274. Apeos.

1. Cuando por derribos u obras en una edificación sea necesario apearse la contigua, se solicitará licencia por el propietario de

ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Sin perjuicio de que pueda reclamar los gastos ocasionados, con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

3. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la Dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a la Alcaldía correspondiente de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto municipal a quien corresponda exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

Artículo 275. Vallado de obras.

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezca seguridad y conservación decorosa y situada a la distancia máxima de 2 metros de alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 0,60 metros de ancho para peatones.

2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultare un ancho inferior a un metro dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja; continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el

técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado, por la valla.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejan, podrán limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 276. Construcciones provisionales.

1. En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales o elementos de la construcción. El otorgamiento de la licencia de la obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

2. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

Artículo 277. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra.

1. Los elementos de esta naturaleza, en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional, y deberán cumplir la Normativa vigente sobre protección del Medio Ambiente, contra la emisión de ruidos e contaminación atmosférica.

2. El Ayuntamiento podrá exigir certificado de la instalación de técnico competente, cuando lo considere oportuno.

CAPÍTULO CUARTO: CONDICIONES GENERALES SEGÚN TIPOS DE EDIFICACIÓN

EDIFICACIÓN CERRADA

Artículo 278. Alineación Exterior e interior.

1. Alineación exterior: Es la línea que limita el suelo público del privado.

2. Alineación interior: Es la línea que limita el fondo edificable en cada manzana.

Artículo 279. Fachada mínima.

— Es la longitud mínima de la parcela en contacto con la alineación exterior. Cuando la parcela diera frente a dos viales contiguos, formando esquina o chaffán bastará que tal condición se cumpla en uno cualquiera de sus frentes.

Artículo 280. Ancho de vial.

— Es el ancho mínimo del viario medido en cualquier punto de la fachada del solar que se considere, sobre cada parcela catastral, para la determinación del vuelo.

Artículo 281. Altura máxima y número de plantas.

1. Los valores de la altura y el número de plantas varía según la calificación urbanística del Sector. El número de plantas se regula en las Normas de cada Zona, atendiendo al ancho de la calle o a la calificación urbanística de la Zona, expresándose en los planos de ordenación detallada a escala 1:1.000 y en algunos casos en las Ordenanzas de Zonas y fichas de Unidades de Actuación y Sectores.

2. La determinación del fondo edificable en que se medirá la altura del edificio será distinta para cada uno de los siguientes supuestos:

a) Edificios con frente a una sola vía:

— En un fondo máximo de 20 m (Salvo planta baja que es libre).

— Si el solar no llegara a 20 m de fondo, deberá retranquear en 3 m las mayores alturas que superasen las permitidas en las calles posteriores, para evitar medianeras vistas.

b) Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaffán:

— La altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a cada vial, y con cumplimiento de las siguientes prescripciones:

— Si la altura de la edificación fuera de la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el precedente apartado a) pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

— Si las alturas reguladoras fueran distintas, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor ancho, hasta una longitud máxima de 15 m contada a partir de la esquina o última inflexión de chaflán y en caso de acuerdo curvo a partir del punto de tangencia con la alineación del vial de menor ancho.

c) Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán y tengan derecho a diferente altura de edificación.

Se considerará una línea virtual definida por el punto medio desarrollado a lo largo de las dos alineaciones que definirá el fondo máximo de la altura permitida a cada una de las calles.

3. Por encima de la altura reguladora, sólo se permitirán:

a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente igual o inferior a treinta grados (30°) según se ha descrito en el artículo 102.

b) Las barandas de fachadas anterior y posterior y las de los patios interiores de manzana que se levanten directamente sobre la altura reguladora máxima y cuya altura no podrá exceder de 1,50 metros.

c) Los elementos de separación entre azoteas, situadas directamente sobre la altura máxima, sin que puedan tener más de 1,50 metros de altura si son opacos, ni más de 2 metros de altura si son rejas o similares.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones, siempre que estén justificados en el proyecto.

e) Los remates de fachadas exclusivamente decorativos que no impliquen mayor volumen o superficie.

f) Las plantas bajo-cubierta podrán contener los siguientes elementos de ventilación e iluminación en el faldón de su cubierta:

- Ventanas enrasadas en su plano inclinado.
- Cuerpos abuhardillados salientes del plano inclinado.
- Aberturas en el propio plano inclinado.

Las características y dimensiones de estos elementos serán las siguientes:

— Los cuerpos abuhardillados que sobresalen del plano del faldón de cubierta tendrán dimensiones máximas de 1,75 m de

ancho y 1,20 m de alto sin contar su cubierta, y sus cerramientos laterales serán planos perpendiculares al plano frontal de dicho cuerpo.

Estas dimensiones frontales podrán variar siempre y cuando las dimensiones propuestas configuren una superficie frontal máxima de 3,20 m² y base máxima de 3 m de longitud de hueco y pendiente máxima de 45° para los cerramientos laterales, que serán perpendiculares al plano frontal.

— Los cuerpos abuhardillados no podrán solaparse en ningún punto o arista y mantendrán una separación mínima de 2,00 m a cualquier otro elemento abuhardillado y su frente no podrá superar la alineación de fachada de la planta baja.

— Las aberturas en la cubierta se permiten con una dimensión máxima en planta de 2,00 m de ancho, retranqueada del borde del alero como mínimo una distancia tal que no se precise ningún elemento de protección y seguridad diferente de la cubierta.

g) Los áticos, retranqueados en la forma indicada en el artículo 103. El peto de la terraza, que tendrá una altura máxima de 1,00 m medida en el interior de la misma, se podrá situar en la línea del vuelo máximo permitido y en toda la longitud de las fachadas.

h) Las cajas de escalera y ascensores que den a fachada sólo pueden sobresalir el tramo necesario para dar salida a la última planta habitable.

Artículo 282. Medianería.

1. Se entiende por “medianería” la pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas que puedan utilizarse de forma compartida y que se eleva sin solución de continuidad desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces y pozos de ventilación de carácter mancomunado.

2. Las medianeras que resultan al descubierto con carácter permanente, por diferente altura reguladora, retranqueas, profundidad edificable u otra causa, deberán acabarse con materiales de fachada o retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de aberturas.

3. Si la medianería existente sobrepasa dos o más alturas de las permitidas al solar medianero, a éste se le aplicaría la denominada, dentro de este documento, “Ley de medianerías” (artículo nº 292 de esta Normativa).

Artículo 283. Manzana.

— Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones exteriores.

Artículo 284. Profundidad edificable.

— Se entenderá por profundidad edificable la distancia normal a la línea de fachada que limita por su parte posterior la edificación. La línea límite resultante será paralela a la línea de fachada a la vía pública.

1. Será libre en planta baja, sótanos y semisótanos.

2. Veinte (20) metros en el resto de las plantas, permitiéndose superar este fondo solamente por cajas de escaleras, ascensores, conductos de ventilación, y terrazas abiertas con las mismas limitaciones que les corresponda en su fachada.

Artículo 285. Espacio libre interior de manzana.

— Se entiende por espacio libre interior de manzana el espacio que, resultando de la aplicación de las profundidades edificables, engloba los patios traseros de las parcelas. Los límites del espacio libre interior de manzana tendrán la consideración de alineaciones interiores.

Artículo 286. Condiciones de los espacios no edificables.

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

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

a) Pequeñas instalaciones deportivas de carácter doméstico, tales como piscinas, canchas de tenis u otras.

b) Instalaciones deportivas de servicio a comunidades de propietarios a partir de 10 viviendas.

c) Áreas ajardinadas y zonas de juegos infantiles.

d) Está permitida la construcción de garajes o aparcamientos subterráneos cuyo techo esté enrasado con la zona libre.

e) Los espacios libres de los patios de manzanas que surjan por la nueva ordenación de las Unidades de Actuación o bien porque existan previamente, deberán ser accesibles desde los portales en un hueco, al menos de 3 m de ancho en cada uno de los portales.

Artículo 287. Retranqueos de la edificación a la alineación exterior.

En donde el Plan lo permita podrá retranquearse todo el edificio, siempre que la línea de calle quede definida mediante valla con tratamiento digno o mediante falsas fachadas. Si quedasen medianeras vistas éstas se tratarán igual que las fachadas.

— A los efectos de los retranqueos que se pretendan realizar en la edificación cerrada, se consideran las siguientes situaciones:

- a. Retranqueos en todo el frente de alineación de la manzana.
- b. Retranqueo parcial de la totalidad de las plantas del edificio.
- c. Retranqueo de la planta baja (soportal).

a) Retranqueos en todo el frente de alineación de la manzana.

— Es condición para realizar este tipo de retranqueo que se destine el ensanchamiento de la calle para espacio vial o peatonal y que se ceda gratuitamente el suelo al Ayuntamiento.

La profundidad edificable será de 15 m desde la nueva alineación.

El nuevo ancho de vial será irrelevante para determinar la altura de los demás tramos de calle y en el frente opuesto a la retranqueada.

b) Retranqueo parcial de la totalidad de las plantas del edificio.

Debe reunir los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo se extienda al menos en una longitud de 20 m.
- Que se inicie a más de 4 m de cada medianera.

Esta modalidad no da lugar a aumento de altura, ni a compensación de volúmenes.

c) Retranqueo de la planta baja (soportales públicos).

El retranqueo en planta baja, será libre siempre que ocupe uno de los frentes de una manzana.

— Será obligado cuando así lo fije la Norma de la zona y los planos de ordenación.

Artículo 288. Ordenación y compensación de volúmenes.

— Mediante estudios de detalle podrá preverse en el marco de la regulación de cada zona una ordenación de volúmenes edificables si se cumplen las siguientes condiciones:

a) Autorización previa del Ayuntamiento.

b) Que se refiera a una manzana completa.

c) El volumen será el resultante de aplicar la edificabilidad correspondiente o las alturas y fondos máximos señalados en los planos de ordenación.

d) En ningún caso se podrá superar las alturas determinadas en las ordenanzas de la zona.

e) Se justificará en la eliminación o tratamiento de medianerías y cerramiento de fachadas traseras.

Artículo 289. Chaflanes.

— En áreas de edificación cerrada y en los cruces de calles que el Plan señale deben disponerse chaflanes en las esquinas de las edificaciones ajustándose a las siguientes normas:

1. En calles de ancho igual o menor de 6 metros, la mayor de ellas, el chaflán será de 2 m (mínimo).

2. En calles de ancho mayor de 6 metros, la mayor de ellas, el chaflán será de 3 m (mínimo).

3. Aquellos señalados en planos de ordenación, tendrán las dimensiones señaladas en los mismos.

4. Podrá volarse encima del chaflán, la superficie cedida, siempre que el vuelo se realice a una altura mínima de 3,50 m.

5. La alineación del chaflán será perpendicular a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de las fachadas.

6. Podrán disponerse portales, ventanas o escaparates en planta baja.

7. La cesión del suelo que supone el realizar el Chaflán, será libre y gratuito.

Artículo 290. Cornisas y aleros.

1. El vuelo máximo de la cornisa o alero será de 50 cm a partir del cuerpo saliente máximo y podrá ser en toda la longitud de fachada con un canto máximo de 40 cm incluyendo molduras.

2. Los balcones cerrados y acristalados aunque lo sean en todas sus caras deberán atenerse a lo especificado sobre salientes y vuelos.

3. La cornisa o alero de cubierta podrá desarrollarse paralelamente al parámetro de fachada desde la línea o punto de máximo vuelo permitido para ésta, a lo largo de toda la extensión o perímetro exterior de la edificación.

Artículo 291. Entrantes y salientes de alineación.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas.

2. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, ni subterránea aunque se destine a aparcamientos, excluidos los vuelos.

3. Se permitirán los retranqueos de la alineación oficial con las condiciones que se indican para patios abiertos.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su anchura.

Artículo 292. Ley de Medianerías.

1. Podrá incrementarse en una planta más en aquellas fincas que lindaran con edificaciones con 2 o más alturas de las permitidas para éstas para mejor tratamiento de las medianeras vistas, tratando de lograr un escalonamiento armónico.

2. La altura de más permitida tendrá que aparecer en fachada y alejarse de medianeras de menor altura permitida, 3 m mínimo y caso de dar a otras calles deberá alejarse de esta en línea de 30°.

3. Esta planta de más tendrá dimensiones máximas de 20 m de lado por 15 m de fondo, pudiendo superarse únicamente con elementos de que alberguen escaleras o ascensores.

Artículo 293. Portadas escaparates y vitrinas.

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,25 metros. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. En las zonas que no sean de edificación comercial, sólo se autorizará ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

2. Únicamente, en condiciones especiales en que pueden conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

Artículo 294. Toldos.

— En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando, en todo caso, el arbolado.

Artículo 295. Nuevas alineaciones.

— Con independencia de las alineaciones establecidas en el plano 1:1.000, el Ayuntamiento podrá precisar si lo considera oportuno,

por razones de mejora de tráfico, de circulación, o de visualización, alineaciones complementarias que permitan, por otra parte, regularizar o continuar alineaciones ya iniciadas.

EDIFICACIÓN ABIERTA

Serán de aplicación en esta tipología los mismos criterios que para la edificación cerrada excepto lo que expresamente se relaciona a continuación.

Artículo 296. Ocupación máxima de la parcela.

— En las Normas de cada Zona se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la parcela por la edificación. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación incluidos los cuerpos volados cerrados y los semicerrados. Este porcentaje de ocupación máxima puede variar según el número máximo autorizado de unidades de edificación independiente por parcela.

Artículo 297. Altura máxima y número de plantas.

1. No podrá superarse el nº de plantas permitido en ningún punto del solar, por lo que si el solar tiene pendiente en su fondo, deberá escalonarse la edificación de tal forma que en la vertical en cualquier punto no supere el nº de plantas permitido. Cuando la pendiente existe en su fachada se realizará como ya se ha dicho.

Cuando el desnivel entre dos calles consecutivas enfrentadas, exceda del 10%, para limitar la altura sólo se atenderá al número de plantas y no a la altura total de coronación del edificio, que será la que resulte sin limitación.

2. Únicamente podrá superarse con los elementos que figuran en el artículo 281 punto 3 de estas Normas y los sótanos y semisótanos que tengan tal consideración.

Artículo 298. Separaciones mínimas a los lindes de parcela.

1. El número máximo por parcela de unidades de edificación independientes permitidas en cada zona se fijan por las distancias de la edificación o edificaciones principales al frente de la vía pública, al fondo de parcela, a los lindes laterales de ésta y entre edificaciones de una misma parcela.

2. Dichas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación, incluido sus vuelos y se definen por la menor distancia hasta planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela desde los puntos de cada edificación incluidos los cuerpos salientes.

3. La separación entre edificios de una misma parcela, se medirá desde las aristas de los puntos máximos de vuelo.

Artículo 299. Separación entre bloques.

— La separación entre bloques será como mínimo la altura de cornisa del más alto y como mínimo será de 8,00 m. La aplicación de este artículo será extensivo a las Unidades de Ejecución y a los Estudios de Detalle en las que aparezcan Bloques Abiertos.

Artículo 300. Construcciones auxiliares.

— Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscina, vestuarios, cuerdas, lavaderos, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control y otros usos similares. La superficie edificada de construcciones auxiliares computan a los efectos de la intensidad de edificación.

Artículo 301. Cercas.

1. Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de éstos, sin embargo, en determinados casos, se permitirá retrasarla o retranquearla en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares con la alineación del vial.

2. En estos casos el espacio intermedio entre edificación y alineación deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo. La altura máxima de las cercas opacas será en el linde de vial de 1 metro y hasta 2,5 m en vallado o celosía, y en los demás lindes de 2,50 m opacos, medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde.

Artículo 302. Adaptación topográfica y movimientos de tierras.

— En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones: 1) las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 m por encima o a más de 2,20 m por debajo de la cota natural del linde; 2) la plataforma de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura: base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles de los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros por encima de la cota natural del linde ni una altura superior a 2,20 metros por debajo de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3,70 metros.

Artículo 303. Vuelo.

— Igual que en edificación cerrada.

Artículo 304. Cornisas y aleros.

— Igual que en edificación cerrada.

EDIFICACIÓN SINGULAR

Artículo 305. Parámetros.

— Los parámetros límites de este tipo de ordenación serían:

a) Tamaño de parcela.

b) Fachada mínima de parcela.

c) Intensidad neta de la edificación en parcela.

d) Altura máxima y número de plantas según se regula con valor de máximo absoluto en este Plan General:

— Máximo de plantas: 7.

— Altura máxima: 23 m.

e) Cota de referencia en la planta baja, según rasantes y espacios públicos.

f) Asoleo e iluminación en el caso de viviendas, será tal que asegure al menos dos horas de sol entre las 10 y 14 horas del día 21 de enero, en la estancia principal de cada vivienda.

g) Esta tipología de edificio sólo podrá llevarse a cabo con un amplio consenso de la Corporación y como consecuencia del resultado de un Concurso Público o sistema similar.

TÍTULO V. NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 306. Instrumentos de desarrollo.

— Para el desarrollo de las previsiones del Plan General de Navalmoral se formarán, con arreglo a los preceptos de la LSOTEX y, en especial al contenido de las presentes Normas, Planes Parciales, Especiales y Programas de Ejecución, según la clase y categoría de suelo para el que se redacten. También podrán formularse Estudios de Detalle en suelo urbano y en desarrollo de las previsiones de los Planes Parciales, para los fines específicos que la LSOTEX confieren a esta figura, así como Proyectos de Urbanización para la ejecución de las obras previstas en los Planes Parciales o en el suelo urbano, clasificado así por el Plan General Municipal.

1. Se desarrollará obligatoriamente mediante Programa de Ejecución y Planes Parciales el suelo clasificado como urbanizable delimitado en

sectores; mediante Planes Especiales; de Reforma Interior y Estudios de Detalle las zonas de suelo urbano delimitadas a tales efectos en los planos correspondientes del presente Plan, y mediante Programas de Ejecución, y consiguientes Planes Parciales y Estudios de Detalle, en su caso, el suelo clasificado como urbanizable no delimitado en sectores.

2. Se desarrollará obligatoriamente mediante la formulación de Planes Especiales con las finalidades y objetivos previstos por la LSOTEX, cualquiera que sea el tipo de suelo al que se refiera, en los casos señalados en las presentes Normas, o cuando sea acorde su formulación. En particular, podrá acudir a esta figura para la ejecución de los sistemas generales, infraestructuras básicas, protecciones especiales, mejora del medio urbano y rural o cualquiera otra finalidad semejante.

3. Ninguno de los instrumentos anteriormente citados podrá ir en contra de las determinaciones del Plan General, salvo que, previa o simultáneamente se formule y tramite el correspondiente expediente encaminado a tal fin. No se admitirán redistribuciones de la edificabilidad entre las diversas zonas o polígonos, ni aún respetando el aprovechamiento medio, ni manteniendo para el Sector coeficientes de ocupación y edificabilidad iguales a los promedios de las zonas comprendidas en el mismo.

4. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan, y a tal efecto, no podrán introducir alteraciones que supongan reducción del ancho de los viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres de uso público, ni incrementar los volúmenes edificables.

Tampoco podrán modificar ni aumentar viales públicos, como resultado de una ordenación de volúmenes, aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas de edificación, ni la densidad de población prevista, así como tampoco podrá alterarse el uso exclusivo o predominante asignados por el Plan. En todo caso, deberán respetarse las demás determinaciones establecidas por el Plan.

CAPÍTULO SEGUNDO: LOS PLANES PARCIALES

Artículo 307. Formulación.

1. Los Planes Parciales se formularán en los plazos establecidos por la Gestión y Programación del Plan General, o en su caso, por los Programas de Ejecución que al efecto se redacten sobre suelo urbanizable no delimitado en sectores. Cuando no se cumplan los plazos establecidos al efecto, el Ayuntamiento podrá redactarlos de oficio, repercutiendo el coste de los proyectos sobre los propietarios afectados, o ejecutarlos directamente o por cualquiera de los sistemas de actuación señalados por la Ley.

2. En cualquier caso, el incumplimiento de los plazos señalados en el Programa habilitará al Ayuntamiento para expropiar los terrenos,

e incluso, a establecer nuevas previsiones a través de la revisión del programa, una vez transcurrido el tiempo para ello.

Artículo 308. Competencias.

— Los Planes Parciales podrán ser redactados por el Ayuntamiento o por los particulares, así como por los organismos públicos competentes al efecto, según su legislación específica.

Artículo 309. Directrices de obligado cumplimiento.

1. El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá referirse, necesariamente, a los Sectores de planeamiento expresamente en los planos del presente Plan General referentes al suelo urbanizable.

2. Los Planes regularán todos los aspectos precisos para que con la simple formulación del correspondiente Proyecto de Urbanización, puedan ser ejecutados, una vez obtenida su aprobación definitiva, sin perjuicio de las previas y obligadas actuaciones a que dé lugar la aplicación de los preceptos contenidos en la Ley y en el Reglamento de Gestión Urbanística, en orden al reparto equitativo de cargas y beneficios a que diera lugar la ordenación, así como en relación con las cesiones obligatorias y gratuitas que del planeamiento se deriven.

3. Los Planes Parciales contendrán la delimitación en Unidades de Actuación del área que abarquen, y determinarán, el sistema de actuación aplicable a su ejecución, si esta división fuera precisa por las características específicas del sector. Se tramitarán como parte integrante del Programa de Ejecución.

Artículo 310. Contenido y determinaciones.

— Además de las determinaciones específicas establecidas por la Ley y Reglamentos, los Planes Parciales y Especiales tendrán en cuenta las siguientes:

1. Desarrollo, los Planes Parciales y Especiales desarrollarán tanto el suelo zonificado como de aprovechamiento privado (suelo privado) como el de aprovechamiento público (suelo público) correspondiente a los sistemas generales y complementarios. Los sistemas generales y complementarios a tener en cuenta en cada sector son —en extensión y usos— los definidos en los planos de ordenación y en las presentes Normas. En aquellos sectores en los que dicho plano no localice los sistemas complementarios, los definirá el Plan Parcial o Especial, de acuerdo con, la Ley de Suelo, artículo 74 de la LSOTEX, así como las presentes Normas. Cuando los sistemas complementarios definidos en los planos no alcancen los mínimos anteriores los completará el Plan Parcial o Especial correspondiente.

2. Parques y jardines del sistema local. Los Planes Parciales localizarán los sistemas locales de parques y jardines.

3. Zonificación. Cada sector estará formado por las zonas que definan sus redactores con los usos definidos por el Plan General.

4. Los Planes Parciales fijarán para cada ordenanza residencial la dotación de suelo neto mínimo por vivienda, con el fin de garantizar un escrupuloso control de la densidad de población resultante, que en ningún caso, podrá superar 50 viviendas por hectárea. Tal y como establece el artículo 74 de la LSOTEX.

5. Elegirá, de entre los permitidos por el Plan en cada zona en concreto, los tipos de la edificación.

6. Precisaré los suelos de cesión obligatoria y gratuita, de acuerdo con los estándares de urbanización previstos en la Ley y en estas Normas.

7. Señalará el espacio destinado a la red viaria y los demás sistemas de la estructura urbana.

8. Dispondrá, atendiendo a las condiciones de edificación señaladas en el Plan General, la Ordenación de la edificación de que fueran susceptibles los sectores, según su edificabilidad.

9. Configuraré y delimitaré los estacionamientos, jardines urbanos espacios libres públicos y dotaciones en proporción adecuada a necesidades generadas por la población prevista para el ámbito territorial del Plan, y de acuerdo con los módulos especificados en el artículo 74 de la LSOTEX.

10. Pormenorizaré, en su caso, las condiciones de uso de los sectores y precisaré la localización concreta de los usos en la edificación.

11. Expresaré el destino público o privado de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos últimos.

12. Se fijarán las reservas de terrenos de dominio y uso público (jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión) diferenciando cada uno de estos usos, de manera que se consiga el carácter complementario que la Ley asigna a estos espacios en relación con los previstos por el Plan General. Se procurará asimismo, evitar su fraccionamiento de manera que constituya un sistema incoherente.

13. Las áreas escolares deberán distribuirse de manera que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiendo quedar garantizado su acceso, tanto desde la red de tráfico como desde la red peatonal.

14. El trazado viario y peatonal deberá efectuarse suprimiendo las posibles barreras urbanísticas que pudieran afectar a personas impedidas o minusválidas y en todo caso cumpliendo la Ley de accesibilidad (D.O.E. 24/1/1998).

15. Preverán la implantación del servicio público de transporte.

16. Además de las reservas obligatorias de aparcamientos, se señalarán las previsiones necesarias en relación con los aparcamientos privados.

17. Se especificarán el trazado de las redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, público y canalización telefónica y todas aquellas normas de obligado cumplimiento.

18. Cuantas otras determinaciones exijan las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

19. Los Planes Parciales aprobados al amparo del Plan General anterior cuyas determinaciones se respetan podrán seguir desarrollándose conformes a sus previsiones en la forma que para cada uno se especifica en el presente Plan, con las modificaciones que se deriven de la presente Revisión.

Artículo 311. Documentación.

— La documentación de los Planes Parciales que desarrollan las determinaciones obligadas, será la expresamente recogida en los artículos 71 y 75 de la LSOTEX y subsidiariamente lo establecido en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento, teniendo en cuenta lo siguiente.

Artículo 312. Información urbanística.

— Para la redacción de los Planes Parciales deberán tenerse en cuenta, en la medida de lo necesario en cada caso, los siguientes conceptos de información urbanística:

1. Medio físico:

— Relieve (entorno, altimetría, hipsometría, clinometría, líneas de acceso).

— Agua (red de drenaje natural, zonas inundables o mal drenadas, abastecimiento).

— Suelo (naturaleza del subsuelo, firme, potencia, textura, humedad, reacción química, contenido y profundidad del humus).

— Microclimas: laderas y depresiones calientes o frías, áreas expuestas o abrigadas, reflexión del calor, circulación del aire, collados ventosos, obstrucciones del soleamiento, nieblas.

— Vegetación (carácter del terreno, especies autóctonas, censo de arbolado existente según su porte, copa y diámetro de tronco).

— Usos del suelo (tipología y modelo de Lisos, suelos incultos o en estado de abandono).

— Panorama (fondos visuales, horizontes, siluetas, vistas a conservar y a cerrar hacia y desde el sitio, rasgos y elementos importantes del panorama, áreas de interés paisajístico).

2. Medio humano:

— Desarrollo histórico de posible incidencia (condicionantes para el futuro).

— Población y empleo (características de la población) a asentarse. Actividades económicas (estructura de actividades, mercado inmobiliario del suelo, volumen de actividad, condiciones locacionales), de posible implantación.

— Aspectos sociológicos (problemas, déficits), de la población a asentarse.

— Recursos financieros (inversiones previstas).

3. Medio urbano:

— Usos urbanos del suelo (actividades, viviendas, servicios y equipo, relaciones entre usos, tráfico, tamaño y configuración de las parcelas edificabilidades de hecho, estructura de la propiedad, terrenos sin edificar, valores del suelo), de posible incidencia.

— Edificaciones (emplazamiento, uso, volumen, altura, tipología, sistema constructivo, edad, estado, higiene, ocupación, urbanización, valores de los inmuebles), en las áreas inmediatas y a implantar. Comunicaciones (red viaria, trazas, acciones tipo; cargas de tráfico, generadores de tráfico, relaciones vivienda-trabajo, transporte público y privado, aparcamientos, itinerarios de peatones), condicionantes del área.

4. Equipo y Servicio (administrativo, escolar, sanitario, comercial, etc., redes de servicios públicos, estándares y niveles de servicio), a tener en cuenta.

5. Escena urbana (elementos naturales, superficies verdes o libres, sistema viario, superficies envolventes de calles y espacios, formas de la edificación, organización de fachadas, elementos y puntos singulares, áreas de interés ambiental), en el entorno del área de planeamiento.

6. Afecciones:

— Planes, Normas, Proyectos, áreas de servidumbre o protección, etc. que afecten a la zona.

Artículo 313. Ordenación.

1. A partir de los datos e informaciones recogidas, se analizarán los principales factores e influencias que afecten al sitio, estableciendo el alcance de los condicionantes naturales e infraestructurales que, junto con el programa urbano de necesidades, han de ser tenidos en cuenta para la redacción del Plan Parcial.

2. Sin perjuicio del preceptivo cumplimiento de lo establecido en la Ley del Suelo, el Plan Parcial desarrollará los siguientes aspectos:

Zonificación:

- Localización e intensidad de usos.
- Localización para equipo y servicios.
- Carácter público o privado de las superficies.

Estructura urbana y dotaciones:

- Configuración de los distintos núcleos y sectores urbanos.
- Estructura de las dotaciones y su tamaño cumpliendo siempre los mínimos, fijados en estas Normas.
- Interrelación de los diferentes núcleos, entre sí y con sus dotaciones.
- Estructura de espacios libres y su relación con el medio natural.

Comunicaciones:

- Red de tráfico rodado, público o privado.
- Localizaciones, con capacidad y extensión de aparcamientos.
- Red de itinerarios de peatones.

Escena urbana:

- Edificios y elementos naturales a conservar.
- Tratamiento de calles, plazas y espacios urbanos.
- Relaciones visuales.
- Creación o puesta en valor de espacios y vistas con interés.

Infraestructura:

- Esquema de las redes de saneamiento, agua, energía eléctrica alumbrado público.

Puntos de captación y vertido.

Sistemas de actuación:

- Formas de gestión según tamaño, clase de actuación y promoción.
- Plan de Etapas espacio-temporales.
- Medios económico-financieros, con estimación de costes por etapas y fuentes de financiación.

Artículo 314. Ordenanzas.

- Condiciones de uso, volumen, tipología, etc., de la edificación basadas en las que determinan las presentes Normas para desarrollo en planes parciales o especiales.

Artículo 315. Plan de Etapas.

1. En los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior, deberá figurar un Plan de Etapas que prevea el desarrollo escalonado de la urbanización, señalando el desarrollo en el tiempo de la edificación prevista y sus dotaciones, así como de las redes de servicios. Los plazos se determinarán en función de las características del planeamiento y se adecuarán a las previsiones del Plan General. En particular, en suelo urbanizable programado, el plazo total no podrá exceder de ocho años, contados desde la aprobación definitiva del Plan.

2. Dicho Plan de Etapas deberá justificar su coherencia con el Plan General, así como prever cuantas determinaciones establece al efecto el art. 54 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 316. Estudio económico-financiero.

1. Todo Plan Parcial y Especial de Reforma Interior deberá contener un estudio económico-financiero con la documentación suficiente para justificar el coste de las obras de urbanización y la implantación de los servicios, expresando su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse otros, según las previsiones del Plan de Etapas.

2. Las evoluciones habrán de referirse, como mínimo, a las obras y servicios determinados por el art. 55.2 del Reglamento Planeamiento.

3. En el supuesto de que los Planes Parciales desarrollen un documento de Gestión y Programación, el estudio económico deberá contener las especificaciones y obligaciones que corresponden al adjudicatario del Programa.

4. De resultar afectado un sistema general por el Plan Parcial deberá expresarse el carácter público o privado de las inversiones, señalando la Entidad u Organismo que asuma la financiación de las obras, en el caso de que sean públicas, y aportar al respecto la documentación acreditativa de la asunción de las obligaciones por parte de aquéllos.

5. Por otra parte, y en relación con lo anterior, debe tenerse en cuenta que las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstos en el Plan, que sean de interés para el sector o área de actuación, deben ser sufragados por los propietarios, sin perjuicio de los posibles reembolsos a que se refieren las presentes Normas.

6. De tratarse de actuaciones públicas que dieran lugar a expropiaciones deberá constar en el estudio económico el coste aproximado de aquéllas.

CAPÍTULO TERCERO: PLANES ESPECIALES (REFORMA INTERIOR, INFRAESTRUCTURAS, ETC...)

Artículo 317. Formulación.

1. Se podrán formular Planes Especiales a tenor de lo dispuesto en el artículo nº 72 de la LSOTEX.
2. El Ayuntamiento promoverá las operaciones de Reforma Interior previstas en el Plan General única establecida en el suelo urbano y las no previstas, cuando lo requiera la dinámica del proceso urbano. Cuando la Reforma Interior conlleve la modificación de la estructura fundamental del Plan, no podrá realizarse sin la revisión del mismo, o, en su caso, la modificación previa o simultánea de las determinaciones del Plan General.
3. Las determinaciones y documentos que deberán contener los Planes Especiales serán los previstos en los arts. 72 y 75 de la LSOTEX, además, los siguientes:
 - a) Memoria Técnica justificativa de la reforma.
 - b) Memoria jurídica sobre la validez legal de las soluciones propugnadas.
 - c) Estudio justificativo de que la reforma no incide negativamente en la densidad congestiva y en la dotación de equipamientos comunitarios y espacios libres.

Artículo 318. Descongestión y dotación de equipamientos.

1. Las operaciones de reforma interior en suelo urbano que incrementen las superficies de suelo para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales serán consideradas de interés público y social.
2. Estas operaciones podrán llevarse a cabo, mediante la redacción del Plan de Reforma Interior, sin modificar previa o simultáneamente el Plan General, por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que inspiran este Plan General sin que den lugar a aumento de edificabilidad zonal.

Artículo 319. Ámbito Territorial de los Planes de Reforma Interior.

1. Será el señalado por el Plan General cuando no esté previsto y las necesidades colectivas aconsejen su formulación, el Plan de Reforma Interior deberá abarcar sectores que constituyan unidades funcionales de planeamiento o zonas completas de las señaladas por el Plan.
2. Si el Plan Especial se limitase a una actuación aislada que no exigiese la delimitación de una unidad de actuación, se preverá, la expropiación forzosa de los terrenos que sean necesarios.

En cualquier caso, serán de aplicación los preceptos contenidos en los artículos 83 a 85 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 320. Competencias.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano podrán ser formulados por las Entidades locales o urbanísticas especiales y también por los particulares.
2. Cuando se dé este último supuesto de iniciativa privada, el Plan, además de los documentos y determinados exigibles con carácter general, deberá contener los datos, documentos y exigencias requeridos por los arts. 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

CAPÍTULO CUARTO: ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 321. Objetivos.

- Los Estudios de Detalle que formulen en desarrollo de las previsiones del Plan General, tendrán como objetivos:
1. Completar las alineaciones y rasantes señaladas en suelo urbano.
 2. Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señalados por los Ps. Parciales.
 3. Ordenar volúmenes en ambos casos.

Artículo 322. Acomodación al Plan.

- Los Estudios de Detalle no podrán introducir en la ordenación de los terrenos determinaciones en contra de lo previsto por el Plan General, y a tales efectos, se estará, para su redacción, a lo señalado por los arts. 73 y 75 de la LSOTEX.

Artículo 323. Contenido.

- Comprenderán la determinación física de las alineaciones oficiales de las parcelas, así como las líneas de las edificaciones de cada uno de los volúmenes, y la confección de la Cédula Urbanística de cada parcela en la que figuren todos los datos gráficos y numéricos necesarios para definir urbanísticamente la parcela y sus usos y aprovechamientos, de acuerdo con las precisiones de las presentes Normas.

Artículo 324. Documentación.

- El Estudio de Detalle y parcelación de manzana edificable contendrá los siguientes documentos:
1. Memoria justificativa.
 2. Plano de zonificación del Plan Parcial aprobado, o del Plan General en su caso.

3. Plano de delimitación de manzana, objeto del proyecto de parcelación.
4. Plano de ordenación de volúmenes propuestos con indicación de:
 - Altura y número de plantas.
 - Separación de bloques y testeros ciegos.
 - Servidumbres generales establecidas para cada manzana por el Plan Parcial o Plan General.
 - Espacios libres.
 - Emplazamientos reservados al equipamiento correspondiente y a los edificios y servicios públicos.
5. Plano de parcelación con delimitación de los perímetros en las zonas correspondientes a cada unidad, así como los espacios de uso público y su correspondiente tratamiento ya sea pavimentado o de jardinería.
6. Cuadro de características de las edificaciones con expresión de usos, superficies de parcelas, superficies construidas, volúmenes y número de viviendas.
7. Cuadro resumen general de estas características.
8. Cédula Urbanística de cada parcela.

CAPÍTULO QUINTO: PLANES DE INICIATIVA PRIVADA

Artículo 325. Promoción privada.

1. Los particulares podrán promover Planes Parciales y Especiales Reforma Interior, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización para el desarrollo del presente Plan General.
2. Los promotores que hubieran obtenido la previa autorización del Ayuntamiento, tendrán derecho a que les sean facilitados por los Organismos públicos cuantos elementos informativos precisarán para llevar a cabo la redacción, y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones necesarias para la redacción del Plan, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.
3. Podrán así mismo, formular Avances de los Planes o anteproyectos tales que sirvan de orientación a la redacción de los Planes sobre bases aceptadas en principio, los cuales sólo tendrán efectos administrativos internos.

Artículo 326. Contenido de los Planes Parciales de Iniciativa Privada.

1. Los Planes Parciales redactados por los particulares deberán contener todos los documentos y prescripciones a que se ha

hecho referencia en el capítulo anterior además de los expresamente señalados por los artículos 71 y 75 de la LSOTEX y subsidiariamente lo señalado en los artículos 46 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

2. En los Planes Parciales de promoción privada, los propietarios de cada uno de los polígonos en que aquel se divida se obligará como mínimo a:

a) Ordenar la edificación y la urbanización de tal modo que, a través de la idónea ocupación del suelo aporten y cedan gratuitamente al Municipio en Pleno dominio y libre de cargas, los terrenos destinados a sistemas generales complementarios, vías, parques, espacios libres públicos, dotaciones para centros docentes, estacionamientos y otras dotaciones, en la proporción que exige la Ley del Suelo y disposiciones concordantes y que precisan estas Normas.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente, a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, el suelo necesario para materializar la edificación equivalente al 10% del coeficiente de Aprovechamiento Medio sectorial, cuando la actuación se realizase en suelo urbanizable delimitado en sectores.

c) Costear las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial, comprendiendo:

— El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería.

— Sufragar las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y la destrucción de plantaciones que exija la ejecución del Plan.

— Satisfacer los gastos complementarios tales como los honorarios de proyecto, los derechos de administración y los gastos de formalización del Plan Parcial y los de proyecto de urbanización y Reparcelación, así como los derechos y tasas correspondientes por obtención de las licencias de obras.

d) En el caso de que el sistema de actuación elegido sea el de compensación, abonar el justiprecio de la expropiación de los terrenos de los propietarios que no se incorporan al sistema, cuando la Junta que constituyan sea la beneficiaria de la expropiación.

e) En caso de que el sistema elegido sea el de cooperación, pagar por adelantado las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización que exija la Administración en el modo, cantidad y forma que ésta señale, conforme a las previsiones legales.

f) Igualmente, será de obligado cumplimiento cuanto al respecto exponen los arts. 71 y 75 de la LSOTEX, cuyas determinaciones no se hallen expresamente recogidas en las presentes Normas.

Artículo 327. Obligaciones y compromisos.

— Además de lo expuesto en los puntos precedentes en relación con las obligaciones impuestas a los promotores privados, todos los Planes Parciales formados por los particulares, deberán concretar expresamente los compromisos y obligaciones que, en relación a la urbanización, contraigan los promotores con el Ayuntamiento respectivo y con los futuros adquirentes de solares, terrenos o construcciones, cualquiera que sea la relación jurídica que se propongan contraer para la enajenación, aún cuando tales obligaciones o compromisos tuvieran sólo por objeto la conservación de las obras y servicios urbanísticos. Dichas obligaciones y compromisos se desarrollarán en todo caso, de acuerdo con las determinaciones señaladas por los arts. 71 y 75 de la LSOTEX.

Artículo 328. Contenido.

— Los Planes de iniciativa privada contendrán como mínimo las siguientes condiciones, modalidades y plazos:

1. Obligación del promotor de presentar los pertinentes proyectos de urbanización en un plazo no superior a seis meses contados desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan Parcial, al menos para la 1ª etapa.
2. Plazos de terminación y entrega de cada una de las obras de urbanización, ejecutadas de conformidad con el respectivo Proyecto de Urbanización.
3. Modo de formalizar las garantías que aseguren la debida ejecución y conservación de las obras de urbanización, precisando las responsabilidades de organismos, empresas y particulares.
4. Fecha dentro del período máximo de dos años, fijado, en la que el promotor se compromete a entregar gratuitamente, en pleno dominio y libre de cargas, al Municipio los terrenos destinados a sistemas generales locales y los que materialicen la cesión del 10% del coeficiente de aprovechamiento Medio sectorial.
5. Obligación del promotor de hacer constar, a efectos de publicidad de cualquier índole, la expresión de la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación Urbana y Proyectos de Urbanización.
6. Compromiso del Promotor, urbanizador y propietario del suelo, de hacer constar en los documentos de enajenación de las parcelas, terrenos o construcciones, que las licencias de edificación no se obtendrán hasta que las respectivas parcelas reúnan la condición legal de solares.

CAPÍTULO SEXTO: PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 329. Concepto.

1. Los Proyectos de Urbanización que se redacten para la ejecución de las obras previstas por el Plan General, Planes Parciales o Especiales serán meros proyectos de obras de urbanización, sin que, en

ningún caso puedan establecer determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento o ir en contra de los previstos por ellos.

2. Las adaptaciones de detalle que exijan las características del suelo o subsuelo no se considerarán modificaciones del Plan, salvo que entrañen alteración de la ordenación, régimen del suelo o de la edificación, en cuyo caso se requerirá la previa o simultánea tramitación de la edificación del Plan.

Artículo 330. Contenido.

— Los servicios urbanos mínimos exigibles son los de abastecimiento de agua, evacuación de residuales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, pavimentación y plantación de arbolado, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos, incluso teléfono. Se exigirá un servicio de recogida y destrucción de basuras en aquellas zonas a que no alcance el servicio municipal de limpieza.

Artículo 331. Condiciones y garantías.

— En los Pliegos de condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Artículo 332. Abastecimiento de agua.

1. En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

- a) Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 175 litros/habitantes/día.
- b) Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

2. En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros.

3. Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente bien sea procedente de una red municipal o particular existente de captación propia.

4. Deberán acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

Artículo 333. Evacuación de Residuales y Pluviales.

1. Se exigirán en todos los casos, una red de alcantarillado unitario separativo, según convenga a las características del terreno y de orde-

nación. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a las 12 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

2. Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento de las depuradoras municipales. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

3. Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas.

4. Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

— Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s.

— Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de 0,3 m y de 1 m³ como mínimo para las restantes.

— Pozos de registro visitables en cambios de dirección y rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.

— Tuberías de hormigón centrifugado P.V.C. estructural y las homologadas para tal uso para secciones menores 0,60 m de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.

— Sección mínima de alcantarilla de 0,20 m.

— Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Artículo 334. Suministro de Energía Eléctrica.

1. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes viendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 0 01 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

2. La carga total correspondiente a los edificios se preverá acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción.

3. Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.

4. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

5. La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del

centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la dinámica urbana.

6. Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrónicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como la normativa de la Compañía suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido.

Artículo 335. Alumbrado.

1. El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación:

Nivel técnico (valores mínimos en servicio)

Parámetro	Adecuado conductores	Exigencias seguridad	Exigencias peatones	Zona exclusiva peatones
Iluminancia	Recomendable:			
	30 lux	12 lux	8 lux	5 lux
	Admisible:			
	20 lux			
Uniformidad: min./med.	1:3	1:3	1:4	1:6
Deslumbramiento	SCO	SCO	NCO	NCO
Temperaturas de color correlacionada	4.000 K	4.000 K	4.000 K	4.000 K

2. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

3. Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE; soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.

4. En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la iluminación y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

5. En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no

ocasionan inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

6. En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionan inconvenientes al ciudadano: ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

7. Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas como “adecuadas para conductores” y en aquéllas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

8. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos y Normas tecnológicas vigentes.

Artículo 336. Pavimentación.

— Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto, debiendo emplearse en la red viaria principal y secundaria el aglomerado asfáltico sobre la solera de hormigón hidráulico o tierra cemento.

Artículo 337. Plantaciones.

1. El tratamiento de los espacios libres, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

2. Serán preferibles las plantaciones de especies autóctonas.

Artículo 338. Recogida de basuras.

— Previsión de un sistema recogida de basuras, que sirva de base la organización del servicio municipal.

Artículo 339. Documentación.

— La documentación de los Proyectos de Urbanización se ajustará al contenido que la Ley del Suelo y sus Reglamentos vigentes tienen sobre el particular.

Artículo 340. Vertidos de aguas residuales.

— A los efectos de aguas residuales a cauces públicos e instalaciones de evacuación y depuración, regirán las siguientes normas:

1. Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones que efectúan vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Cuando el vertido sea de un volumen inferior a 5 m³/día podrá ser sustituida la estación depuradora por una fosa séptica que cumpla los mínimos dimensionales dados.

2. El efluente cumplirá en todos los casos los límites de toxicidad marcados en el artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3. En los vertidos industriales el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los siguientes parámetros

Cobre: 1 mg/l.

Cianuro: 1-2 mg/l.

Cromo: 3 mg/l.

Níquel: 3 mg/l.

Zinc: 5 mg/l.

Métales no férricos: 10 mg/l.

Se exceptuarán, las depuradoras propiedad de la industria que vierte.

4. Todas las urbanizaciones, polígonos e industrias en general que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyecto de depuración en que conste:

— Caudal del efluente.

— Sustancias químicas vertidas.

— Grado de depuración conseguido.

— Sistema de depuración empleado.

— Punto de vertido.

— Caudal mínimo en estiaje del cauce público en dicho punto.

En caso de industria, su número conforme a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

5. A los efectos del apartado 4 en las viviendas se considerarán los siguientes parámetros-base de vertido diario:

DBO5: 60 grs./hab./día.

Sólidos en suspensión: 90 grs./hab./día.

En número de habitantes considerado a los efectos del cálculo será:

— El resultado de multiplicar por 4 el número de viviendas.

6. Sin perjuicio del cumplimiento del apartado 1 el efluente cumplirá las siguientes condiciones:

DBO5: 30 p.p.m. máximo.

SS: 60 p.p.m. máximo.

Cloro libre: 1,5 p.p.m. máximo.

7. A los efectos del apartado 4, salvo que se justifique debidamente una cifra distinta, se considerará como “caudal mínimo en estiaje del cauce público a que se vierta” el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$C - 1,5 S$$

(Donde C es el caudal en litros/segundos y S es la cuenca de vertido en kms).

8. Sin perjuicio del cumplimiento del 1 y 6 no se podrá verter por encima de lo siguiente, referido a cada litro de caudal mínimo en estiaje.

Caudal	Hasta 10 l/seg.	10-100 l/seg.	100-1.080 l/seg.	Más de 1.000 l/seg.
DBO 5	24 p.p.m.	16 p.p.m.	10 p.p.m.	7 p.p.m.
SS	48 p.p.m.	32 p.p.m.	20 p.p.m.	14 p.p.m.

Asimismo deberán cumplirse los parámetros de la tabla adjunta. Concentración máxima de oligoelementos en el afluente:

$$C_{mx} = \frac{K \text{ Caudal mínimo de estiaje}}{\text{Caudal máximo de vertido}}$$

Donde Cmx es la concentración máxima de vertido en p.p.m., k un valor característico para cada elemento obtenido del artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas:

Valores de K:

Pb: 0,1.

As: 0,2.

Se: 0,05.

Cr exavalente: 0,05.

Fl: 1,5.

Cu: 0,05.

Fe: 0,1.

Mn: 0,05.

Fenol: 0,001.

9. Las tuberías de vertido, en los casos en que provengan, de una estación depuradora, tendrá un pozo de registro en terreno de dominio público, situado antes del punto de vertido al cauce público.

10. En caso de vertidos industriales, las condiciones anteriores van sin perjuicio de las que pueda imponer la Comisión Provincial de Servicios Técnicos u otros órganos competentes.

11. A los efectos de vertido de humos a la atmósfera se cumplirán los niveles de dispersión establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, y disposiciones concordantes.

Artículo 341. Niveles sonoros.

— Según lo establecido en el Decreto regulador de Ruidos y Vibraciones de la Junta de Extremadura (D.O.E. 11-2-1997), nº 19, de 4 de febrero de 1997.

TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 342. Definición.

— Constituye el suelo urbano el que aparece con esta calificación en los planos de “Clasificación de Suelo” a escala 1:10.000, 1:2.000 y en los de Ordenación Detallada 1:1.000.

Artículo 343. Desarrollo del Plan.

1. El desarrollo del Plan General en suelo urbano no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento para su desarrollo, salvo cuando en la regulación de las correspondientes zonas se prevea la formación previa de Planes de Reforma Interior o de Estudios de Detalle.

2. Aún cuando no estuviesen previstas en el Plan General operaciones de Reforma Interior o Estudios de Detalle, el Ayuntamiento, con independencia de la división en polígonos o unidades de actuación que fueran necesarias, podrá formular Planes de Reforma Interior o Estudios de Detalle en cualquier sector del suelo urbano que lo estime necesario, para las expresas finalidades definidas por la Ley del Suelo y Reglamentos que lo desarrollan.

3. El Ayuntamiento formulará Estudios de Detalle en las zonas en las que, por diferencia entre la edificación existente y la propuesta por estas Ordenanzas, fuesen necesarias en orden a conseguir una mayor calidad de tratamiento en la configuración de los espacios urbanos, siempre que estos Estudios de Detalle no comporten una modificación que reduzca el ancho de viales o las superficies destinadas a espacios libres, volúmenes edificables o supongan un aumento de la densidad de población previstos, o altere el uso exclusivo o predominante asignado por el Plan General.

4. En el resto del suelo urbano, el Ayuntamiento podrá otorgar directamente licencias, siempre que los terrenos reúnan las condiciones de solar conforme a la Ley del Suelo y a las Normas y

Ordenanzas presentes, o previa garantía de Urbanización en el supuesto de que no tenga dichos requisitos, conforme al art. 41 del R. de G.U.

Artículo 344. Alcance de la ordenación.

1. Las edificaciones e instalaciones que resultan afectadas por los sistemas generales del Plan, quedan fuera de ordenación.

2. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas al amparo de licencias anteriores a la presente Adaptación y Revisión, estarán fuera de ordenación y por lo tanto, podrán autorizarse en ellos toda clase de obras de consolidación, reparación, mejora y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en este Plan para la nueva edificación.

3. Los edificios de uso exclusivo, incluidos en cada zona expresa en los planos, se destinará a los mismos usos actuales u otro análogos.

4. Igualmente se mantendrán los usos actuales no residenciales cuando sean exclusivos o fundamentales de suelo y no especificado en los planos, en la siguiente situación:

— No queden fuera de ordenación.

— Sean compatibles con los usos dominantes en el entorno.

— Contemplen las condiciones que les fueren aplicables por los Reglamentos específicos vigentes.

5. A los efectos de nueva edificación, en el caso de mantenimiento del uso existente, se aplicarán las condiciones correspondientes a los grados; categorías y situaciones que sean asimilables de las definidas en las presentes Normas. En el caso de cambio de uso por darse las condiciones anteriores se aplicará la ordenación que corresponda según el nuevo planeamiento.

Artículo 345. Clases de actuación edificatoria en suelo urbano.

— En función de los objetivos perseguidos, de las características del medio, tipo de edificación y demás circunstancias urbanísticas, a los efectos de condiciones de edificación y uso del suelo, establecen o se definen en el suelo urbano las siguientes situaciones:

1. Edificación según ordenanzas por zonas.

2. Edificación catalogada: En cualquiera de los tres grados propuestos de integral estructural y ambiental.

3. Edificación incluida en polígonos y Unidades de Actuación.

4. Edificaciones sujetas a Estudio de Detalle.

CAPÍTULO SEGUNDO: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LA ZONA DEL SUELO URBANO

A los efectos de nueva edificación, se han diferenciado 12 zonas en el suelo urbano, señaladas en los planos de ordenación escala 1:2.000:

1. Zona de Casco Antiguo.

2. Zona de Ensanche:

— Extensivo.

— Intensivo.

3. Zona Terciaria.

4. Zona de industria.

5. Zona de polígono industrial.

6. Zona de equipamientos.

7. Zona de servicios urbanos.

8. Zona mixta.

9. Zona mantenimiento de estructura actual.

10. Zona de protección no edificable.

11. Zona de planeamiento de desarrollo (U.A.).

12. Zona de vivienda protegida.

ZONA DE CASCO ANTIGUO

Artículo 346. Areas de aplicación.

— Quedan definidas en los planos de ordenación escala 1:2.000 y 1.000, correspondiendo a los barrios de El Cerro, La Peligrosa, San Andrés y zonas limítrofes incluidas.

Artículo 347. Tipología de edificación.

— Edificación cerrada, conforme a la tipología tradicional dominante.

Artículo 348. Forma de actuación.

— Directamente a través de licencia, con las condiciones que se señalan en el presente Plan. Podrán señalarse pequeñas afecciones en las alineaciones, en puntos concretos que los planos por su escala no lo indique, pero claramente visibles sobre el terreno, sin que en ningún caso ello vaya en pérdida del carácter del área.

Artículo 349. Condiciones de uso.

— Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

1. Vivienda: Vivienda unifamiliar preferentemente o colectiva.

2. Garaje-aparcamiento: De categorías 1ª y 2ª.
3. Artesanía: En todas las categorías.
4. Industrial: Pequeña Industria.
5. Almacén: Se autorizan en planta baja y sótano.
6. Comercial: En todas excepto grandes superficies en edificio exento.
7. Oficinas: En todas sus categorías.
8. Religiosos: En todas sus categorías.
9. Cultural: En todas sus categorías.
10. Deportivo: En todas sus categorías.
11. Sanitario y Asistencial: En todas excepto Tanatorio y Residencia Sanitaria.
12. Y aquellos compatibles con el uso residencial.
13. Hotelero: Se autorizan hoteles o residencias. Caso de sobrepasar 30 habitaciones de capacidad, dispondrán al menos, de una plaza de aparcamiento por cada cinco habitaciones hasta 30 y 1 cada 2 habitaciones para el resto.
14. Comercial: En planta baja de las edificaciones de viviendas o en edificaciones propias, dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². Cuando el edificio sea propiamente comercial, se permitirá una vivienda de vigilante que no sea inferior a 45 m² ni superior a 150 m².

Y todos aquellos compatibles con el uso residencial.

En las zonas saturadas por acumulación de ruidos señaladas en el plano de ordenación, se prohíben los establecimientos destinados a uso socio-cultural, categoría 5ª.

Artículo 350. Condiciones de aprovechamiento y volumen.

1. No se establece parcela mínima, si bien no se admitirán segregaciones inferiores a 100 m². Estas segregaciones deberían ser suficientemente justificadas para que no se altere el carácter de las edificaciones. En el caso de agregaciones no se permite un frente mayor de 25 m.
2. La ocupación de parcela podrá ser la total en planta baja, siendo en las demás plantas el fondo máximo edificable 20 m desde alineación de calle.
3. La altura máxima de la edificación será la señalada en el plano de ordenación 1:1.000.
4. Caso de realizar estudio de Detalle referido a volúmenes, la Edificabilidad no superará los 2 m²/m² sobre parcela bruta, esta

misma Edificabilidad se le aplicará cuando las alturas no estén reflejadas en planos, sin superar tres plantas.

5. Podrá aprovecharse bajo cubierta (máxima pend. 30º) computable a efectos de Edificabilidad, con fines de:

- En edificaciones de 1, 2, 3 y 4 plantas:

- Trastero.
- Vivienda desvinculada.
- Comercial.
- Instalaciones del edificio.

En este caso no podrán realizarse cubiertas planas para evitar que este aprovechamiento se convierta en un ático, prohibiéndose por lo tanto las terrazas en esta planta.

- También podrá realizarse el bajo cubierta en edificaciones de 4 plantas cuando la Planta Baja de la edificación se destine a usos que no sean el de vivienda.

En las zonas saturadas por acumulación de ruidos señaladas en el plano de ordenación, se prohíben los establecimientos destinados a uso socio-cultural, categoría 5ª.

Artículo 351. Condiciones estético-compositivas.

1. Quedan prohibidos materiales de fachada y estilos foráneos que no armonicen con la edificación preexistente y el carácter del área, estableciéndose con carácter general lo siguiente:

- Fachadas en enfoscado blanco o tonos claros, y piedra.
- Cubierta de teja cerámica curva, árabe o similar, en cubiertas inclinadas.
- Carpintería de madera o metálica, prohibiéndose el aluminio en su color y en color dorado.
- Composición de huecos de fachada incluida la planta baja, preferentemente de proporción vertical.
- Prohibido el ladrillo visto salvo, en edificios singulares, así como prohibido en todos los casos el azulejo en fachada.
- La Comisión de Gobierno tendrá potestad de rechazar proyectos que a su juicio estime faltos de integración y armonización con el entorno.
- Ley de medianerías: Podrá incrementarse en una planta más en aquellas fincas que lindaran con edificaciones con 2 o más alturas de las permitidas para éstas, para mejor tratamiento de las medianeras vistas; tratando de lograr un escalonamiento armónico, sólo en aquellos casos puntuales que la modificación o alteración sea significativa.

— La altura permitida de más tendrá que aparecer en fachada y alejarse de medianeras de menor altura permitida, 3 m mínimo y, caso de dar a otras calles deberá retranquearse de ésta 30° medida desde el suelo máximo del alero.

2. La pendiente de la cubierta será como máximo de 30°, y en su interior quedarán recogidas en lo posible las instalaciones y depósitos, para mantener la limpieza del plano de cubierta.

3. En el caso de parcelas con posibilidades de altura de edificación superiores a la admitida en parcelas colindantes, deberán retranquearse de ellas un mínimo de 3 m con el fin de evitar medianeras vistas.

4. El fondo máximo edificable será de 20 m, salvo en Unidades de Actuación que lo determinen o en estudios de Detalle de volúmenes que cumplan las condiciones de patios para este fin. En planta baja, sótanos y semisótanos, el fondo será libre.

ZONA DE ENSANCHE INTENSIVO

Artículo 352. Área de aplicación.

— Quedan definidas en los planos de ordenación a escalas 1:2.000 y escala 1:1.000, correspondiendo a áreas de Casco Urbano en fase avanzada de renovación edificatoria, con pérdida de sus características iniciales, y a áreas de antiguo o nuevo ensanche, destinadas a uso preferente de vivienda, con mezcla de usos complementario, y dominio de la edificación cerrada.

Artículo 353. Tipología de la edificación.

1. Edificación cerrada.

2. Edificación abierta en aquellos casos que el Plan determine, o en aquéllos que se definan mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 354. Forma de actuación.

1. En el caso de edificación cerrada directamente a través de licencia, con las condiciones de edificación señaladas en los planos.

2. Alineación, alturas y fondos de edificación, según plano 1:1.000.

3. Una vez definido y aprobado el Estudio de Detalle, se podrán realizar las edificaciones de acuerdo con la ordenación de volúmenes y afecta a las correspondientes parcelas que haya señalado el Estudio de Detalle.

4. Cuando se realice una edificación que deje una medianería al descubierto, ésta se tratará con la misma calidad y materiales que la fachada.

5. Todos los elementos viarios que se construyen dentro de la manzana, tendrán un carácter eminentemente peatonal, aunque en

algunas zonas puedan ser utilizadas circunstancialmente por los vehículos rodados.

6. Se permiten los retranqueos siempre que se continúe la alineación hasta la altura de planta baja con la edificación, mediante falsas fachadas dejando en esta falsa fachada al menos un 30% de su superficie en huecos. Se permitirán verjas en lugar de falsas fachadas con una altura mínima de planta baja. Las medianerías vistas, quedarán siempre tratadas.

7. En las zonas saturadas por acumulación de ruidos, señalados en el plano de ordenación, se prohíben los establecimientos destinados a uso socio-cultural categoría 5ª.

Artículo 355. Condiciones de uso.

Los usos autorizados en esta zona son los siguientes:

— Vivienda: Unifamiliar o colectiva, en todas las plantas sobre la rasante del terreno.

— Garaje-aparcamiento: De categoría 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.

— Industria: De categoría 1ª.

— Almacén: Se autorizan solamente en planta de sótano o semisótano y vinculados al comercio o industria situados en el mismo edificio.

— Hotelero: Se autorizan hoteles o residencias. Caso de sobrepasar 30 habitaciones de capacidad, dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada cinco habitaciones hasta 30 y 1 cada 2 habitaciones para el resto.

— Comercial: En planta baja de las edificaciones de viviendas o en edificaciones propias. Dispondrán, al menos, de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados. Cuando el edificio sea propiamente comercial, se permitirá una vivienda de vigilante que no sea inferior a 45 m² ni superior a 150 m².

— Y todos aquellos compatibles con el uso residencial.

Artículo 356. Condiciones de aprovechamiento y volumen.

1. No se establecen parcela mínima ni ocupación máxima. No se permitirán segregaciones inferiores a 100 m².

2. Altura máxima de la edificación será la señalada en el plano ordenación 1:1.000.

3. Caso de realizar Estudio de Detalle referido a volúmenes, la Edificabilidad no superará los 2,5 m²/m² sobre parcela bruta, esta misma Edificabilidad se le aplicará cuando las alturas no estén reflejadas en planos, sin superar tres plantas.

4. Ley de medianerías: Podrá incrementarse en una planta más en aquellas fincas que lindaran con edificaciones con 2 o más alturas

de las permitidas para éstas, para mejor tratamiento de medianeras vistas, tratando de lograr un escalonamiento armónico, en las mismas condiciones que las establecidas para Casco Antiguo.

Artículo 357. Condiciones estético-compositivas.

1. Ayuntamiento podrá exigir en aquellos casos en que lo considere preciso, determinadas ordenaciones de volumen, que sin aumento de la superficie edificable, contribuyan a una mejor integración ambiental de la edificación en el entorno, o a una disminución de los impactos negativos de edificaciones colindantes, cuanto a medianerías vistas, alturas, etc., así como a determinados tratamientos estético-compositivos, considerándose en general como más apropiadas las cubiertas inclinadas con teja curva, aleros acusados, las fachadas enfoscadas, la no utilización de aluminio anodizado en su color para carpinterías exteriores, la composición vertical de huecos, y en general, todos aquellos aspectos o elementos que mejor armonicen con los valores tradicionales del Casco Urbano, sin que ello signifique un impedimento para el enriquecimiento del patrimonio arquitectónico con toda aportación valiosa, aunque no responda a anteriores parámetros, como ha ocurrido en el pasado con edificios singulares, (Fundación Antonio Concha, por ejemplo), modernistas, etc.

2. Se permitirá el bajo cubierta en las mismas condiciones del Casco Antiguo para 1, 2, 3 o más plantas.

3. En la cubierta no podrá superarla pendiente de 30°.

4. Se permite el ático en las siguientes condiciones:

— Retranqueo obligado de fachadas en todo su perímetro de 30° medido desde el vuelo máximo del alero.

— Se adosará obligatoriamente a las medianerías existentes.

5. Aquellos solares que no quede determinada su altura máxima en planos no podrán superar las 3 alturas, salvo casos de medianerías en los expuestos.

6. La Edificabilidad se aplicará sobre parcela bruta.

7. El fondo máximo edificable será de 20 m, salvo en unidades de Actuación que lo determinen o en Estudios de Detalle de volúmenes que cumplan las dimensiones de patio para este fin. En planta Baja y sótanos o semisótanos, el fondo será libre.

EDIFICACIÓN EN BLOQUE ABIERTO

En el caso de bloque abierto, directamente a través de licencia si está contemplado en el Plan, o mediante Estudio de Detalle con las condiciones de aprovechamiento de la zona al igual que sin superar el número máximo de plantas permitido en la misma.

Artículo 358. Tipología de la edificación.

— Se trata de una edificación exenta para uso residencial que ocupa un edificio colectivo e independiente, sin adosar a medianerías y que por lo tanto tiene distintas fachadas a vía pública o a suelo libre privado.

— Estas áreas quedan definidas en los Planos de Ordenación y en aquellos otros que se definan mediante el correspondiente Estudio de Detalle, siempre que abarquen manzanas completas.

Artículo 359. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Las definidas en los planos de ordenación.

2. Retranqueos: Se permiten. Para manzanas completas promovidas de una sola vez se exigirá un Estudio de Detalle.

3. Vuelos: Se permitirán según el artículo general de vuelos (nº 236).

4. Se permiten los “bajo cubierta” en las condiciones establecidas de manera general en el artículo (nº 103).

5. Edificabilidad: La que resulte de las ordenanzas de aplicación.

6. Se permite el ático en las mismas condiciones de edificación cerrada.

7. No se establece fondo máximo edificable.

8. Altura máxima: 3, 4 ó 5 plantas según establezca el plano de altura.

9. La separación entre bloques abiertos será mínimo el de la altura del más alto con un mínimo de 10 m. La aplicación de este artículo será extensivo a los Estudios de Detalle.

Artículo 360. Condiciones de uso.

1. Uso específico: Residencial en todos sus grados, salvo vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles: Industrial (talleres domésticos y de servicio en 1ª y 2ª categoría), terciario 1ª categoría y equipamientos.

3. Usos prohibidos: Naves industriales y de almacenaje y agropecuario (ganadería estabulada y explotación industrial).

ENSANCHE EXTENSIVO

Artículo 361. Definición.

— Corresponderá a aquellas áreas caracterizadas por un reducido grado de consolidación, con una parcelación más extensiva y donde las infraestructuras existentes o previas no pueden albergar una mayor densidad de edificación.

Artículo 362. Tipología de la edificación.

- II Viviendas unifamiliares en hilera o adosadas.
- I Viviendas unifamiliares aisladas o pareadas con proyecto único vinculado.

Tipología en vivienda unifamiliar en hilera:

Artículo 363. Tipología de la edificación.

- Se trata de una edificación residencial de vivienda individual acoplada a otras viviendas en similar situación, sobre dos medianerías laterales y generalmente con dos fachadas: una principal y otra posterior dando sobre suelo libre privado.

Artículo 364. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Las definidas en los planos de ordenación.
2. Retranqueos: Se permiten los retranqueos libres a fachada. Para manzanas completas promovidas de una sola vez se exigirá un Estudio de Detalle.
3. Vuelos: Se permitirán según el artículo general de vuelos (nº 236) de estas Normas.
4. No se permiten áticos. Sólo se permiten los “bajo cubierta” regulada según el artículo (nº 103) de estas Normas.
5. Edificabilidad máxima: La que resulte de las ordenanzas de aplicación.
6. El fondo máximo edificable en todas las plantas será de 20 m.
7. Altura máxima: 3 plantas más “bajo cubierta”.
8. Parcela mínima: No se exige parcela mínima.
9. El fondo máximo en el caso de solares que dan frente a dos calles opuestas con distinto aprovechamiento de alturas se medirá desde el eje de la parcela, sin superar en ningún caso el fondo máximo de 20 m.

Artículo 365. Condiciones de uso.

1. Uso específico: Residencial en todos sus grados.
2. Usos compatibles: Industrial (talleres domésticos y de servicio en 1ª y 2ª categoría), terciario y equipamientos.
3. Usos prohibidos: Naves industriales y de almacenaje y agropecuario (ganadería estabulada y explotación industrial).

Tipología vivienda unifamiliar aislada y/o pareada:

Artículo 366. Definición.

- Vivienda única asociada a parcela, retranqueada de linderos excepto medianerías en adosados con proyecto conjunto.

Artículo 367. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Las definidas en los planos de ordenación.
2. Retranqueos: Obligados de 3 m a lindero principal y testeros y todos los demás linderos. Se podrá adosar a alineación principal con una sola planta hasta un 30% de la longitud de fachada.

Se permitirá adosar a lindero lateral cuando se adose el edificio colindante mediante proyecto único o vinculado con documento registral y cuando preexista edificación medianera o privativa edificada en lindero.

3. Cuerpos volados: Se permitirán en las condiciones generales del artículo nº 236 de estas Normas.
4. No se permiten áticos. Sólo se permitirán los “bajo cubierta” en las condiciones del artículo nº 103 de estas Normas.
5. Edificabilidad máxima sobre parcela bruta: 1,5 m²/m².
6. Ocupación máxima de parcela 50%.
7. Altura máxima: 2 plantas + “bajo cubierta”.
8. La parcela mínima será de 350 m². Se podrá admitir parcelas de dimensión inferior siempre y cuando provengan de Planeamientos de Desarrollo del antiguo P.G.O.U., aprobadas definitivamente.

Artículo 368. Condiciones de uso.

1. Uso específico: Vivienda unifamiliar aislada o pareada.
2. Usos compatibles: Industrial (talleres domésticos en 1ª categoría) y equipamientos.
3. Usos prohibidos: Vivienda entre medianerías, industrial (talleres de servicio en 2ª categoría, naves industriales y almacenaje), terciario en 2ª categoría.

TERCIARIA

Artículo 369. Definición.

— Comprende esta zona las áreas destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios, fundamentalmente de hospedaje y comerciales, procedentes o no de la zonificación de los Planes Parciales y U.A. así como las zonas que expresamente puedan proyectarse sobre el Suelo Urbano. El objetivo de la ordenación es el

reconocer y mantener la vinculación del uso terciario a esas parcelas de suelo urbano, así como la creación de estos usos o actividades en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad, etc. pueden concebirse estas actividades con las peculiaridades características que le diferencian del comercio diario del barrio.

En estas zonas podrán realizarse los siguientes usos básicos de tipo terciario:

- A) Usos específicos de hospedaje y restauración.
- B) Usos específicos comerciales y de oficinas como complemento de los anteriores, tanto en edificio único como en mezcla con otros usos.

Artículo 370. Tipología de la Edificación.

— La edificación se configurará en manzana cerrada o bloque abierto dependiendo de su clasificación en el plano correspondiente.

Artículo 371. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Las especificadas en los planos de ordenación.
2. Retranqueos: No se fijan.
3. Cuerpos volados: tal y como los define el artículo nº 236 de estas Normas.
4. Áticos: Se permiten en las condiciones establecidas para edificación cerrada.
5. Se permiten los “bajo cubierta” en las condiciones establecidas en el artículo nº 103 de estas Normas.
6. Edificabilidad máxima 1,5 m²/m².
7. Ocupación máxima de parcela el 70%. Salvo en la manzana de “Petunia” (manzana formada por las calles Antonio Concha, Carnaval y Puerto Menga) que la ocupación podrá ser 100%.
8. Altura máxima: como se define en los planos de Ordenación.
9. Parcela mínima: 500 m² salvo que procedan de una situación anterior a la entrada en vigor de este Plan.

Artículo 372. Condiciones de uso.

1. Uso específico: Comercial y Terciario en todas sus categorías.
2. Usos compatibles: Residencial guardería (una vivienda por cada instalación de máximo 170 m²), industrial (talleres artesanales y de servicio en 1ª y 2ª categoría), y equipamientos.
3. Usos prohibidos: Residencial (salvo guardería).

INDUSTRIAL

Artículo 373. Definición.

— Se trata de unas áreas dentro del suelo urbano que han sido calificadas como tales para absorber la demanda de este tipo de suelo necesario para desarrollar actividades de pequeña industria limpia y almacenes que, de estar insertado conjuntamente con otros usos verticalmente, podrían provocar molestias para estos últimos.

Artículo 374. Tipología de la edificación.

— Naves industriales y almacenes, aislados o en hilera.

Artículo 375. Condiciones de volumen.

1. Alineaciones: Las que figuran en los planos de ordenación.
2. Retranqueos: 5 m al lindero frontal y 3 m a los linderos laterales si son aisladas. Si son en hilera, sólo tendrán que retranquearse 5 m al lindero frontal.

Las alineaciones consolidadas al menos en un tercio de la longitud, se mantendrán para las edificaciones restantes, aun no cumpliendo los retranqueos anteriores.

3. Cuerpos volados: No se permiten.
4. Áticos: No se permiten.

5. Edificabilidad máxima neta:

— En un fondo máximo de 10 m desde la fachada se podrán edificar tantos forjados como permita la altura total permitida y ajustándose a una altura libre mínima entre forjados de 2,5 m.

— En el resto del fondo de la nave se podrán edificar, además de la planta baja, un forjado intermedio de tal manera que la altura libre no sea nunca inferior a 4 m.

6. Ocupación máxima de parcela: 80%.

7. Altura máxima: 8,5 m (10 m a cumbre).

En el caso de silos u otro tipo de instalación específica industrial, podrá superarse esta altura una vez justificado convenientemente.

8. Parcela mínima: 500 m² para naves aisladas y quedando libre para naves nido en hilera.

Artículo 376. Condiciones de uso.

1. Uso específico: Naves industriales y almacenaje.
2. Usos compatibles: Residencial guardería (una vivienda por industria de máximo 170 m²), terciario en 1ª categoría y equipamientos.

3. Usos prohibidos: Residencial en todas categorías (salvo guardería) y terciario en 2ª categoría.

ZONA DEL POLÍGONO INDUSTRIAL

Artículo 377. Área de aplicación.

— Queda definida en los planos de ordenación 1:10.000 y 1:2.000.

Artículo 378. Tipología de edificación.

1. Edificaciones para naves de fabricación, almacenes, talleres y edificios administrativos, aislados o adosados.

2. Edificaciones especiales propias del proceso de fabricación de cada industria, con las limitaciones establecidas por el Decreto de Industrias Molestas, Insalubres y Peligrosas.

Artículo 379. Condiciones de uso.

1. Uso específico: Naves industriales y almacenaje e industrial en todas sus categorías.

2. Usos compatibles: Residencial guardería (una vivienda por industria de máximo 170 m²), terciario en 1ª categoría y equipamientos.

3. Usos prohibidos: Residencial y terciario en 2ª categoría.

Artículo 380. Condiciones de aprovechamiento y volumen.

1. Alineaciones: Las que figuran en los planos de ordenación.

2. Retranqueos: 5 m al lindero frontal y 3 m a los linderos laterales si son aisladas. Si son en hilera, sólo tendrán que retranquearse 5 m al lindero frontal.

Las alineaciones consolidadas al menos en un tercio de la longitud, se mantendrán para las edificaciones restantes, aun no cumpliendo los retranqueos anteriores.

3. Cuerpos volados: No se permiten.

4. Áticos: No se permiten.

5. Edificabilidad máxima neta:

— En un fondo máximo de 10 m desde la fachada se podrán edificar tantos forjados como permita la altura total permitida y ajustándose a una altura libre mínima entre forjados de 2,5 m.

— En el resto del fondo de la nave se podrán edificar, además de la planta baja, un forjado intermedio de tal manera que la altura libre no sea nunca inferior a 4 m.

6. Ocupación máxima de parcela: 80%.

7. Altura máxima: Libre.

8. Parcela mínima: 500 m² para naves aisladas y quedando libre para naves nido en hilera.

9. Condiciones especiales para el minipolígono.

— Parcela mínima de 200 m² en manzanas de 40 m de fondo y de 500 m² en el resto.

— La ocupación y edificabilidad podrá ser de 100% en manzanas de 40 m de fondo.

— En la zona de manzana de 40 m de fondo, la edificación será de tipo adosado necesariamente.

— La altura máxima de las naves será de 8 m y/o dos plantas, pudiéndose doblar dentro su altura.

ZONA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 381. Áreas de aplicación.

— Quedan definidas en los planos de ordenación a escalas 1:2.000 y 1:1.000.

Artículo 382. Tipología de la edificación.

— La edificación será en general aislada y de composición específica para cada tipo de equipamiento, salvo que se encuentre en zona de Ensanche Intensivo de edificación cerrada.

Artículo 383. Condiciones de uso.

— Los correspondientes a los distintos conceptos señalados en los planos de ordenación.

Artículo 384. Condiciones de aprovechamiento y volumen.

1. Las reguladas en los planos de ordenación y establecidos en cada zona.

2. En el caso en que su situación no corresponda a ninguna zona específica, la altura máxima será de 3 plantas y la edificación máxima 1,5 m²/m² sobre parcela bruta.

ZONA DE SERVICIOS URBANOS

Artículo 385. Áreas de aplicación.

— Quedan definidas en los planos de ordenación detallada escalas, 1:10.000, 1:2.000 y 1:1.000.

Artículo 386. Tipología de la edificación.

— La edificación será aislada y de composición volumétrica adecuada a los fines específicos a que sea destinada.

Artículo 387. Forma de actuación.

— Se actuará directamente sobre cada parcela, debiéndose justificar cada una de las construcciones que se realicen como necesaria para el buen funcionamiento del servicio a que corresponda.

Artículo 388. Condiciones de uso.

1. Los usos permitidos en esta zona son los relacionados con los servicios municipales o públicos tales como:

- Parque de bomberos.
- Depósito de agua.
- Subestación eléctrica.
- Otras instalaciones de servicios públicos.

2. No se autorizan los restantes usos.

Artículo 389. Condiciones de aprovechamiento y volumen.

— Para las instalaciones específicas de cada servicio la composición volumétrica y su localización será libre, en función de sus necesidades.

ZONA MIXTA**Artículo 390. Definición.**

— Se trata una banda que se extiende a ambos lados de la travesía de la C.N.-V a su paso por el casco urbano de Navalморal, con una profundidad variable dependiendo del fondo de las manzanas existentes en la actualidad.

Artículo 391. Condiciones de Desarrollo.

Hay dos posibilidades de desarrollo:

- Manteniendo el uso industrial, aplicando las condiciones establecidas en el artículo nº 376 “Zona Industrial”.
- Uso residencial en las condiciones de los artículos siguientes.

Artículo 392. Planeamiento de Desarrollo para el Uso Residencial.

1. Se requerirá la realización de un Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización.

2. Cuando se opte por la realización de la promoción de uso residencial, habrá que delimitar una U.A. que englobe la parte proporcional del Sistema General Viario (Rediseño de la vía parque en lugar de la travesía de la C.N.-V).

Artículo 393. Condiciones específicas del Uso Residencial.

1. Superficie mínima de 5.000 m² o bien una manzana completa. (*)

(*) Excepcionalmente, las parcelas 04 y 05 de la Manzana Catastral 29.950 cuya superficie conjunta es de 4.320 m² podrán acogerse al desarrollo Residencial

2. Características de parámetros de desarrollo similares al Ensanche Intensivo. (Bloque abierto o manzana cerrada). Salvo que la edificabilidad máxima será de 2,00 m²/m² en parcela neta.

3. Cesión libre y gratuita de 26% de la superficie de actuación para Zona Verde de uso público.

De esta superficie de Cesión, el 10% podría ser para otro tipo de equipamiento. Preferentemente dichas cesiones se situarán en primera línea del Sistema General (C.N.-V).

4. Será necesario justificar, costear y ejecutar los enganches con Sistemas Generales, tanto viarios como infraestructurales.

Artículo 394. Condiciones de Volumen.

1. Alineaciones: Las definidas en los planos de ordenación.

2. Retranqueos: Se permiten. Para manzanas completas promovidas de una sola vez se exigirá un Estudio de Detalle.

3. Vuelos: Se permitirán según el artículo general de vuelos (artículo nº 236).

4. Se permiten los “bajo cubierta” en las condiciones establecidas de manera general en el artículo nº 103 de estas Normas.

5. Se permite el ático en las mismas condiciones de la edificación cerrada.

6. Edificabilidad: La que resulte de las ordenanzas de aplicación.

7. No se establece fondo máximo edificable.

8. Altura máxima: Según se establezca en el Estudio de Detalle de la Unidad de Actuación. Nunca más de 4 plantas.

9. La separación entre bloques abiertos será mínimo 1/2 de la altura del más alto. La aplicación de este artículo será extensivo a los Estudios de Detalle.

Artículo 395. Condiciones de uso.

1. Uso específico: Residencial en todos sus grados, salvo vivienda unifamiliar aislada.

2. Usos compatibles: Industrial (talleres domésticos y de servicio en 1ª y 2ª categoría), terciario 1ª categoría y equipamientos.

3. Usos prohibidos: Todos los demás.

ZONA DE MANTENIMIENTO DE LA ESTRUCTURA ACTUAL

Artículo 396. Definición.

— Se trata de una Colonia edificada para dar servicio a los empleados de la Central Nuclear de Almaraz y que ha sido concebida como una ciudad Unitaria y cerrada que por tanto engloba todos los usos urbanos, además del residencial.

El actual equilibrio entre los distintos usos y entre lo edificado y lo libre, aconseja su preservación.

Artículo 397. Tipología de la edificación.

1. Se protege la actual tipología de la edificación, tanto las viviendas unifamiliares aisladas o pareadas, como las unifamiliares en hilera, así como los edificios de servicios, no pudiéndose derribar, ni cambiar su aspecto exterior.

2. En los casos suficientemente justificados podrá ampliarse la superficie y el volumen en un máximo de un 10% de la existente. Para que este aumento de edificación pueda realizarse deberá redactarse y tramitarse un Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 398. Condiciones de actuación.

— Únicamente se podrá actuar sobre cualquiera de las partes de la Colonia realizando un Plan Especial de Reforma Interior de todo el conjunto justificando que la solución propuesta no altera ni la Edificabilidad ni el volumen de todo el conjunto, ni su aspecto exterior y medioambiental, salvo lo estipulado en el artículo anterior.

ZONA DE PROTECCIÓN NO EDIFICABLE

Artículo 399. Definición.

— Se trata de un suelo no edificable debido a condiciones topográficas insuperables, de protección de algún tipo de infraestructura, de protección de algún cauce público natural o artificial o incluso por condiciones específicas de escorrentía.

Artículo 400. Condiciones de Desarrollo.

— En ningún caso podrá edificarse dicho suelo y deberá quedar libre de todo impedimento que obstaculice su diafanidad.

ZONA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (U.A.).

Artículo 401. Definición.

— Dentro del suelo urbano existen terrenos no consolidados a pesar de su situación céntrica y privilegiada.

Estos vacíos edificatorios producen una discontinuidad en el tejido urbano, provocando un deterioro progresivo y una degradación no sólo en su interior, sino en manzanas aledañas.

Artículo 402. Origen.

— Todas estas zonas tienen como origen manzanas de gran tamaño y carencia generalizada de viario interior.

Artículo 403. Desarrollo y aprovechamiento.

1. El desarrollo de las U.A. en suelo urbano no es directo, sino que requiere instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización previos contenidos dentro del imprescindible Programa de Ejecución (Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, Proyecto Reparcelación), para posteriormente poder edificar. No obstante podrá formularse, si se considera conveniente un P.E.R.I. para modificar las condiciones especificadas en estas Normas Urbanísticas sin que ello suponga un aumento de edificabilidad ni de número de viviendas.

2. El número máximo de viviendas está obtenido en función de considerar una vivienda media de 110 m² (Unidad Residencial). En el caso en que se realicen otras tipologías residenciales de inferior superficie para la totalidad de la promoción, (apartamentos con 1 ó 2 dormitorios máximo) podrá aumentarse el número en 1,2 sobre el número máximo autorizado.

Artículo 404. Tipologías.

1. Las distintas U.A. que se especifican a continuación y las condiciones de desarrollo que se proponen de manera individualizada no son las únicas posibles, sino que por el contrario se podrán delimitar otras nuevas en todos aquellos espacios en que se crea oportuno, sin modificar la Edificabilidad máxima ni el número máximo de viviendas.

2. En las Unidades de Actuación propuestas (ver planos de detalle E. 1:1.000) son fijas en porcentaje:

— El suelo libre de Uso Público.

— Las parcelas propuestas para uso de equipamiento.

Sin embargo, la ocupación en planta de las parcelas residenciales y de las parcelas terciarias se consideran como máximas, pudiéndose mover la edificación dentro de ellas, definiéndose su situación tipo por el Estudio de Detalle que se realice.

Igualmente, las alturas de la edificación propuesta es máxima, pudiendo ser inferior a éstas y quedando definido en el Estudio de Detalle que se realice. Por último, las superficies totales que aparecen en cada una de ellas es aproximada, debiendo aplicarse todos los parámetros de desarrollo a la superficie total real que se derive de una medición específica topográfica a la hora de desarrollar la U.A., en la misma proporción que se especifica en éstas puesto que

la realidad física de las fincas prevalecerá respecto de los títulos de propiedad (artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística).

3. Todos los ámbitos de planeamiento de desarrollo definidos en el P.G.O.U. de 1990 y aprobados definitivamente hasta la fecha actual se registrarán por sus respectivas Normativas. Todos los aspectos que estas Normativas no recojan se registrarán por la presente Normativa del Plan General Municipal.

4. Unidades de Actuación propuestas:

1) Unidad de Actuación 1

Tiene una superficie aproximada de 13.584 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) varias manzanas carentes de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad, también de manera libre y gratuita en favor del Ayuntamiento, y 4.770 m² de suelo libre de uso público coincidente con el cauce enterrado del arroyo de la Parrilla (6 m a cada lado del eje del cauce en todo su recorrido) y además con el suelo de cesión para parques y jardines.

Así mismo tendrá una cesión para dotaciones de 1.492 m².

Como contra partida, se le asignaría una Edificabilidad de 1,10 m²/m² 1,00 m²/m² para uso residencial y el 0,10 m²/m² restante para uso terciario para desarrollar edificaciones de 3 y 4 plantas y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas es de 130.

Un 30% de la Edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto del residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de ejecución será el de Compensación.

Usos permitidos: Residencial, unifamiliar y colectivo, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje y aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación)

a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

2) Unidad de Actuación 2

Tiene una superficie aproximada de 35.700 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) varias manzanas carentes de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad. También de manera libre y gratuita en favor del Ayuntamiento, 9.950 m² para Equipamiento Escolar donde se situará el futuro Instituto.

La Edificabilidad asignada al Instituto es de 17.850 m² a detracer de la totalidad edificable.

Además se cederá de manera libre y gratuita a favor del Ayuntamiento 3.250 m² de suelo libre de uso público.

Como contrapartida se le asignaría una edificabilidad de 1,5 m²/m² para desarrollar edificaciones de 4 plantas más bajo cubierta y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas se cifra en 250.

Un 30% de la Edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Cooperación.

Usos permitidos: residencial, unifamiliar y colectivo, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

3) Unidad de Actuación 3

Tiene una superficie aproximada de 16.800 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) varias manzanas carentes de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad, también de manera libre y gratuita en favor del Ayuntamiento y 6.597 m² de suelo libre de uso público.

Así mismo tendrá una cesión para otras dotaciones de 903 m²

Como contrapartida se le asignaría una Edificabilidad de 0,65 m²/m² para desarrollar edificaciones de 2 y 3 plantas y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas se cifra en 59.

Un 30% de la Edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial unifamiliar, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

4) Unidad de Actuación 4

Tiene una superficie aproximada de 16.600 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) varias manzanas carentes de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad, también de manera libre y gratuita en favor del Ayuntamiento y 4.855 m² de suelo libre de uso público.

Así mismo tendrá una cesión para otras dotaciones de 1.079 m².

Como contrapartida se le asignaría una Edificabilidad de 0,65 m²/m² para desarrollar edificaciones de 2 y 3 plantas y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas se cifra en 58.

Un 30% de la Edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial unifamiliar y colectivo, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

5) Unidad de Actuación 5

Tiene una superficie aproximada de 6.500 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) una manzana carente de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad, también de manera libre y gratuita en favor del Ayuntamiento y 1.040 m² de suelo libre de uso público.

Así mismo tendrá una cesión de 520 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se le asignaría una Edificabilidad de 0,8 m²/m² para desarrollar edificaciones de 3 y 4 plantas y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas se cifra en 45.

Un 30% de la Edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial, unifamiliar y colectivo, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

6) Unidad de Actuación 6

Tiene una superficie aproximada de 12.100 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) varias manzanas carentes de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad, también de manera libre y gratuita en favor del Ayuntamiento y 4.464 m² de suelo libre de uso público.

Así mismo tendrá una cesión de 786 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se le asignaría una edificabilidad de 0,65 m²/m² para desarrollar edificaciones de 2 y 3 plantas y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas se cifra en 42.

Un 30% de la edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial unifamiliar y colectiva, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

7) Unidad de Actuación 7

Tiene una superficie aproximada de 26.150 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) varias manzanas carentes de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad, también de manera libre y gratuita en favor del Ayuntamiento y 6.400 m² de suelo libre de uso público.

Así mismo tendrá una cesión de 1.700 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se le asignaría una Edificabilidad de 0,65 m²/m² para desarrollar edificaciones de 2 y 3 plantas y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas se cifra en 91.

Un 30% de la edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial unifamiliar y colectiva, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

8) Unidad de Actuación 8

La Unidad de Actuación 8 surge por la necesidad de incluir el antiguo U.P. I.5 del P.G.M. dentro del suelo urbano como consecuencia del grado de tramitación alcanzado en la etapa anterior al haber sido ya ejecutada la Ronda Sur. Se incluyen, por lo tanto como una Unidad de Actuación, conservando el diseño realizado para el antiguo Plan Parcial así como los parámetros de desarrollo del mismo.

Tiene una superficie aproximada de 22.300 m².

El sistema de ejecución que se establece es el de Compensación.

El desarrollo de la U.A. supone la cesión libre y gratuita del viario público y una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo. Asimismo cederá 4.460 m² de suelo libre de uso público y 2.230 m² de equipamiento.

Se le da una edificabilidad de 1,00 m²/m².

La capacidad máxima de viviendas es de 195.

Para desarrollar la U.A. se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Reparcelación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Cooperación.

Usos permitidos: residencial unifamiliar y colectiva, terciario, equipamientos e industrial artesanal y garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

9) Unidad de Actuación 9

Tiene una superficie aproximada de 8.834 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) dos manzanas.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad. También de manera libre y gratuita cederá 883 m² de suelo libre de uso público.

Así mismo cederá 265 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se le asignaría una edificabilidad de 0,30 m²/m² para desarrollar edificaciones de 3 plantas y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas se cifra en 9.

Un 30% de la edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.

— Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

10) Unidad de Actuación 10

Corresponde a la U.A. 34 del P.G.M. Esta U.A.10 proviene de la existencia de un Convenio suscrito entre RENFE y el Ayuntamiento en su momento y como tal se transfiere íntegramente en esta Revisión del Plan General.

Sus condiciones de desarrollo son:

- Uso: residencial unifamiliar o colectivo.
- Ocupación máxima: 70% de la parcela bruta.
- Altura máxima: 3 plantas (baja incluida).
- La urbanización será a cargo del promotor.
- Deberá desarrollarse por un P.E.R.I.
- Edificabilidad máxima: 1 m²/m².
- Superficie aproximada: 1.976 m².
- N.º máximo de viviendas: 20.

Condiciones complementarias propuestas por el P.G.:

- Se permite un uso terciario en un 20% de la edificabilidad total.
- Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por cada vivienda.
- Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.
- Es obligatorio ceder el 10% del aprovechamiento lucrativo.
- Cederá 400 m² para zona libre de uso público y 200 m² para otras dotaciones.

11) Unidad de Actuación 11

Tiene una superficie aproximada de 12.750 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) varias manzanas carentes de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad, también de manera libre y gratuita en favor del Ayuntamiento y 3.570 m² de suelo libre de uso público y como equipamiento el actual edificio propiedad de Iberdrola (1.785 m²).

Como contrapartida se le asignaría una edificabilidad de 1,00 m²/m² para desarrollar edificaciones residenciales de 4 plantas más bajo cubierta y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle, y 0,40 m²/m² de edificabilidad será obligatoriamente de uso terciario hasta llegar al 1,40 m²/m² permitido.

El número máximo de viviendas se cifra en 112.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

12) Unidad de Actuación 12

Tiene una superficie aproximada de 6.130 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) sólo una manzana carente de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad y 1.226 m² de zona libre de uso público y 613 para otras dotaciones.

Como contrapartida se le asignaría una edificabilidad de 1,00 m²/m² para desarrollar edificaciones de 4 plantas más bajo cubierta y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas se cifra en 54.

Un 30% de la edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

13) Unidad de Actuación 13

Tiene una superficie aproximada de 20.125 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) varias manzanas carentes de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad, también de manera libre y gratuita en favor del Ayuntamiento y 4.025 m² de suelo libre de uso público y 2.012 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se le asignaría una edificabilidad de 1,00 m²/m² para desarrollar edificaciones de 4 plantas más bajo cubierta y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas se cifra en 190.

Un 30% de la edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

14) Unidad de Actuación 14

Tiene una superficie aproximada de 37.000 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) varias manzanas carentes de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad, también de manera libre y gratuita en favor del Ayuntamiento y 7.400 m² de suelo libre de uso público, en el frente de la antigua C.N.-V y 3.700 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se le asignaría una edificabilidad de 1,00 m²/m² para desarrollar edificaciones de 5 plantas más bajo cubierta y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas se cifra en 325.

Un 30% de la edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de cada una de las 5 Unidades de Actuación (14.1, 14.2, 14.3, 14.4 y 14.5) se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

Dada la gran dimensión de la actuación se propone la compartimentación en cuatro Unidades de Actuación con las siguientes condiciones de desarrollo, además de las acciones anteriormente propuestas.

U.A.-14.1: Condiciones de desarrollo

Porcentaje con respecto a la U.A.14: 12,70%.

Superficie aproximada: 4.700 m².

Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².

Nº máximo viviendas: 41.

Altura máxima: 5 plantas y bajo cubierta.

Tipología edificación: Vivienda colectiva y unifamiliar.

Sistema de Ejecución: Compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos permitidos: Terciario y Equipamientos. Industrial artesanal y aparcamiento.

Cesión: Viario y la parte proporcional de suelo libre de uso público y de otras dotaciones.

U.A.-14.2: Condiciones de desarrollo

Porcentaje con respecto a la U.A.14: 18,92%.

Superficie aproximada: 7.000 m².

Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².

Nº máximo viviendas: 61.

Altura máxima: 5 plantas y bajo cubierta.

Tipología edificación: Vivienda colectiva y unifamiliar.

Sistema de Ejecución: Compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos permitidos: Terciario y Equipamientos. Industrial artesanal y aparcamiento.

Cesión: Viario y la parte proporcional de suelo libre de uso público y de otras dotaciones.

U.A.-14.3: Condiciones de desarrollo

Porcentaje con respecto a la U.A.14: 25,94%.

Superficie aproximada: 9.600 m².

Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².

Nº máximo viviendas: 85.

Altura máxima: 5 plantas y bajo cubierta.

Tipología edificación: Vivienda colectiva y unifamiliar.

Sistema de Ejecución: Compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos permitidos: Terciario y Equipamientos. Industrial artesanal y aparcamiento.

Cesión: Viario y la parte proporcional de suelo libre de uso público y de otras dotaciones.

U.A.-14.4: Condiciones de desarrollo

Porcentaje con respecto a la U.A.14: 24,60%.

Superficie aproximada: 9.100 m².

Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².

Nº máximo viviendas: 80.

Altura máxima: 5 plantas y bajo cubierta.

Tipología edificación: Vivienda colectiva y unifamiliar.

Sistema de Ejecución: Compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos permitidos: Terciario y Equipamientos. Industrial artesanal y aparcamiento.

Cesión: Viario y la parte proporcional de suelo libre de uso público y de otras dotaciones.

U.A.-14.5.: Condiciones de desarrollo

Porcentaje con respecto a la U.A.14: 17,84%.

Superficie aproximada: 6.600 m².

Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².

Nº máximo viviendas: 58.

Altura máxima: 5 plantas y bajo cubierta.

Tipología edificación: Vivienda colectiva y unifamiliar.

Sistema de Ejecución: Compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos permitidos: Terciario y Equipamientos. Industrial artesanal y aparcamiento.

Cesión: Viario y la parte proporcional de suelo libre de uso público y de otras dotaciones.

15) Unidad de Actuación 15

Tiene una superficie aproximada de 54.700 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) cuatro manzanas carentes de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad. Asimismo cederá 16.410 m² de suelo libre de uso público, además de una cesión de 5.470 m² para equipamiento público.

Como contrapartida se le asignaría una Edificabilidad de 1,00 m²/m² para desarrollar edificaciones de 5 plantas más bajo cubierta y un fondo máximo definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas se cifra en 480.

Un 30% de la Edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de cada una de las 4 Unidades de Actuación (15.1, 15.2, 15.3 y 15.4) se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial unifamiliar y colectiva, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

Dada la gran dimensión de la actuación se propone la compartimentación en cuatro Unidades de Actuación con las siguientes condiciones de desarrollo, además de las acciones anteriormente propuestas.

U.A.-15.1: Condiciones de desarrollo

Porcentaje con respecto a la U.A.15: 22,78%.

Superficie aproximada: 12.460 m².

Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².

Nº máximo viviendas: 109.

Altura máxima: 5 plantas y bajo cubierta.

Tipología edificación: Vivienda colectiva y unifamiliar.

Sistema de Ejecución: Compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos permitidos: Terciario, equipamientos, industrial artesanal y aparcamiento.

Cesión: Viario y la parte proporcional de suelo libre de uso público y de otras dotaciones y 10% de aprovechamiento lucrativo.

U.A.-15.2: Condiciones de desarrollo

Porcentaje con respecto al total U.A.15: 13,89%.

Superficie aproximada: 7.598 m².

Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².

Nº máximo viviendas: 67.

Altura máxima: 5 plantas y bajo cubierta.

Tipología edificación: Vivienda colectiva y unifamiliar.

Sistema de Ejecución: Compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos permitidos: Terciario, equipamientos, industrial artesanal y aparcamiento.

Cesión: Viario, y la parte proporcional de suelo libre de uso público y de otras dotaciones y 10% aprovechamiento lucrativo.

U.A.-15.3: Condiciones de desarrollo

Porcentaje con respecto al total U.A.15: 42,49%.

Superficie aproximada: 23.240 m².

Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².

Nº máximo de viviendas: 204.

Altura máxima: 5 plantas y bajo cubierta.

Tipología edificación: Vivienda colectiva y unifamiliar.

Sistema de Ejecución: Compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos permitidos: Terciario, equipamiento, industrial artesanal y aparcamiento.

Cesión: Viario y la parte proporcional de suelo libre de uso público y de otros equipamientos y 10% de aprovechamiento lucrativo.

U.A.-15.4: Condiciones de desarrollo

Porcentaje con respecto a la U.A.15: 20,84%.

Superficie aproximada: 11.400 m².

Edificabilidad máxima: 1,00 m²/m².

Nº máximo viviendas: 100.

Altura máxima: 5 plantas y bajo cubierta.

Tipología edificación: Vivienda colectiva y unifamiliar.

Sistema de Ejecución: Compensación.

Uso prioritario: Residencial.

Usos permitidos: Terciario, equipamientos, industrial artesanal y aparcamiento.

Cesión: Viario y la parte proporcional de suelo libre de uso público y de otras dotaciones, y 10% de aprovechamiento lucrativo.

16) Unidad de Actuación 16 (*)

(*) Queda eliminada la Unidad de Actuación nº 16.

17) Unidad de Actuación 17

Tiene una superficie aproximada de 11.309 m² de terreno y engloba en su interior el solar situado junto a Los Maristas y la vía férrea.

La Unidad de Actuación es en la actualidad suelo industrial y el desarrollo de la misma supondrá la obtención de 3.280 m² del suelo libre de uso público y la cesión libre y gratuita del 10% del aprovechamiento lucrativo caso de que su desarrollo lo realizara entidad distinta del Ayuntamiento. Además se calificará una parcela de 1.660 m² como Equipamiento Escolar junto al límite con "Los Maristas".

Como contrapartida se le asignará una Edificabilidad de 1,45 m²/m² para desarrollar edificaciones de 4 plantas más ático retranqueado 30º desde el alero de cubierta y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas es de 100.

La edificabilidad 1 m²/m² podrá ser dedicado a uso residencial. La edificabilidad de 0,45 m²/m² restante será necesariamente dedicado a uso terciario.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de ejecución es directo por parte del Ayuntamiento.

Usos permitidos: Residencial colectivo, terciario, equipamiento y garaje.

Es obligatorio establecer una plaza de garaje por cada vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo la rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

18) Unidad de Actuación 18

Tiene una superficie aproximada de 14.400 m² y engloba en su interior un suelo sin consolidar.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios así como una capacidad edificatoria del 10% de aprovechamiento lucrativo de la Unidad. Así mismo cederá 3.024 m² de suelo libre de uso público y 720 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se le signaría una edificabilidad de 0,5 m²/m² para desarrollar edificaciones de 2 y 3 plantas más bajo cubierta y un fondo máximo definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas es de 67.

Un 30% de la Edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Por el desarrollo de la Unidad de Actuación se propone las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: Residencial, unifamiliar y colectivo, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje y aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

19) Unidad de Actuación 19

Tiene una superficie aproximada de 21.070 m² y engloba en su interior un suelo sin consolidar.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios así como una capacidad edificatoria del 10% de aprovechamiento lucrativo de la Unidad. Así mismo cederá 5.141 m² de suelo libre de uso público y 1.054 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se le asignaría una edificabilidad 0,5 m²/m² para desarrollar edificaciones de 3 plantas más bajo cubierta y un fondo máximo definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas es de 97.

Un 30% de la edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de compensación.

Usos permitidos: Residencial, unifamiliar y colectiva, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje y aparcamiento.

Es obligatorio, así mismo dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a las concesiones de licencia.

20) Unidad de Actuación 20

Tiene una superficie aproximada de 29.700 m² y engloba en su interior un suelo sin consolidar.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios así como una capacidad edificatoria de 10% de aprovechamiento lucrativo de la Unidad. Así mismo cederá 6.237 m² de suelo libre de uso público y 1.485 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se le asignaría una edificabilidad de 0,5 m²/m² para desarrollar edificaciones de 2 y 3 plantas más bajo cubierta y un fondo máximo definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas es de 135.

Un 30% de la edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: Residencial, unifamiliar y colectivo, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje y aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público, pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

21) Unidad de Actuación 21

Tiene una superficie aproximada de 10.450 m² y engloba en su interior un suelo sin consolidar.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios así como una capacidad edificatoria del 10% de aprovechamiento lucrativo de

la Unidad. Así mismo cederá 2.198 m² de suelo libre de uso público y 522 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se le asignaría una Edificabilidad de 0,5 m²/m² para desarrollar edificaciones de 2 y 3 plantas más bajo cubierta y un fondo máximo definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas es de 49.

Un 30% de la Edificabilidad total podrá ser dedicado a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de compensación.

Usos permitidos: Residencial, unifamiliar y colectiva, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje y aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

22) Unidad de Actuación 22

Tiene una superficie aproximada de 3.025 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) 2 manzanas carentes de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad, también de manera libre y gratuita a favor del Ayuntamiento así como 302 m² libres de uso público y 106 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se le asignaría una edificabilidad de 0,35 m²/m² para desarrollar edificaciones de 2 y 3 plantas y un fondo máximo definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas se cifra en 10.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial, unifamiliar, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

23) Unidad de Actuación 23

Tiene una superficie aproximada de 2.685 m² de terreno, y engloba en su interior (según viario propuesto) una manzana carente de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad, también de manera libre y gratuita a favor del Ayuntamiento, así como 214 m² libres de uso público y 107 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se le asigna una Edificabilidad de 0,40 m²/m² para desarrollar edificaciones de 2 y 3 plantas y un fondo máximo definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas se cifra en 10.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial, unifamiliar, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

24) Unidad de Actuación 24

Tiene una superficie de 5.035 m² de terreno y engloba en su interior una única manzana carente de consolidación.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad, también de manera libre y

gratuita a favor del Ayuntamiento y 503 m² de suelo libre de uso público y 252 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se la asignará una edificabilidad de 0,9 m²/m² para desarrollar edificaciones de 2 y 3 plantas y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle.

Su uso es terciario con objeto de edificar un edificio hotelero.

Un 30% de la edificabilidad total podrá ser edificada a uso distinto al Terciario.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitido: residencial unifamiliar, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Será estrictamente obligatorio llevar hasta el pie de parcela los servicios urbanísticos, así como el ajardinamiento de la parte frontal de la parcela hasta la C.N.-V.

25) Unidad de Actuación 25

Tiene una superficie de 4.230 m² de terreno y engloba en su interior sólo una pequeña manzana para ubicar 5 viviendas unifamiliares.

Cederá al Ayuntamiento, además del 10% del aprovechamiento lucrativo, 423 m² de suelo libre de uso público y 127 m² para otras dotaciones.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación impondría la cesión libre y gratuita de 480 m² de uso libre público, los viales y el 10% de aprovechamiento lucrativo.

Se le asigna una edificabilidad bruta de 0,30 m²/m² para desarrollar edificaciones de 3 plantas.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión de gestión será el de Compensación.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda y será estrictamente necesario el acondicionar y urbanizar el vial previsto y las zonas verdes de uso público.

26) Unidad de Actuación 26

Tiene una superficie aproximada de 9.230 m² y engloba en su interior un suelo sin consolidar.

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios así como una capacidad edificatoria del 10% de aprovechamiento lucrativo de la Unidad. Así mismo cederá 2.254 m² de suelo libre de uso público y 461 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se le asignaría una edificabilidad 0,5 m²/m² para desarrollar edificaciones de 3 plantas más bajo cubierta y un fondo máximo definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas es de 42.

Un 30% de la edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de compensación.

Usos permitidos: Residencial, unifamiliar y colectiva, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje y aparcamiento.

Es obligatorio, así mismo dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a las concesiones de licencia.

27) Unidad de Actuación 27

Tiene una superficie aproximada de 19.140 m² de terreno y engloba en su interior (según viario propuesto) dos manzanas. Está situada en el paraje denominado "La Serradilla".

El desarrollo de esta Unidad de Actuación supondría la cesión libre y gratuita de los viarios públicos por parte de los propietarios, así como una capacidad edificatoria del 10% del aprovechamiento lucrativo de

la Unidad. También de manera libre y gratuita cederá 2.617 m² de suelo libre de uso público y 383 m² para otras dotaciones.

Como contrapartida se le asignaría una edificabilidad de 0,20 m²/m² para desarrollar edificaciones de 3 plantas y un fondo máximo edificable definido en el Estudio de Detalle.

El número máximo de viviendas se cifra en 10.

Un 30% de la edificabilidad total podrá ser dedicada a uso distinto al residencial.

Para el desarrollo de la Unidad de Actuación se proponen las siguientes acciones:

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Compensación.
- Proyecto de Urbanización.

El sistema de gestión será el de Compensación.

Usos permitidos: residencial, terciario, equipamientos e industrial artesanal, garaje aparcamiento.

Es obligatorio establecer una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otro uso, sobre o bajo rasante.

Es obligatorio, así mismo, dotar de todos los servicios urbanísticos (agua, electricidad, alcantarillado, alumbrado público y pavimentación) a la Unidad, en las condiciones que fije el Ayuntamiento, previo a la concesión de licencia.

ZONA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 405. Definición.

— De acuerdo a las prerrogativas que las Leyes Urbanísticas confieren a los Planes Generales Municipales, se establecen unas zonas específicas para viviendas sujetas a Protección Pública.

Artículo 406. Tipología de la edificación.

1. Podrá ser edificación abierta o edificación entre medianerías en Manzana Cerrada.
2. En algún caso específico que así lo estipule el Presente Plan General podrá ser edificación unifamiliar en Hilera.

Artículo 407. Condiciones de Aprovechamiento y Volumen.

1. Alineaciones: Las definidas en los planos de ordenación.
2. Retranqueos: Se permiten. Para manzanas completas promovidas de una sola vez se exigirá un Estudio de Detalle.
3. Vuelos: Se permitirán según el artículo general de vuelos nº 236.

4. Se permiten los “bajo cubierta” en las condiciones establecidas de manera general en el artículo nº 103 de estas Normas.

5. Se permite el ático en las mismas condiciones de la edificación cerrada.

6. Edificabilidad: La que resulte de las ordenanzas de aplicación.

7. No se establece fondo máximo edificable.

8. Altura máxima: 3, 4 ó 5 plantas según establezca el plano de altura.

9. La separación entre bloques abiertos será mínimo 1/2 de la altura del más alto. La aplicación de este artículo será extensivo a los Estudios de Detalle.

Artículo 408. Condiciones de Uso.

1. Uso específico: Residencial en todos sus grados, salvo vivienda unifamiliar.
2. Usos compatibles: Industrial (talleres domésticos y de servicio en 1ª y 2ª categoría), terciario 1ª categoría y equipamientos.
3. Usos prohibidos: Naves industriales y de almacenaje y agropecuario (ganadería estabulada y explotación industrial).
4. No se exigirá la obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de otros usos.

CAPÍTULO TERCERO: EDIFICACIÓN SUJETA A ESTUDIO DE DETALLE

Artículo 409. Áreas de aplicación.

— Se aplica a las Unidades de Actuación y otras áreas que determine el Ayuntamiento, en las que por razones de renovación, Reparcelación o posibilidades de mejora del medio urbano, se precisa un estudio específico de ordenación de volúmenes previo a los proyectos de edificación.

CAPÍTULO CUARTO: EDIFICACIÓN INCLUIDA EN UNIDADES DE ACTUACIÓN

Artículo 410. Condiciones de urbanización y edificación.

1. Es el suelo urbano no consolidado que se urbanizará simultáneamente con la ejecución de las viviendas.
2. Las condiciones son las que reflejan las fichas correspondientes, completándose las de texto con las de planos.
3. Estarán sujetas a Estudio de Detalle las que se establecen en su ficha o aquéllas que el Ayuntamiento estime oportuno.
4. Las condiciones señaladas en la ficha primarán respecto a las generales.

TÍTULO VII. NORMAS PARTICULARES
PARA EL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO: SUELO URBANIZABLE DELIMITADO
EN SECTORES: CONDICIONES DE LOS USOS
E INTENSIDADES GENERALES

Artículo 411. Definición.

— Es el suelo perteneciente al término municipal que por su proximidad al casco urbano o por las condiciones específicas del mismo está destinado a ser urbanizado en un futuro próximo.

Artículo 412. División del Suelo Urbanizable delimitado en Sectores.

— El Suelo Urbanizable queda definido en los planos de ordenación y se ha dividido en Sectores.

Artículo 413. Desarrollo del Suelo Urbanizable delimitado en Sectores.

1. El Suelo Urbanizable se desarrolla mediante los correspondientes Planes Parciales como queda prefijado en la Ley del Suelo.

2. En tanto no esté aprobado definitivamente el Plan Parcial, en los terrenos comprendidos dentro de esta clasificación sólo se permitirán las edificaciones con las condiciones del Suelo Rústico General.

3. El Plan Parcial tendrá, al menos, un ámbito que englobe un sector entero de los calificados, no pudiendo desarrollar menos cantidad de suelo.

4. Los Planes Parciales se redactarán conforme a lo determinado en el artículo 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento y artículo 71, 74 y 75 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

5. También deberán ajustarse a las normas particulares que se fijan para cada uno de los tipos de Suelo Urbanizable.

Artículo 414. Condiciones del Suelo Urbanizable tipo Residencial.

1. Características: Unidades residenciales de carácter permanente o de temporada, con viviendas unifamiliares aisladas, adosadas, en hilera y colectiva y el equipamiento correspondiente.

2. Tipología de la edificación: Vivienda unifamiliar aislada, adosada, en hilera o colectiva (según sectores).

3. Parcela mínima: La definida en la ficha.

4. Densidad máxima: La definida en la ficha.

5. Ocupación máxima de parcela: La fijará el Plan Parcial.

6. Dotaciones y servicios: Los fijará el Plan Parcial y como mínimo serán:

— Agua potable: 175 l./h./d.

— Energía eléctrica: 10 Kw/Vivienda (la distribución en baja será subterránea).

— Saneamiento: El Plan Parcial asegura el sistema de evacuación que en ningún caso podrá ser de fosas sépticas, ni ningún otro sistema insalubre y contaminante.

— Equipamientos: Como mínimo conforme al artículo 10 del anexo al Reglamento de Planeamiento y cuadro correspondiente.

7. Usos: Unifamiliar aislada, adosada, en hilera o colectiva (según los sectores) y equipamiento correspondiente.

8. Red viaria: La desarrollará el Plan Parcial. La calzada no será inferior a 6 m, y las aceras no serán inferiores a 1,50 m.

9. Edificabilidad bruta: La definida en la ficha.

10. Todos los ámbitos de planeamiento de desarrollo definidos en el P.G.O.U. de 1990 y aprobados definitivamente hasta la fecha actual se registrarán por sus respectivas Normativas (ver anejo a normativa). Todos los aspectos que estas Normativas no recojan se registrarán por la presente Normativa del Plan General Municipal.

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: Sector - 5.

SUPERFICIE: 10,9 Has.

CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO: - - - -.

PARCELA MÍNIMA: - - - -.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 500 viviendas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,70 m²/m².

CESIONES: Según lo establecido en el artículo nº 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

USO ESPECÍFICO: Residencial.

USOS COMPATIBLES: Equipamientos, terciario y artesanal.

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

DESARROLLO: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

SISTEMA DE GESTIÓN: Compensación.

OBSERVACIONES: No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales. Se desarrollará mediante Unidades de Actuación (5.1, 5.2).

Quedan adscritos al Sector 5 todos los Sistemas Generales de comunicaciones y de servicios e infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento.

(ver plano de gestión S.G.A-S-5)

Específicamente se adscribe la nueva glorieta, calle de servicio e infraestructuras en el frente a la antigua C.N.-V en un porcentaje del 55%, quedando el resto adscrito al Sector 6.

U.A.-5.1: Condiciones de desarrollo

Superficie aproximada: 33.900 m².
 Nº máximo viviendas: 155.
 Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m².
 Tipología vivienda: Colectiva y unifamiliar.
 Sistema de Ejecución: Compensación.
 Uso prioritario: Residencial.
 Usos permitidos: Terciario y Equipamientos.

U.A.-5.2: Condiciones de desarrollo

Superficie aproximada: 75.600 m².
 Nº máximo viviendas: 345.
 Edificabilidad máxima: 0,70 m²/m².
 Tipología vivienda: Colectiva y unifamiliar.
 Sistema de Ejecución: Compensación.
 Uso prioritario: Residencial.
 Usos permitidos: Terciario y Equipamientos.

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: Sector - 6.

SUPERFICIE: 17,6 Has.

CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO: - - - -.

PARCELA MÍNIMA: - - - -.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 440 viviendas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 m²/m².

CESIONES: Según lo establecido en el artículo nº 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

USO ESPECÍFICO: Residencial.

USOS COMPATIBLES: Equipamientos, terciario y artesanal.

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

DESARROLLO: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

SISTEMA DE GESTIÓN: Compensación.

OBSERVACIONES: No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales. Se desarrollará mediante Unidades de Actuación (6.1, 6.2, 6.3, 6.4).

Será de aplicación obligada toda la Normativa del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Quedan adscritos al Sector 6 todos los Sistemas Generales de comunicaciones y de servicios e infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento.

(ver plano de gestión S.G.A-S-6).

Específicamente se adscribe la nueva glorieta, calle de servicio e infraestructuras en el frente a la antigua C.N.-V en un porcentaje del 45%, quedando el resto adscrito al Sector 5.

U.A.-6.1: Condiciones de desarrollo

Superficie aproximada: 42.500 m².
 Nº máximo viviendas: 112.
 Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m².
 Tipología vivienda: Colectiva y unifamiliar en hilera.
 Sistema de Ejecución: Compensación.
 Uso prioritario: Residencial.
 Usos permitidos: Terciario y Equipamientos.

U.A.-6.2: Condiciones de desarrollo

Superficie aproximada: 38.700 m².
 Nº máximo viviendas: 96.
 Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m².
 Tipología vivienda: Unifamiliar en hilera.
 Sistema de Ejecución: Compensación.
 Uso prioritario: Residencial.
 Usos permitidos: Terciario y Equipamientos.

U.A.-6.3: Condiciones de desarrollo

Superficie aproximada: 69.000 m².
 Nº máximo viviendas: 172.
 Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m².
 Tipología vivienda: Unifamiliar adosada o aislada.
 Sistema de Ejecución: Compensación.
 Uso prioritario: Residencial.
 Usos permitidos: Terciario y Equipamientos.

U.A.-6.4: Condiciones de desarrollo

Superficie aproximada: 26.100 m².
 Nº máximo viviendas: 60.
 Edificabilidad máxima: 0,35 m²/m².
 Tipología vivienda: Unifamiliar y colectiva.
 Sistema de Ejecución: Compensación.
 Uso prioritario: Residencial.
 Usos permitidos: Terciario y Equipamientos.

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: Sector - 7.

SUPERFICIE: 30,7 Has.

CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO: - - - -.

PARCELA MÍNIMA: La definirá el P.P.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 368 viviendas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,25 m²/m².

CESIONES: Según lo establecido en el artículo nº 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

USO ESPECÍFICO: Residencial.

USOS COMPATIBLES: Equipamientos, terciario y artesanal.

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

DESARROLLO: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

SISTEMA DE GESTIÓN: Compensación.

OBSERVACIONES: No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales.

Quedan adscritos al Sector 7 todos los Sistemas Generales de comunicaciones y de servicios e infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento y específicamente la glorieta de acceso así como todos los enganches de servicios urbanísticos.

(ver plano de gestión S.G.A-S-7).

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: Sector - 8.

SUPERFICIE: 4,68 Has.

CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO: - - - -.

PARCELA MÍNIMA: - - - -.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 144 viviendas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,35 m²/m².

CESIONES: Según lo establecido en el artículo nº 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

USO ESPECÍFICO: Residencial.

USOS COMPATIBLES: Equipamientos, terciario y artesanal.

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

DESARROLLO: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

SISTEMA DE GESTIÓN: Compensación.

OBSERVACIONES: No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales.

Quedan adscritos al Sector 8 todos los Sistemas Generales de comunicaciones y de servicios e infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento y específicamente la glorieta de acceso y su entronque con la travesía de la C.N.-V y el enganche de los servicios urbanísticos.

(ver plano de gestión S.G.A.S-8).

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: Sector - 9.

SUPERFICIE: 31,62 Has.

CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO: - - - -.

PARCELA MÍNIMA: - - - -.

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 868 viviendas.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,40 m²/m².

CESIONES: Según lo establecido en el artículo nº 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

USO ESPECÍFICO: Residencial.

USOS COMPATIBLES: Equipamientos, terciario y artesanal.

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

DESARROLLO: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

SISTEMA DE GESTIÓN: Compensación.

OBSERVACIONES: No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales.

Quedan adscritos al Sector 9 todos los Sistemas Generales de comunicaciones y de servicios e infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento y específicamente el acceso desde la glorieta existente y desde la carretera de servicios, como el enganche con los sistemas generales.

El S.G.A.S-9 y 10 queda adscrito al 20%.

(ver plano de gestión).

Artículo 415. Condiciones del Suelo Urbanizable de tipo Industrial.

1. Características: Naves industriales de tipo industrial limpia y almacenes de todo tipo.

2. Tipología de la urbanización: Naves aisladas o en hilera.

3. Parcela mínima: 600 m² para naves aisladas y 300 m² para naves nido.

4. Ocupación máxima de parcela: 90%.

5. Dotación y servicios: Los fijará el Plan Parcial, y como mínimo serán:

— Agua potable: 1 l.*sg/Ha bruta.

— Energía eléctrica: 100 W/m². (La distribución será subterránea).

— Saneamiento: El Plan Parcial asegura el sistema de evacuación, que en ningún caso podrá ser de fosas sépticas ni ningún otro sistema insalubre y contaminante.

— Equipamientos: Como mínimo conforme al artículo 10 del anexo al Reglamento de Planeamiento y cuadro correspondiente.

6. Usos:

— Específico: Industrial y equipamiento correspondiente.

— Compatible: 1 vivienda vinculada a toda industria.

— Prohibidos: Los restantes.

7. Red viaria: La desarrollará el Plan Parcial. La calzada de las vías rodadas no será inferior a 7 m sin contar aparcamientos y las aceras no serán inferiores a 1,50 m.

8. Edificabilidad bruta: La definirá el Plan Parcial. Nunca será superior a 1,00 m²/m².

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: Sector - 10.

SUPERFICIE: 52,8 Has.

CONDICIONES ESPECIALES DE DESARROLLO: - - - .

PARCELA MÍNIMA: - - - .

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: Sólo las de guardería.

EDIFICABILIDAD BRUTA: 1,00 m²/m².

CESIONES: Según lo establecido en el artículo nº 74 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo de Extremadura.

USO ESPECÍFICO: Industrial.

USOS COMPATIBLES: Equipamientos, terciario y vivienda guardería.

USOS PROHIBIDOS: Todos los demás.

DESARROLLO: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación.

SISTEMA DE GESTIÓN: Acción directa del Ayuntamiento.

OBSERVACIONES: No podrá desarrollarse este suelo en tanto no estén resueltas todas las conexiones a los Sistemas Generales.

Quedan adscritos al Sector 10 todos los Sistemas Generales de comunicaciones y de servicios e infraestructuras necesarias para su puesta en funcionamiento, específicamente el acceso desde la glorieta existente.

Dentro del ámbito del Sector 10. Habrá que realizar una depuradora que dará servicio al Sector 10 y al Sector 9 (residencial).

El S.G.A.S-9 y 10 queda adscrito al 80%.

(ver plano de clasificación de suelo).

CAPÍTULO SEGUNDO: SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO EN SECTORES

Artículo 416. Definición.

— Es el suelo perteneciente al término municipal que por sus características físicas y situación con respecto a la estructura urbana y por sus características específicas, está destinado a ser urbanizado en un futuro medio y/o largo.

Artículo 417. Desarrollo.

1. El suelo urbanizable no delimitado en sectores se desarrolla mediante la elaboración de un Programa de Ejecución.

2. Una vez redactado el Programa de Ejecución, este tipo de suelo se transforma en Suelo Urbanizable delimitado en Sectores.

3. Transformado en Suelo Urbanizable delimitado en sectores, se estará a lo dispuesto en el artículo 413: Desarrollo del Suelo Urbanizado delimitado en sectores.

Artículo 418. Condiciones de desarrollo.

1. Comprende el Suelo No Urbanizable que no tiene condiciones especiales de protección.

2. Para su desarrollo se establecen los siguientes parámetros de desarrollo.

1º) Superficie mínima de actuación: 10 Ha.

2º) Estructura de Sistemas Generales:

El desarrollo de cualquier suelo Urbanizable, requerirá asegurar las conexiones con los Sistemas Generales de Infraestructuras (agua, energía eléctrica y alumbrado público) así como Sistemas Generales de Equipamiento (especialmente Suelo Libre de Uso Público) a costa de los promotores de la actuación.

3º) Densidad máxima:

La densidad máxima no podrá exceder de 30 viviendas/Ha. Caso que excediera deberá, previamente hacerse la modificación puntual del Plan General Municipal.

4º) Lejanía al Suelo Urbano:

La dispersión al Suelo Urbano delimitado en el Plan General Municipal no deberá exceder de 1 Km. Caso que sea mayor deberá justificarse convenientemente a los efectos de cuantificar los costes de conexiones infraestructurales y su repercusión por cada vivienda de nueva creación o cada 100 m² edificados para usos diferentes del residencial.

5º) Necesidad del Estudio de Impacto:

Si se encuentra en las proximidades de zonas protegidas (<300 m) será necesario realizar un estudio de Impacto Ambiental independiente de la distancia a las zonas protegidas.

6º) Instrumentos de planeamiento:

Para el desarrollo de este suelo será necesario redactar los siguientes documentos:

a) Plan Parcial.

b) Proyecto de Reparcelación o Compensación.

c) Proyecto de Urbanización.

7º) Garantías:

Una vez elaborados los documentos y previo a iniciar las obras del polígono se requerirá el aval correspondiente que asegure la

realización de conexiones de los Sistemas Generales por un valor de 115% del coste previsto de la obra correspondiente.

TÍTULO VIII. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 419. División del Suelo No Urbanizable.

— A la regulación de las medidas de protección, así como de la edificación y uso de los terrenos localizados en esta clase de suelo, el Suelo No Urbanizable se subdivide en las categorías delimitadas en los planos de ordenación y en esta Normativa.

1. No Urbanizable inadecuado para desarrollo urbano.
2. No Urbanizable Protegido de interés ecológico paisajístico.
3. No Urbanizable Protegido de interés agrícola.
4. No Urbanizable de protección de infraestructuras.

Artículo 420. Condiciones generales de protección.

1. Se prohíbe la destrucción de cualesquiera elementos naturales que suponga una modificación regresiva del equilibrio medio-ambiental, así como la destrucción de castros o túmulos, catalogados o no, que pudieran encontrarse.

2. Las explotaciones a cielo abierto o cantera, los movimientos de tierra y los vertidos de escombros estarán sujetos a licencia municipal de acuerdo con las facultades otorgadas al Ayuntamiento por el artículo 21.1. del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3. Se prohíbe la deforestación por tala completa o “matarrasa” de cualquier porción de arbolado de especies autóctonas.

4. Los cauces y márgenes de ríos y arroyos quedan protegidos en las condiciones y términos regulados por la Ley de Aguas y demás disposiciones legales vigentes, y en especial con los siguientes requisitos:

a) Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

b) Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m² de anchura medidos

horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por R.D. 849/1986, de 11 de abril.

c) Particularmente para el caso de nuevas urbanizaciones previamente a su autorización es necesario analizar la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para el período de retorno de hasta 500 años que se puedan producir en los cauces, al objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente en este Organismo el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados.

d) Los alcantarillados de las urbanizaciones han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

e) Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse en la zona de policía del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

f) En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el art. 6 de dicha Ley de Aguas y en el art. 7 del mencionado Reglamento.

g) Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el art. 259.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

h) En el supuesto de pretenderse construir Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá tenerse en cuenta que el planeamiento prevea reservas de suelo para su construcción fuera del dominio público hidráulico. De igual manera las instalaciones deben preverse fuera de la zona inundable de los cauces.

i) Las captaciones de agua necesarias para el abastecimiento deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

j) Las carreteras quedan protegidas en los términos y condiciones reguladas por la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de

Extremadura y por la Ley General de Carreteras 25/1988, de 29 de julio.

Artículo 421. Riesgo de formación de núcleo.

— Serán condiciones de peligro de formación de núcleo urbano y, por tanto, el Ayuntamiento denegará la licencia solicitada u ordenará la paralización de las obras en curso, cuando se dé una o varias de las siguientes circunstancias establecidas en el artículo 18.3.a de la LSOTEX, y especialmente a los siguientes aspectos:

1. Cuando se infrinjan las condiciones establecidas en las fichas reguladoras en uso y volumen.
2. Cuando se infrinjan las condiciones de parcelación rústica.
3. Cuando cualquier acción que tienda a fomentar la creación de una ocupación del territorio, especialmente siempre que exista clara diferenciación entre los espacios públicos y privados y diversidad de propietarios.
4. Específicamente cuando la edificación no cumpla con la distancia mínima de 100 m entre ellas (50 m en el caso de parcela mínima en suelo de regadío).

Suelo No Urbanizable inadecuado para el desarrollo Urbano

Artículo 422. Definición.

Comprende el Suelo que no teniendo condiciones especiales de protección, no debe ser urbanizado atendiendo a razones de inadecuación para su desarrollo urbano por excesiva pendiente, posible inundación y carencia de firme de cimentación.

Artículo 423. Condiciones de edificación.

— Se permitirán las siguientes edificaciones:

1. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, ajustándose a las normas del Ministerio de Agricultura y de la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura.
2. Construcciones vinculadas a la ejecución o servicio de obras públicas.
3. Instalaciones rurales, de utilidad pública o de interés social.

4. Viviendas unifamiliares en edificios aislados, siempre que no exista posibilidad de formación de núcleos de población según se define anteriormente.

5. Parcela mínima: No podrán hacerse parcelaciones de dimensiones inferiores a la unidad mínima de cultivo, definidas por el R.D. 46/1997, de 22 de abril, de la Comunidad Autónoma Extremeña, salvo en lo indicado en estas Normas.

6. Retranqueo de las edificaciones: Las edificaciones que se permiten en suelo rústico quedarán retranqueadas de los límites de la propiedad a una distancia superior en todos los casos a 5 m medidas perpendicularmente a los linderos. Estos retranqueos quedarán libres de cualquier elemento volado de las edificaciones.

7. En los suelos que limitan con la C.N.-V no se permitirá edificar a menos de 25 m de la arista exterior de la carretera, como estipula el artículo 25 de la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio. En general se cumplirán escrupulosamente todas las determinaciones de esta Ley y del Reglamento que la desarrolla.

8. Todos los suelos que limiten con carreteras de ámbito autonómico se regirán por lo establecido en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Artículo 424. Normativa de edificación.

1. La edificación tendrá como máximo 2 plantas. Se autorizarán hasta tres como máximo cuando se justifiquen como instalaciones de utilidad pública o interés social.

2. El diseño de las edificaciones se ajustará a su ambientación rural, con las características locales, evitando formas arquitectónicas que supongan un impacto apreciable en el contorno paisajístico.

3. Las construcciones resolverán por su cuenta todos los servicios de abastecimiento de agua y electricidad. El saneamiento se efectuará siempre que se garantice que no existe peligro de contaminaciones.

Artículo 425. Condiciones de Edificabilidad.

(Ver ficha aneja)

SUELO NO URBANIZABLE INADECUADO AL DESARROLLO URBANO

USO COMPATIBLE	USO INCOMPATIBLE	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
		PARCELA MÍNIMA	% OCUPACIÓN	RETRANQUEO	TIPO	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA	CONDICIONES ESPECIALES
AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA		Unidad mín. rústica para la edif. (art.26 de la L.S.O.T.E.X)	2	10 m. (5 m. a linderos)	Naves agrícolas, viveros e invernaderos	-	4,5 m. al alero	
DOTACIONES		La necesaria.	-	-	Edificios dotacionales	0,6 m ² /m ²	6,5 m.	Control de vertidos.
GANADERIA INTENSIVA		Art. 26 de la L.S.O.T.E.X	2	10 m. (5m. a linderos)	Naves agropecuarias	-	4,5 m. al alero	Circular Delegación de Agricultura. Febrero 1978.
INDUSTRIA AGROALIMENTARIA VINCULADA		Art. 26 de la L.S.O.T.E.X	2	10 m. (5 m. a linderos)	Naves industriales y edific. Industriales.	-	4,5 m. al alero.	
INDUSTRIA EXTRACTIVA		-	-	-	Instalaciones y edificaciones auxiliares.	-	-	Estudio de Impacto Control de Vertidos Regeneración.
FORESTAL		Art. 26 de la L.S.O.T.E.X	-	-	Naves menores de 500 m.	-	4,5 m. al alero.	Informe favorable Consejería Agricultura.
PISCIFACTORIA		-	-	Respetarán las servidumbres de cauces públicos.	-	-	4,5 m. al alero.	Informe favorable Consejería de Industria y Comisaría de Aguas.
SERVICIO CARRETERA		Art. 26 de la L.S.O.T.E.X	2	-	Estaciones de servicios y edificios auxiliares.	0,3 m ² /m ²	4,5 m. en marquesina 6,5 m. en resto edif.	Deberá ajustarse a la reglamentación. Informe favorable Dirección Regional Carreteras.
TURÍSTICA PERMANENTE		Art. 26 de la L.S.O.T.E.X	2	10 m. (5 m. a linderos).	Hostería en general.	0,3 m ² /m ²	6,5 m.	
VIVIENDA UNIFAMILIAR		Art. 26 de la L.S.O.T.E.X	-	20 m. (5 m. a linderos).	Vivienda unifamiliar aislada.	Máximo 250 m ² .		

Suelo No Urbanizable de especial protección ecológico paisajístico

Artículo 426. Definición y características.

1. Comprende todos los terrenos municipales que, por sus condiciones naturales, han sido detectados en la parte informativa de este Plan General Municipal y, en particular, están formadas por encinares y especies arbóreas autóctonas de gran interés ecológico.

2. Constituye los elementos naturales con mayor grado de interés ambiental, ecológico y paisajístico del municipio.

Artículo 427. Medidas de protección.

1. Se mantendrán las explotaciones agrarias y pecuarias existentes, sin variar las características naturales de su explotación.

2. Se prohíbe la tala del encinar y la repoblación con otras especies vegetales.

3. No se permitirá ningún movimiento de tierras que pueda modificar la morfología actual del terreno.

4. Se prohíbe, asimismo, efectuar obras de infraestructura, en especial las obras de caminos y carreteras que supongan movimiento de tierras.

Artículo 428. Condiciones de edificabilidad.

(Ver ficha aneja).

SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN ECOLÓGICO PAISAJISTA.

		CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
USO COMPATIBLE	USO INCOMPATIBLE	PARCELA MÍNIMA	% OCUPACIÓN	RETRANQUEO	TIPO	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA	CONDICIONES ESPECIALES
AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA E INTENSIVA		Art. 26 de la L.S.O.T.E.X			Naves y edificios auxiliares. Cercas, tenadas, viveros, invernaderos	0,2 m ² /m ² .	4,5 m. al alero.	Estudio de Impacto. Control de vertidos.
INDUSTRIA AGROALIMENTARIA VINCULADA A LA PRODUCCIÓN		Art. 26 de la L.S.O.T.E.X			Naves y edificios auxiliares. Cercas, tenadas, viveros, invernaderos	0,2 m ² /m ² .	4,5 m. al alero.	Estudio de Impacto. Control de vertidos.
VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACION		Art. 26 de la L.S.O.T.E.X			Vivienda unifamiliar aislada.	Máximo una vivienda por explotación de 200 m ²	3,5 m.	Expediente de vinculación registral.
FORESTAL (SÓLO DE LA PODA, NO DE LA TALA).								
								<ul style="list-style-type: none"> - Dotaciones. - Forestal. - Industrial no vinculada. - Extractiva. - Piscifactorias. - Servicio carreteras. - Turística permanente.

Suelo No Urbanizable de especial protección agrícola**Artículo 429. Definición y características.**

1. Comprende todos los terrenos que actual o potencialmente tienen su uso agrícola y han sido detectados en la parte informativa del Plan General Municipal. Están formados por las zonas de cultivos actuales, los pastos y la vegetación de ribera en fondo de valle y aluviales.

2. Son terrenos que tienen altos valores relacionados con la productividad agrícola y deben ser protegidos de la presión de usos urbanísticos.

Artículo 430. Medidas de protección.

1. Sólo se permitirán las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, en relación con el destino de las fincas, ajustándose a las normas del Ministerio de Agricultura y de la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura.

2. Se prohíben todas las construcciones que se opongan a lo establecido en el artículo 26 de la LSOTEX.

3. Se prohíbe efectuar movimientos de tierra que alteren la morfología de la zona.

4. Solamente se permitirán segregaciones de fincas en parcelas diferentes cuando se ajusten a las unidades mínimas de cultivo, definidas en el Decreto 46/1997, de 22 de abril, de la Comunidad Autónoma de Extremadura, fijando las unidades mínimas de cultivo. Se prohíbe, por tanto, cualquier parcelación de tipo urbano.

5. Se prohíbe cualquier tipo de edificación, que se oponga a lo establecido en el artículo 26 de la LSOTEX. Únicamente se podrán autorizar las construcciones imprescindibles para la explotación existente, ajustada a las normas del Ministerio de Agricultura y de la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura.

6. En los suelos que limitan con la autovía no se permitirá edificar a menos de 25 m medidos a partir de la arista exterior de la carretera, según estipula el artículo 25 de la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio.

Artículo 431. Condiciones de edificabilidad.

(Ver ficha aneja).

SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN AGRICOLA.

USO COMPATIBLE	USO INCOMPATIBLE	CONDICIONES DE OCUPACIÓN			CONDICIONES DE EDIFICACIÓN			
		PARCELA MÍNIMA	% OCUPACIÓN	RETRANQUEO	TIPO	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA	CONDICIONES ESPECIALES
AGRICOLA EN GENERAL Y GANADERIA EXTENSIVA		Art. 26 de la L.S.O.T.E.X			Naves y edificios auxiliares.	0,2 m ² /m ² .	4,5 m. al alero.	Control de vertidos.
GANADERÍA INTENSIVA		Art. 26 de la L.S.O.T.E.X	10	10 m.	Naves y edificios auxiliares.	0,2 m ² /m ² .	4,5 m. al alero.	Control de vertidos.
INDUSTRIAL VINCULADA A LA PRODUCCIÓN		Art. 26 de la L.S.O.T.E.X	10	10 m.		0,2 m ² /m ² .	4,5 m. al alero.	Control de vertidos.
VIVIENDA UNIFAMILIAR VINCULADA A LA EXPLOTACIÓN		Art. 26 de la L.S.O.T.E.X			Máximo una vivienda vinculada por explotación 200 m ² .		3,5 m.	Expediente de vinculación registral.
DOTACIONES		La necesaria.			Edificios dotacionales.	Máximo 500 m ² .	6,5 m.	Informe favorable C.P.U.
	- Forestal.							
	- Industrial no vinculada.							
	- Extractiva.							
	- Servicio carreteras.							
	- Turística permanente.							

Suelo No urbanizable de protección de infraestructuras

Artículo 432. Definición y características.

1. Comprende todos aquellos terrenos municipales integrantes y colindantes a los distintos tipos de infraestructuras y cauces naturales existentes en el término municipal, que deben ser protegidos en base a:

- a) Previsiones de ampliación de la infraestructura.
- b) Aplicación de distinta Normativa y Reglamentos de tipo general encaminados a la protección de la población circundante respecto a la propia infraestructura o cauce natural.
- c) Igualmente lo conforman todos los accesos definidos en el artículo 140.

2. Son terrenos susceptibles de distintos tipos de protección dependiendo de la infraestructura de que se trate:

- a) Infraestructura vial:
 - Carreteras en sus distintas categorías.

Será de aplicación en todas ellas la Ley 25/1988 de Carreteras y el Reglamento General que la desarrolla. Los terrenos colindantes con dichas carreteras se verán afectados por las zonas de protección y limitación a la propiedad de las mismas, establecidas en los artículos 20 al 26 de la Ley y 73 al 84 del Reglamento. Para cualquier tipo de construcción será preceptiva la previa solicitud por el interesado del informe y autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.

Asimismo la línea límite de edificación y las limitaciones a la propiedad al uso y al acceso en los SAPUS serán las correspondientes a autovía o carretera convencional tal y como se describe en la Ley.

Serán de aplicación para todas las carreteras de ámbito autonómico todas las estipulaciones expresadas en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Específicamente:

- Anuncios y Carteles.

La publicidad que afecte a las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado se regirá

por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras publicado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre (B.O.E. de 23/9/94).

- Ferrocarril.
- b) Abastecimiento de agua:
 - Canalizaciones subterráneas.
 - Captación y depósitos.
 - Canalizaciones superficiales (canales de riego).
- c) Saneamiento:
 - Canalizaciones subterráneas.
 - Depuración.
- d) Abastecimiento y suministro eléctrico:
 - Líneas de alta tensión.
 - Estaciones de transformación.
- e) Otras infraestructuras.
- f) Cauces de agua naturales o artificiales:
 - En régimen continuo (ríos).
 - En régimen discontinuo (arroyos, torrenteras, ramblas).

Artículo 433. Medidas de Protección.

1. De manera genérica, las medidas de protección irán encaminadas a la aplicación de las distintas normativas y reglamentos existentes en la actualidad, tanto en la Administración Central como en la Autonómica, creando las zonas de servidumbre que dicha normativa y/o los Organismos gestores de los que depende la realización de la infraestructura estipulen.

2. En general, el suelo protegido para infraestructuras ocupa una franja de 25 m a cada lado del borde del dominio público que define la infraestructura.

Artículo 434. Condiciones de edificabilidad.

(Ver ficha aneja).

SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN		CONDICIONES DE EDIFICACIÓN						
USO COMPATIBLE	USO INCOMPATIBLE	PARCELA MÍNIMA	% OCUPACIÓN	RETRANQUEO	TIPO	EDIFICABILIDAD	ALTURA MÁXIMA	CONDICIONES ESPECIALES
SOLO EL QUE SE DERIVE EXCLUSIVAMENTE DE LA PROPIA INFRAESTRUCTURA					Canalizaciones, tendidos aéreos, depuradoras, etc.	No se fija.	La necesaria para la actividad.	Deberá ajustarse a la reglamentación existente.
SERVICIO CARRETERAS		Art. 26 de la L.S.O.T.E.X	20		Estaciones de servicio y edificios vinculados (almacenes, aseos, bar).	0,2 m ² /m ²	4,5 m. para marquesina 6,5 m. resto edificio.	Deberá ajustarse a la reglamentación existente. Informe favorable de la Dirección General de Carreteras y de la Dirección General de Carreteras de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura.
	- Agrícola general.							
	- Dotacional.							
	- Ganadería intensiva.							
	- Forestal.							
	- Industria de todo tipo.							
	- Turística permanente.							
	- Vivienda unifamiliar.							

TÍTULO IX. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO**CAPÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 435. Objetos.**

— Las presentes Ordenanzas tienen por objeto regular la conservación, protección, restauración, utilización, investigación y defensa de los valores arqueológicos de la ciudad de Navalmoral de la Mata en todo su término municipal que constituyen parte de su patrimonio histórico.

Artículo 436. Disposiciones legales.

— Como establece la Ley del Patrimonio Histórico Español en su artículo 40, forman parte del Patrimonio Histórico Español los bienes

muebles e inmuebles de carácter histórico, susceptible de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo, en el mar territorial o en la plataforma continental. Forma parte, así mismo, de este patrimonio, los elementos geológicos y paleontológico relacionados con la historia del hombre y sus orígenes y antecedentes.

— Así mismo, el artículo 49 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico de Extremadura y siguientes serán de obligado cumplimiento en todos sus extremos.

Artículo 437. Restos arqueológicos.

— El patrimonio objeto de protección es clasificado a efectos de este proyecto, como “restos arqueológicos”, esto es, vestigios o

hallazgos, edificaciones o restos de cualquier tipo correspondientes a periodos históricos pasados que interesan ser estudiados con método arqueológico para el enriquecimiento de nuestra historia.

Artículo 438. Valor.

1. Independientemente del valor económico del hallazgo, así como de su valor urbanístico, social o estético, todo resto o pieza posee normalmente un mismo valor como tal hallazgo arqueológico.

2. Por otra parte, los restos arqueológicos, no sólo corresponden a épocas lejanas sino que con una graduación variable pueden considerarse como tales los pertenecientes a cualquier época llegando hasta la Edad Contemporánea.

Artículo 439. Áreas flexibles.

1. Teniendo en cuenta la imposibilidad de una determinación exhaustiva de los restos arqueológicos hasta su definitivo descubrimiento, la presente Normativa, especialmente en lo que atañe a la situación y calificación de las áreas de interés señaladas, no deben considerarse inmutables sino por el contrario abiertas a posibles ampliaciones y correcciones, no constituyendo un documento definitivo.

2. Se consideran por tanto incluidos en este concepto, los elementos objeto de este Proyecto descritos en el catálogo complementario, o aquellos que en el futuro puedan serlo.

CAPÍTULO SEGUNDO: ÁMBITO DE LA NORMATIVA

Artículo 440. Ámbito.

— Se incluye dentro de esta normativa todo el término municipal de Navalmoral de la Mata. Se hará una división por áreas de cautela arqueológica con sus niveles de protección asignados, que corresponden a zonas donde existen restos arqueológicos atestiguados o donde se tienen fundadas razones para suponer que puedan existir. No obstante, estos yacimientos pueden aparecer en cualquier lugar, y esta Normativa sería aplicable allí donde esto ocurriera.

Artículo 441. Definición gráfica.

— Se considera necesario reflejar y situar de manera gráfica, todas las áreas de protección e interés mediante planos, a escala, intentando delimitar de manera, lo más exhaustiva posible, la extensión real de los yacimientos.

CAPÍTULO TERCERO: NIVELES DE PROTECCIÓN Y ÁREAS DE CAUTELA

Artículo 442. Nivel de grado A.

1. Corresponde a zonas que reciben un nivel de protección integral o total. Se refiere a lugares o espacios con existencia

objetiva y probada de restos arqueológicos de relevante valor: ya constatados y cuyo interés hace necesaria su investigación, así como su conservación cuando la importancia de los mismos así lo aconseje.

2. Estos espacios o elementos deberán estar declarados monumentos de carácter Histórico-Artístico o Bienes de Interés Público y utilidad social a todos los efectos. En ellos se prohíbe toda operación de desarrollo, urbanización y edificación que no cuente con el visto bueno de la Consejería de Cultura. En todos los casos el entorno de protección de los yacimientos será de 200 m. respecto de la coordenada de posición del mismo.

Artículo 443. Nivel de grado B.

— Zonas que reciben un nivel de protección preventiva. Se refieren a lugares o espacios con una probabilidad alta de contener restos arqueológicos, que requieren la verificación previa de su valor, bien por falta de una delimitación exacta, bien porque el grado de comprobación, conservación o interés científico no presentan características que permitan adscribirlos al Área A.

En ellas se actuará según lo indicado en los artículos 54 y 55 de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico de Extremadura.

Artículo 444. Nivel de grado C.

— Son los espacios afectados por conjuntos arquitectónicos total o parcialmente desaparecidos y aquellos edificios civiles o religiosos en los que se hayan constatado preexistencia arquitectónica en sus fábricas. Se refieren a edificios en los que se debe aplicar el método arqueológico para una completa investigación, y en su caso, de alguna de sus partes.

CAPÍTULO CUARTO: NORMATIVAS DE ACTUACIÓN Y PROTECCIÓN

NORMAS PARA EL NIVEL DE GRADO A

Artículo 445. Licencias de obra.

1. Ante cualquier solicitud previa de licencia de obra o cédula urbanística que suponga remociones del subsuelo, se le comunicará al promotor la presente Normativa Arqueológica. En fases siguientes hasta el proyecto de ejecución y solicitud formal de licencia de construcción, comportará esa misma indicación sobre esta Normativa.

2. Ante la solicitud formal de licencia de construcción, mediante la presentación del proyecto correspondiente, ésta podrá ser informada favorablemente, pero quedando supeditado el otorgamiento definitivo de la licencia, a la ejecución del seguimiento y/o trabajos arqueológicos.

3. Si la solicitud de licencia de construcción implica el desmontaje o derribo de la edificación existente, necesario además para la correcta realización de las excavaciones arqueológicas, podrá concederse licencia de desmontaje o derribo con el fin de dejar el solar despejado, pudiendo así mismo el proyecto de nueva construcción ser informado favorablemente, pero quedando supeditado el otorgamiento definitivo de la licencia, a la ejecución del seguimiento y/o trabajos arqueológicos.

Artículo 446. Informe arqueológico.

— Será obligatoria la emisión de informe arqueológico, previa realización de exploración o sondeos, por parte del promotor que podrán ejecutarse con medios mecánicos, bajo la supervisión de técnico arqueólogo designado por la Administración Competente en materia de bienes arqueológicos.

Artículo 447. Sondeos arqueológicos.

— Dichos sondeos se realizarán en el plazo máximo de un mes, valorando o no la importancia de los restos hallados, y dictaminarán entre los siguientes supuestos:

- a) Dar por finalizados los trabajos indicando la inexistencia de interés de yacimiento.
- b) Solicitar a la Dirección General del Patrimonio Cultural la continuación de los trabajos de excavación por un plazo máximo de 6 meses de forma justificada ante la importancia de los restos hallados y previendo la posterior realización de la obra solicitada en todos sus extremos.
- c) Solicitar la continuación de la excavación por un plazo máximo de 6 meses e indicando además la existencia de restos que deben conservarse “in situ”.

Transcurridos dichos plazos podrá solicitarse el otorgamiento de licencia de obras.

Artículo 448. Existencia de restos arqueológicos.

— Ante la necesidad de conservar restos arqueológicos “in situ”, pueden darse los siguientes extremos:

- a) Que los restos, siendo de especial relevancia, puedan conservarse en el lugar. Para su digno tratamiento deberá modificarse si es necesario, el proyecto, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Patrimonio.

Si la conservación de restos “in situ” supone pérdida de aprovechamiento urbanístico, se compensará en su equivalente, siguiendo los mecanismos previstos en las Leyes y aplicación, en su caso, de

los coeficientes correctores que se adopten para las transferencias de aprovechamiento urbanístico según las zonas.

- b) Que la relevancia de los restos hallados obligue a una conservación libre “in situ” sin posibilidad de llevarse a cabo la obra prevista.

1. Podrá aplicarse el régimen de transferencias de aprovechamiento a otros terrenos de destino, cediendo los de régimen que deben conservarse como espacios libres, incrementando el aprovechamiento siguiendo los mecanismos previstos en las Leyes y aplicando, en su caso, los coeficientes correctores que se adopten para las transferencias de aprovechamiento urbanístico según zonas.

2. En otro caso, se tramitará la expropiación conforme a los términos de la Ley de Expropiación Forzosa valorando los terrenos según su máximo aprovechamiento urbanístico posible o según el aprovechamiento medio o tipo de sector, polígono o unidad de actuación.

Artículo 449. Excavaciones de urgencia.

1. En caso de realización de una excavación arqueológica de urgencia, debido a los resultados positivos emitidos en el informe arqueológico previo, será la Administración competente en materia de Patrimonio Arqueológico, quien corra con los gastos derivados de la misma.

2. No obstante, cualquier promotor podrá costear voluntariamente los gastos derivados de una excavación arqueológica, para agilizar esos trabajos que interceden en el proyecto de la obra. Estos gastos serán deducibles de los impuestos locales que gravan la propiedad o se exijan para su disfrute o transmisión, tal como se contempla en el artículo 69 de la Ley del Patrimonio Histórico Español.

3. En caso de obras de promoción pública, financiadas por Organismos de la Administración, serán éstos quienes corran con los gastos generados por las intervenciones arqueológicas, tanto en su fase previa como en la posible excavación ulterior.

NORMAS PARA EL NIVEL DE GRADO B

Artículo 450. Información previa.

1. Ante cualquier solicitud previa de licencia de obra o cédula urbanística se le comunicará al promotor esta Normativa Arqueológica. En fases siguientes hasta el proyecto de ejecución y solicitud formal de licencia de construcción, comportará esa misma indicación sobre esta Normativa.

2. Ante la solicitud formal de licencia de construcción, mediante la presentación del proyecto correspondiente, ésta podrá ser concedida, pero debiendo ejecutarse el seguimiento y/o trabajos arqueológicos.

Artículo 451. Informe arqueológico.

— Será obligatoria la emisión de informe arqueológico suscrito por un técnico de la Administración o designado por ésta, tras la oportuna inspección ocular y seguimiento de la obra en el proceso de remoción de tierras.

Artículo 452. Tramitación.

1. La realización de estas operaciones se notificará o tramitará ante la Dirección General de Patrimonio de la Junta de Extremadura, debiendo efectuarse por perito arqueólogo legalmente autorizado.

2. El conjunto de los trabajos incluido el informe se realizará en plazo máximo de un mes y medio, a contar desde el inicio de la misma.

Artículo 453. Excavación arqueológica.

— Si el informe fuera positivo en cuanto a la existencia de restos arqueológicos, el lugar objeto de los trabajos pasará automáticamente a ser considerado Nivel de grado A, debiendo practicarse la oportuna excavación arqueológica, entendiéndose que queda anulada temporalmente la licencia.

Artículo 454. Resultado negativo.

— Si el informe no considera necesaria la realización de las catas de prospección, o si el resultado fuese negativo, podrá continuarse la obra en los términos en que fue autorizada.

NORMAS PARA EL NIVEL DE GRADO C.

Artículo 455. Requisitos previos.

— Ante la presentación de proyectos que impliquen excavaciones o movimientos de tierras del subsuelo:

a) En los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español y en las autorizaciones de obras de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

b) En los edificios catalogados con una protección integral, los trabajos se realizarán con medios manuales bajo la dirección técnica de un arqueólogo de la Administración competente o por ella designado, debiendo emitir el correspondiente informe arqueológico.

c) En los edificios catalogados con una protección estructural, los movimientos de tierra, aunque podrán ser mecánicos, deberán ser supervisados por un arqueólogo de la Administración competente o por ella designado, debiendo emitir el correspondiente informe arqueológico.

Artículo 456. Contenido del informe arqueológico.

— En cualquier caso, el informe arqueológico deberá indicar la conveniencia o no de conservación de los elementos o trazas arquitectónicas pertenecientes al edificio que aparezcan en el curso de las excavaciones.

Artículo 457. Costes.

— Los movimientos de manuales o mecánicos de tierra correrán a cargo del presupuesto general del proyecto. La dirección, supervisión y redacción de los informes arqueológicos será financiada por la Administración competente en Patrimonio Arqueológico, o por el propio proyecto si su promoción es pública.

CAPÍTULO QUINTO: REQUISITOS LEGALES

Artículo 458. Normas de inspección.

— En cualquier tipo de obra en curso de realización, el Servicio Territorial de Patrimonio de la Junta de Extremadura podrá acreditar oficialmente a perito arqueólogo competente en la materia con facultades de inspección de dichas obras.

Artículo 459. Normas de seguridad en el trabajo.

— La seguridad en el trabajo es un asunto de gran importancia en solares donde las remociones del subsuelo pueden alcanzar una profundidad de varios metros y los medianiles pueden amenazar ruina y afectar a la integridad de las personas. A tal fin, el arqueólogo debe vigilar el cumplimiento de las ordenanzas al respecto, instando a los Servicios Municipales a que dictaminen sobre zonas de respeto, uso de cascos protectores, y Normativa de Aplicación General de Seguridad e Higiene.

Artículo 460. Responsabilidad de los trabajos.

— El único responsable de la excavación es el arqueólogo o arqueólogos encargados de la dirección de las obras.

NORMAS DE CONSERVACIÓN

Artículo 461. Áreas de protección.

— Se prohíbe cualquier tipo de obra en las Áreas de protección arqueológica que implique grandes movimientos de tierra antes de la verificación de su interés, así como los vertidos de escombros, basura, etc.

Artículo 462. Restos inmuebles.

1. En áreas donde se hayan descubierto restos arqueológicos inmuebles, el criterio a seguir será la conservación de los mismos para su investigación, de forma que sólo puedan hacerse modificaciones por orden de interés público, realizadas con posterioridad a las excavaciones que documenten debidamente los yacimientos.

2. Cualquier destrucción parcial sólo podría llevarse a cabo por causas de interés nacional conservando testigo fundamental.

Artículo 463. Condiciones de los solares.

— Los solares en los que se solicita la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basura y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior. No se atenderá, pues, las solicitudes que afecten a solares que no se ajusten a estas condiciones.

Artículo 464. Hallazgos arqueológicos.

— Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la Autoridad el hallazgo de restos arqueológicos; de manera casual o durante la realización de obras. El incumplimiento de este deber, si como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico de la ciudad, por deterioro, negligencia o abandono, será objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en Derecho, con arreglo a los preceptos del Código Penal tal como estipula el artículo 46 de la Constitución y la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

Artículo 465. Clasificación urbanística.

— Cualquier actuación superficial característica de zonas verdes, parque o suburbano o repoblación que afecte a restos arqueológicos inmuebles, llevará implícita la integración del yacimiento en forma de Museo Arqueológico al aire libre con rango de Sistema General de Equipamiento para la ciudad.

ANEJO I A LA NORMATIVA

A CONTINUACIÓN SE RELACIONAN LOS PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN EN CURSO DE EJECUCIÓN, QUE FUERON APROBADOS CONFORME A LAS PREVISIONES DEL ANTERIOR PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, Y QUE SE REGISTRARÁN Y DESARROLLARÁN CONFORME A SU NORMATIVA ESPECÍFICA:

— Plan Parcial Sector I.3 A.

Promotor: Urbanizaciones Moralas, S.I.

Aprobado Definitivamente 27-03-96 (D.O.E. 22-06-96).

— Plan Parcial UPI-1B “Angustias Sur 1-B”.

Promotor: SERPROMAN-VI-CAR, S.L.

Aprobado Definitivamente 24-04-96 (D.O.E. 3-09-96).

— Plan Parcial “Angustias Sur 1-A”

Aprobado Definitivamente 14-02-02 (D.O.E. 7-05-02).

— Plan Parcial Sector UPI-2 “Angustias Sur 2”

Aprobado Definitivamente 21-11-02 (D.O.E. 29-04-03).

— Plan Parcial UP-7 “La Banda Oeste”.

Aprobado Definitivamente 29-05-96 (D.O.E. 3-09-96).

— Modificación del Plan Parcial del Sector I.3.A “Angustias Sur, 3ª A”.

Aprobado Definitivamente 3-06-04 (D.O.E. 7-04-05).

— Modificación del Plan General de Ordenación Urbana consistente en la reclasificación de “Suelo Urbanizable Programado” a “Suelo Urbano no consolidado” del Sector “Las Angustias Norte”. (U.A.-37).

Aprobado Definitivamente 8-03-05 (D.O.E. 12-05-05).

ANEJO II A LA NORMATIVA
(Catálogo de Edificios Protegidos)

I. INTRODUCCIÓN, CONTENIDO, OBJETO Y ALCANCE

El presente catálogo se redacta como consecuencia de la aplicación de los Deberes Generales de la Conservación de los bienes inmuebles y especialmente a lo estipulado en los artículos 14.1.lg, 163 y 165 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura 15/2001.

Artículo 14.1.lg.

“Respetar las limitaciones que deriven de la legislación correspondiente para el suelo y las instalaciones, construcciones y edificaciones integrados en el patrimonio histórico, cultural y artístico y las establecidas por el planeamiento de la ordenación urbanística para los incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.”

Artículo 163.

“1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebasen el límite del

contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

- a. Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
- b. Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.”

Artículo 165.

“1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:

- a. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
- b. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:

3.1. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

3.2. Constituirá al propietario en la obligación:

- a. De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
- b. De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por esta Ley.”

Así mismo, serán de aplicación íntegra los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 10.

“1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Los Ayuntamientos y, en su caso, los demás Organismos competentes, de oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.

3. A tal fin, el Organismo que ordene la ejecución de tales obras concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que proceda al cumplimiento de lo acordado; transcurrido el cual sin haberlas ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución, además, se requerirá al propietario, propietarios o a sus administradores a la ejecución de la orden efectuada, que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Organismo requirente, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.”

Artículo 11.

“1. Los Ayuntamientos y, en su caso, las Diputaciones Provinciales y las Comisiones Provinciales de Urbanismo 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.

2. Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro del deber definido en el apartado 1 del artículo 10 o supusieran un aumento de valor para el inmueble y hasta donde éste alcance, y con cargo a los fondos de la Entidad que lo ordene uando se rebasen estos límites para obtener mejoras de interés general.

3. En caso de incumplimiento por parte de los propietarios, se estará lo dispuesto en el apartado 3 del artículo anterior.”

En ese sentido, toda edificación catalogada en el presente documento, deberá ser conservada en perfectas condiciones, de acuerdo a lo que el Excmo. Ayuntamiento estipule para todos aquellos elementos urbanos que constituyen piezas importantes del legado histórico municipal.

El hecho de ser incluido cualquier edificio del municipio en el presente catálogo, le serán de aplicación inmediata los artículos de la legislación vigente, anteriormente descritos.

Para cualquier modificación del presente catálogo, bien sea por inclusión, exclusión o modificación de las condiciones de protección de cualquier elemento catalogado, deberá procederse a la revisión del Catálogo, siguiendo los mismos trámites de aprobación del Plan General Municipal, por considerarse el presente Catálogo integrante de la Ordenación Estructural del Plan.

EDIFICACIÓN PROTEGIDA

CAPÍTULO PRIMERO: CONSIDERACIONES GENERALES

Artículo 1. Definición edificación protegida.

— El Plan General Municipal establece una relación de edificaciones que deben ser conservadas por su valor histórico, artístico o medio-ambiental como elementos urbanos que constituyen piezas importantes del legado histórico municipal.

Artículo 2. Objetivos.

1. La protección de edificaciones conlleva la voluntad de la Administración de conservarlas, restaurarlas o rehabilitarlas según casos y condiciones establecidas por estas Normas.

2. Las Administraciones públicas prestarán la cooperación necesaria para el mantenimiento de los edificios que así lo requieran, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 163 de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y demás disposiciones que sean de aplicación.

Artículo 3. Clasificación.

— A efectos de aplicación de estas Normas, se establecen tres categorías de protección:

1. Protección Monumental.

2. Protección Estructural.

3. Protección Ambiental.

Artículo 4. Protección Monumental.

1. Se trata de edificios singulares con interés histórico.

2. En la categoría Monumental se protege la totalidad de cada edificación en ella incluida, preservando, por tanto, sus características arquitectónicas, su forma de ocupación del espacio y los demás rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio edificado.

Artículo 5. Protección Estructural.

1. Son edificios en los que interesa conservar, además de la fachada, la disposición interna general dado su valor como representantes de una tipología definida, como arquitectura popular o de una determinada época.

2. En la categoría Estructural se protege la apariencia del edificio y se favorece la conservación de los elementos básicos que definen su forma de articulación, uso u ocupación del espacio.

Artículo 6. Protección Ambiental.

1. Edificios que representan un valor dentro del conjunto urbano, tal que si desaparecieran, el mismo sufriría un grave perjuicio.

2. En la categoría Ambiental se definen unos perímetros en los que se protege el conjunto del ambiente urbano, evitando las actuaciones que pudieran atentar contra la trama y la calidad imperante de los edificios protegidos y defendiendo la armónica integración entre lo nuevo y los elementos arquitectónicos edificados en épocas pasadas.

CAPÍTULO SEGUNDO: TIPOS DE OBRAS QUE AFECTAN AL CONJUNTO DEL EDIFICIO

Artículo 7. Clasificación.

— A los efectos de la regulación de las obras que podrán realizarse en cada categoría, se establecen los siguientes tipos de obras:

a) Conservación.

b) Restauración.

c) Consolidación.

d) Rehabilitación.

e) Reestructuración.

f) Obra nueva.

Artículo 8. Obras de conservación.

— Son las obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las condiciones de ornato e higiene de la edificación. Asimismo, se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparación de solados, revoco, pintura, etc.

Artículo 9. Obras de restauración.

— Son obras de restauración aquellas que constituyen el grado máximo de conservación, con las que se pretende, mediante una reparación de los elementos estructurales o no del edificio, restituir sus condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño. La reposición o reproducción de las condiciones originales habrá de incluir la reparación o incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio.

Artículo 10. Obras de consolidación.

— Son obras de consolidación las de afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo los elementos arquitectónicos de organización del espacio interior (disposición de escaleras, patios de parcela, número de viviendas, etc.) aunque haya aportaciones de nuevo diseño.

Artículo 11. Obras de rehabilitación.

— Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características estructurales del edificio. Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de usos bajo cubiertas actuales o que completen éstas, modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y huecos de escalera que no afecten a la estructura portante, con excepción de forjados, y la ocupación de patios interiores. En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Estructural, en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos, podrán, asimismo, realizarse nuevos forjados, entreplantas y obras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

Artículo 12. Obras de reestructuración.

— Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Podrá darse modificación de volumen de acuerdo con la normativa vigente. No se admitirá el de vaciado del edificio,

entendiendo por tal la demolición interior generalizada, sólo con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

Artículo 13. Obras nuevas.

— Son obras nuevas las de construcción de nueva planta sobre los solares existentes o los que puedan surgir como resultado de sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan.

CAPÍTULO TERCERO: MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Artículo 14. Protección Monumental.

1. Únicamente se permitirán obras de conservación y restauración, respetando, en todo caso, las partes estructurales, constructivas y ornamentales.

Artículo 15. Protección Estructural.

— Se permitirán únicamente obras de consolidación y rehabilitación, además de las permitidas en el artículo anterior.

Artículo 16. Protección Ambiental.

1. Se permitirán obras nuevas y de reestructuración, además de las permitidas en los dos artículos anteriores.

2. En el caso de que se realicen obras de nueva planta en solares libres y en aquellos que, por la aplicación de estas Normas puedan quedar libres, éstas deberán ajustarse a las siguientes características:

- Plantas de la edificación cuadradas o rectangulares.
- Utilización obligatoria de la teja árabe.
- Colores claros, tierras y sienas.
- Carpintería exterior en madera vista o aluminio lacado en colores planos.
- Huecos con predominio del alto frente al ancho.
- Predominio del macizo frente al hueco.
- Canalones de zinc, acero lacado o cobre.
- No se permitirán terrazas.
- Sí se permitirán balcones individuales por hueco y miradores acristalados.
- Fachada pétreo de tipología local y enfoscado fino tradicional.
- Se permiten los porches con pilares pétreos, enfoscado y madera.

- No se permitirán los toldos ni quitasoles, salvo la contraventana.
- Chimeneas acabadas igual que la fachada.
- Cerramientos de parcelas acabados igual que la fachada.
- Se permitirán verjas de hierro forjado.
- Obligatorio el alero sobre ladrillo y otras soluciones tradicionales.
- Los cerramientos de parcela serán como máximo de 2,50 m. de altura.
- Solados exteriores a la edificación en materiales cerámicos o pétreos.

LISTADO DE BIENES INMUEBLES CATALOGADOS

Nº en Plano	Edificio Catalogado	Edificio Inventariado por Patrimonio/Localización Inventario
2	Iglesia de S. Andrés	10.210.1
1	Ermita de la Angustias	10.210.2
6	Ruinas de Santa María de la Mata	10.210.3
3	Picota (Royo)	10.210.4
13	Ayuntamiento	10.210.5
4	Fuente de Los Caños Viejos	10.210.6
5	Fuente de La Bamba	10.210.7
7	Casa de Los Baños de Borbollón	10.210.8
14	Fundación Concha	10.210.9
17	Casa de Comillas	10.210.10
9	Casa Solariega	10.210.11
8	Casa Solariega	10.210.12
-	Restos de Esgrafiado	10.210.13
10	Casa con Inscripción	10.210.14
11	Escuela Hogar	-
12	Iglesia de San Isidro	-
15	Edificio Residencial familia	-
16	Palacio Justicia	-
18	Estación RENFE	-
19	Antigua Cárcel	-
20	Cruz de los Caidos	-

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS INVENTARIADOS

Nº en Plano

1. La Hileras o las Hileras (Romano, Necrópolis)

Situada en el Km. 176 de la N-V. Se trata de una necrópolis, posiblemente altoimperial.

2. El Espadañal (Romano, Necrópolis)

Necrópolis de época romana.

3. Cerrocincho - Valparaíso (Paleolítico inferior, Hallazgo aislado)

Área con amplia concentración de material lítico procedentes del arrastre fluvial. Destaca la presencia de hendedores y bifaces.

La Bamba

Poblado Calcolítico situado entre 39º 53' y 39º 54' de latitud y los 5º 31' y los 5º 32' de longitud. Se localiza al sur de la localidad de Navalmoral de la Mata junto a la Fuente de la Bamba que se sitúa en el camino de acceso al yacimiento.

La Gran Roca

Pintura Rupestre esquemática. Localizada sobre un gran bolo granítico. Figuras antropomorfas pintadas en rojo. Ubicación: 39º 53' y 5º 31'. Se accede a la peña desde el camino de tierra que arranca desde la fuente de la Bamba desde donde se sube hasta llegar a una portilla desde donde se divide el abrigo.

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2005

I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Como complemento de la suscripción se remitirá a cada suscriptor, en el mes siguiente a cada trimestre natural, un CD-ROM con el contenido de lo publicado en el D.O.E. en cada uno de los tres primeros trimestres y con el contenido de lo publicado durante el año 2005 en el CD correspondiente al último trimestre.

2. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

- 2.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por los meses naturales que resten.
- 2.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

3. PRECIOS.

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2005, es de 97,58 euros. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 8,13 euros.
- 3.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,14 euros.
- 3.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 3,93 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,76 euros si tiene 60 o más páginas.
- 3.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

4. FORMA DE HACER LA SUSCRIPCIÓN.

- 4.1. La suscripción deberá hacerse necesariamente a través del Modelo 50 que se facilitará en la Consejería de Presidencia, Centros de Atención Administrativa o en cualquiera de las Entidades Colaboradoras que se relacionan en el punto siguiente.
- 4.2. Debe cumplimentarse el Modelo 50 y presentarlo, haciendo efectivo el importe de la suscripción, en cualquiera de las Entidades Colaboradoras (Bancos: Atlántico, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pucyo y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almodóvar, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte y Caixa Catalunya).
- 4.3. En el Modelo 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura (Código número 11003-1).
- 4.4. El ejemplar I (color blanco) del Modelo 50 se remitirá a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones. Paseo de Roma, s/n. 06800.- Mérida.

5. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2005 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 2005. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia

Secretaría General

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



Precio ejemplar: 9,76 euros