



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 la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Garrovilla.

ANEXO

NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA GARROVILLA

NORMAS URBANÍSTICAS REGULADORAS

TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

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

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento definen la ordenación urbanística del municipio de La Garrovilla, revisando en su ámbito el contenido de las anteriores Normas Subsidiarias con vigencia desde su aprobación definitiva el 22 de septiembre de 1986.

Artículo 2. Vigencia y ámbito temporal.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva

en el Diario Oficial de Extremadura y mantendrán su vigencia de forma indefinida, en tanto no se sustituyan por un Plan General de Ordenación Urbana o sea precisa su Revisión.

Artículo 3. Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

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

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

– La alteración sustancial en más de un 30% de las previsiones de población residente.

– La ocupación de las dos terceras partes del Suelo Apto para Urbanizar de uso residencial, o de las dos terceras partes del suelo incluido en Unidades de Ejecución en suelo urbano de uso industrial tras el desmantelamiento de la Azucarera y posterior gestión del Plan Especial de Reforma Interior previsto por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

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

Artículo 4. Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Solamente podrán modificarse las Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando no se alteren sustancialmente sus determinaciones o la coherencia entre previsiones de población y ordenación física.

En cualquier caso la modificación se ajustará a lo que se dispone en la legislación urbanística.

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

Artículo 5. Documentación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

La documentación de que constan estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se ajusta a lo dispuesto en la legislación urbanística, así como al Pliego de Prescripciones Técnicas establecido por el Excmo. Ayuntamiento de La Garrovilla para la elaboración de este documento.

El texto comprende los siguientes documentos: Memoria Informativa, Memoria de Ordenación, Planos de Información, Planos de Ordenación, Normas Urbanísticas y Evaluación de Impacto Ambiental.

Artículo 6. Interpretación de los documentos.

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

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

- a) Descripción o cuantificación en Memoria o Normas Urbanísticas.
- b) Documentos gráficos: planos y esquemas.
- c) Delimitación con respecto a edificios o elementos físicos preexistentes.
- d) Criterios generales de planeamiento.

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

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

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 7. Clasificación del suelo.

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

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

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

Constituye el Suelo No Urbanizable los terrenos que cuenten con valores paisajísticos, ecológicos y agrícolas que han de ser objeto de protección.

Artículo 8. Calificación del suelo: Sistemas y Zonas.

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

Suelo Urbano:

— Zonas:

- Residencial Consolidado.
- Industria Ligera.
- Industria Media.

— Sistemas:

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

Suelo Apto para Urbanizar:

— Zonas:

- Extensión Residencial.

— Sistemas:

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

Suelo No Urbanizable:

— Zonas:

- SNU-1. Suelo No Urbanizable de Protección de Llanos.
- SNU-2. Suelo No Urbanizable de Protección de Cerros y Lomas.
- SNU-3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística.
- SNU-4. Suelo No Urbanizable de Protección de Regadíos.
- SNU-5. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces.

— Sistemas:

- SG-1-SNU. Sistema General de Abastecimiento.
- SG-2-SNU. Sistema General de Telecomunicaciones.
- SG-3-SNU. Sistema General de Depuración.
- SG-4-SNU. Sistema General Ferroviario.

Artículo 9. Derechos y Deberes de los propietarios.

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

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

— Se considera Suelo Urbano consolidado por la urbanización aquel suelo clasificado como urbano y no incluido en ninguna de las Unidades de Ejecución delimitadas en estas Normas Subsidiarias.

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

La ordenación y determinaciones previstas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el suelo urbano no incluido en unidades de ejecución serán de ejecución inmediata y directa.

Cuando las circunstancias así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá autorizar la redacción de Planes Especiales y/o Estudios de Detalles para resolver problemas específicos; en dichos casos se justificará su necesidad y conveniencia, su coherencia con las Normas Subsidiarias de Planeamiento y la posible incidencia de las medidas a adoptar.

Las distintas Unidades de Ejecución delimitadas por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo Urbano se desarrollarán mediante el sistema de compensación establecido en la legislación urbanística vigente. Transcurridos 2 años desde la entrada en vigor de estas Normas sin que haya sido aprobado

el proyecto de compensación correspondiente, o en su caso se haya producido las cesiones necesarias en favor del Ayuntamiento, éste podrá optar por sustituir el sistema de actuación por el de cooperación o expropiación.

No obstante, si antes de cumplirse el plazo de los 2 años previstos en el párrafo anterior, los propietarios de al menos el 60% de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución renuncian al sistema de compensación, el Ayuntamiento podrá sustituirlo por el de cooperación o expropiación.

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

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

El sistema de actuación en cada una de las Unidades de Ejecución será el mismo establecido en el artículo anterior para las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, con las mismas condiciones en cuanto a la posibilidad del Ayuntamiento de optar por el sistema de cooperación o expropiación. En este caso el plazo de los 2 años empezará a contar desde la aprobación del Plan Parcial correspondiente.

Artículo 12. Desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en Suelo No Urbanizable.

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

Se podrán formular, no obstante, Planes Especiales de protección de paisaje, de infraestructuras, de recuperación de canteras, etc.

Artículo 13. Desarrollo de los sistemas generales.

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

Artículo 14. Planes Especiales.

Los Planes Especiales se sujetarán a las disposiciones que la legislación urbanística establece para cada tipo de Plan, sin que en

ningún caso puedan modificar las determinaciones de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, especialmente las que regulan el volumen y uso del suelo.

Artículo 15. Planes Parciales.

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

Artículo 16. Estudios de Detalle.

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

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

Artículo 17. Proyectos de Urbanización.

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

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

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

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

CAPÍTULO I. LICENCIAS

Artículo 18. Actos sujetos a licencia.

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

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

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

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

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

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

Artículo 19. Licencias Urbanísticas.

A los efectos de estas Normas Urbanísticas, las licencias urbanísticas se clasifican en las siguientes categorías:

- Licencias de parcelación.
- Licencias de obras de urbanización.
- Licencias de obras mayores de edificación.
- Licencias de obras menores de edificación.
- Licencias para otras actuaciones con implicaciones urbanísticas.
- Licencias de apertura de establecimientos.
- Licencias de primera utilización.

Artículo 20. Licencias de parcelación.

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

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

- Memoria justificativa de los aspectos técnicos y jurídicos de la operación de parcelación, condiciones del planeamiento vigente para proceder a la parcelación y descripción de las fincas iniciales y resultantes del proceso, así como su adecuación al uso asignado, y en su caso su aptitud para la edificación.
- Plano topográfico y de información a escala 1:1.000 como mínimo, con detalle de los lindes de las fincas registrales previas, elementos preexistentes, y clasificaciones urbanísticas vigentes cuando la finca se ubique en suelo urbano o apto para urbanizar y a escala 1:10.000 si se sitúa en suelo no urbanizable.

— Planos de parcelación a escala mínima 1:1.000 o 1:10.000, según la clasificación del suelo, como en el apartado anterior, donde se identifiquen las parcelas resultantes y su adecuación al uso establecido.

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

Artículo 21. Licencias de obras de urbanización.

Las obras de urbanización, tramitadas según el procedimiento establecido en el art. 117 del Reglamento de Planeamiento, se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes.

Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art. 69 del Reglamento de Planeamiento, con el detalle y complementos necesarios, debiendo justificar además el cumplimiento del Decreto 153/1997, sobre la promoción de la accesibilidad en Extremadura.

Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, se tramitarán de manera análoga a lo previsto para las licencias de edificación en los artículos siguientes.

Artículo 22. Licencias de obras mayores de edificación.

A los efectos de obtención de licencia, las obras mayores de edificación se clasifican en las siguientes subcategorías:

- Obras interiores.
- Obras de demolición.
- Obras de nueva edificación.

Son obras interiores las que se realizan en el interior del edificio o en sus fachadas sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación. Según afecte a todo el edificio o parte de él, tendrán la consideración de total o parcial.

Son obras de demolición las que supongan la desaparición total o parcial de lo edificado.

Las obras de nueva edificación pueden ser de los siguientes tipos:

- De reconstrucción: tiene por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente o parte de él, reproduciendo sus características morfológicas.

— De sustitución: las que derriba una edificación o parte de ella y en su lugar erige una nueva construcción.

— De nueva planta: las de nueva construcción sobre un terreno.

— De ampliación: las que aumentan el volumen construido o la ocupación en planta de edificios existentes.

Para la obtención de la licencia urbanística de obras mayores de edificación será preceptiva la presentación del correspondiente proyecto redactado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, acompañado del necesario reportaje fotográfico del edificio sobre el que se actúa en caso de edificios incluidos en el catálogo de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 23. Licencias de obras menores de edificación.

Se considera obra menor a todas las pequeñas actuaciones que no suponga aumento de la superficie edificada, modificación de la estructura o cambio de aspecto externo de la edificación. En ningún caso se considera obra menor a aquellas obras que se refieren a edificaciones catalogadas y que supongan modificaciones de particiones interiores o de fachada.

La documentación mínima necesaria para la obtención de la licencia de obra menor será la siguiente:

— Plano de situación, memoria explicativa, planos acotados y presupuesto de las modificaciones a realizar. Si se trata de local de pública concurrencia, obras a realizar en un local o transformación de vivienda en local, se deberá acompañar proyecto redactado por técnico competente con el visado del Colegio Oficial.

— Fotografía actual de la fachada cuando las obras supongan modificaciones de la misma.

Artículo 24. Licencias para otras actuaciones con implicaciones urbanísticas.

A los efectos de estas Normas, se entienden por otras actuaciones con implicaciones urbanísticas, aquellas construcciones, ocupaciones, actos y forma de afectación del suelo, vuelo o subsuelo que no estén incluidas en los artículos anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan. Sin carácter excluyente, se consideran incluidas dentro de este apartado las siguientes actuaciones, así como otras de carácter similar:

— Actuaciones estables:

- Instalaciones de climatización y telecomunicación en el exterior de los edificios.

- Instalaciones de depósito de agua, combustible...
- Soportes publicitarios en el espacio público.
- Mobiliario urbano.
- Elementos publicitarios en los edificios.
- Etc.

— Actuaciones provisionales:

- Vallados de obras.
- Instalación de grúas.
- Instalación de maquinaria y andamiaje.

— Apertura de zanjas.

El Ayuntamiento determinará, en función del tipo y características de las obras a realizar, la documentación y requisitos mínimos exigibles para la tramitación de la licencia.

Artículo 25. Licencias de apertura de establecimientos.

Para el establecimiento de una actividad no residencial, será preceptiva la solicitud de licencia de apertura de establecimiento con carácter general.

Las licencias de apertura de establecimientos clasificada, que contemplen actividades incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas se tramitarán con los requisitos establecidos por la legislación sectorial en cada caso, quedando excluidas de la tramitación general establecida en el punto siguiente.

Para la tramitación de las licencias de apertura de establecimientos no clasificada, que no contemplen actividades incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se aportará la siguiente documentación mínima:

- Plano de situación.
- Plano del local a escala 1:50, acotado, indicando la situación del alumbrado de emergencia y sistemas de extinción.
- Memoria explicativa de la actividad indicando la maquinaria a instalar, potencia y nivel sonoro.
- Para locales de superficie mayor a 50 m² en los que no se realicen obras, certificado firmado por técnico competente justificando las condiciones de seguridad del edificio, el cumplimiento de las condiciones acústicas NBE-CA, protección contra incendios NBE-CPI, y Reglamento de Espectáculos Públicos en su caso, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

Artículo 26. Licencias de primera utilización.

Tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en la licencia de obras o usos y que se encuentran terminados y aptos para su destino.

Están sujetas a licencia de primera utilización:

- La primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, así como las de reforma general y parcial.
- La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

La documentación necesaria para la obtención de la licencia de primera utilización será la siguiente:

- Licencia de obras si la actuación previa la hubiera requerido.
- Licencia de apertura en caso de uso diferente al de vivienda.
- Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiera requerido dirección técnica.
- Acreditación de la terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

Artículo 27. Licencia en Suelo No Urbanizable.

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

El solicitante acompañará planos a escala no inferior a 1/10.000 con la descripción de la finca, situación territorial, extensión superficial, uso actual y ubicación de todas las edificaciones existentes con expresión de su ocupación, edificabilidad, alturas y distancia a linderos, además de la documentación técnica necesaria en virtud de la legislación vigente y de las características de la edificación proyectada.

Artículo 28. Plazo y caducidad de las licencias.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 29. Deber de conservación.

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

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

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

Artículo 30. Órdenes de ejecución.

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

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

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

Artículo 31. Declaración del estado ruinoso de las edificaciones.

Con independencia de lo establecido en la legislación urbanística vigente, los bienes inmuebles catalogados en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento no podrán ser demolidos ni en su totalidad, ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina y autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio de conformidad con el art. 35 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

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

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES COMUNES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 32. Parámetros relativos a la forma del espacio público.

1. Alineación de vial.

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

2. Alineación de la edificación o línea de fachada.

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

3. Ancho de la calle.

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

4. Eje de la calle.

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

5. Rasantes.

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

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

6. Altura reguladora.

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

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

En las Zonas en que la altura reguladora se mida respecto a la rasante de la vía y cuando dada la pendiente de la misma, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea supe-

rior a 1,5 metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario, para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior.

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

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

Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

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

— Las construcciones técnicas, tales como depósitos, cajas de escaleras y de ascensores, que habrán de quedar por debajo de dos diedros formados por el plano horizontal a la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquél un ángulo de 45 grados. Éstas deberán preverse en el proyecto de edificación guardando una composición adecuada con el conjunto y no superarán la altura de 3,5 metros sobre la cara superior del último forjado, ni ocuparán más de un 20% de su superficie.

— Petos y antepechos con una altura máxima de 1,30 m sobre la cara inferior del último forjado, pudiendo alcanzar hasta 1,70 m en un máximo de 1/3 de la longitud total de fachada.

7. Fachadas de la edificación.

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

Se denomina pared medianera aquélla que está situada en el límite entre dos propiedades. En estas paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio cuando previamente haya sido acordada por los dos propietarios vecinos, la correspondiente comunidad de

patios, que deberán ser coincidentes. En las paredes medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.

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

8. Cuerpos y elementos salientes.

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

Los cuerpos salientes pueden ser cerrados, semicerrados o abiertos.

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

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

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

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

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

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

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

9. Cerramientos de parcela.

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

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

10. Retranqueos de la edificación.

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

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

11. Terrazas.

Las terrazas son espacios situados en plantas altas, abiertos al exterior y retrasados respecto a la línea de fachada.

Artículo 33. Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.

1. Parcela.

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

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

2. Solar.

Un terreno tendrá la consideración de solar cuando hallándose clasificado como Suelo Urbano y siendo apto para la edificación según la calificación que establecen estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, no se encuentre incluido en ninguna Unidad de Ejecución en tanto no se haya aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de compensación o reparcelación, y teniendo definidas sus alineaciones y rasantes en fachadas, cuenta también con acceso rodado pavimentado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales. Igualmente deberá reunir las condiciones de forma y dimensiones establecidas en estas Normas.

3. Manzana.

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

4. Profundidad edificable.

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

5. Espacio libre interior de manzana.

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

6. Ocupación.

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

7. Espacio libre de parcela.

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

8. Edificabilidad: Superficie y volumen edificables.

Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima del techo construible y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2t) por metros cuadrados de suelo (m^2s), excluyéndose de esta medida los sótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones permitidas en cubiertas, los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

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

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

9. Adaptación topográfica.

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

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

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

Artículo 34. Parámetros relativos a la edificación.

1. Número de plantas.

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

2. Planta baja.

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

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

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

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

No se admiten entreplantas.

3. Planta sótano.

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

La parte de la planta semienterrada, cuyo techo sobresalga un metro o más por encima de este nivel, y no cumpla las condiciones

necesarias para ser considerada planta baja, computará, no obstante, como una más a los efectos de calcular el número de plantas del edificio, permitiéndose solamente los usos admitidos para los sótanos.

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

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

4. Planta piso.

Es toda planta situada por encima de la planta baja. Su altura libre será de 2,50 m como mínimo.

5. Patios de ventilación.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN GENERAL DE USOS

Artículo 35. Compatibilidad de usos.

Se distinguen dos tipos de usos: Compatibles e incompatibles. Los primeros son los permitidos en cada una de las zonas y sistemas

en los que se ha calificado el suelo. Los incompatibles son todos aquéllos no permitidos expresamente o prohibidos específicamente; en caso de existir alguno de ellos a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias, deberá ser erradicado.

Por cuestiones de salubridad, deben ser especialmente erradicados del suelo clasificado como urbano y su entorno de hasta 2.000 m de distancia cualquier tipo de cuadra o instalación para el criado de animales.

Artículo 36. Condiciones de los usos.

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

a) Uso Residencial.

Categoría 1.- Vivienda colectiva que alberga más de una vivienda y cuenta con elementos comunes de edificación.

Categoría 2.- Vivienda unifamiliar que alberga una sola vivienda.

b) Uso Comercial.

Categoría 1.- Comercio al pormenor en locales de hasta 200 m² útiles.

Categoría 2.- Comercio al por menor dedicados a la venta de materiales de construcción, muebles o automóviles, en locales de superficie útil superior a 200 m².

Categoría 3.- Comercio al por mayor y almacenes.

Situación 1.- En planta baja de edificios.

Situación 2.- En edificios independientes.

c) Oficinas y Servicios.

Situación 1.- En planta baja de edificios.

Situación 2.- Incluidos en viviendas con una superficie de hasta el 20% de la superficie de la vivienda.

Situación 3.- Incluidos en otras actividades principales, diferentes a la residencial, ocupando una superficie de hasta el 15% del total.

Situación 4.- En edificios independientes.

d) Uso Industrial.

— Categoría Primera: Sin molestias para la vivienda.

Son actividades de carácter artesanal o familiar que ocupan una superficie útil máxima de 100 m² con una potencia total instalada inferior a 10 Kw y un nivel máximo de ruido de 40 Db.

— Categoría Segunda: Industria ligera.

Incluye industrias con una superficie construida de hasta 1.000 m².

— Categoría Tercera: Industria media.

Incluye industrias sin límite de superficie construida.

Situación 1.- En planta baja de edificios.

Situación 2.- En edificios independientes.

e) Uso Institucional y Público.

Categoría 1.- Hoteles y residencias.

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

Categoría 2.- Espectáculos.

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

Categoría 3.- Cultural y Asociaciones.

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

Categoría 4.- Docente.

Edificios destinados a la enseñanza.

Categoría 5.- Sanitario y benéfico.

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

Categoría 6.- Religioso.

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

Categoría 7.- Administración.

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

Categoría 8.- Deportivo y de recreo.

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

Categoría 9.- Terminales de transporte.

Se establecen las siguientes situaciones para este uso:

Situación 1.- En planta baja de edificios.

Situación 2.- En edificios y parcelas independientes.

f) Garaje y aparcamiento.

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

Situación 2.- En edificios independientes.

Situación 3.- En espacios libres de parcela.

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

Artículo 37. Situaciones de fuera de ordenación.

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

— Situación primera:

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

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

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

- Se declaran expresamente en situación primera de fuera de ordenación el cebadero de ganado situado en las proximidades de la Iglesia parroquial.

— Situación segunda:

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

Artículo 38. Obras permitidas en edificios fuera de ordenación.

Mientras no se adapten a las determinaciones de estas Normas Subsidiarias, en los edificios e instalaciones en situación primera de fuera de ordenación no se podrán realizar las obras de aumento de volumen, consolidación, modernización o incremento de su valor, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

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

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS**Artículo 39. Condiciones de accesibilidad a los edificios.**

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

Artículo 40. Condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas.

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

Artículo 41. Condiciones particulares de los locales.

En los edificios de nueva planta en los que se prevean locales en planta baja deberán contenerse conductos verticales de ventilación para uso exclusivo de dichos locales a razón de uno cada 100 m² o fracción y dispuestos de tal manera que asignándole a cada uno de ellos un radio de acción de 6 m, no exista ningún punto del local sin cubrir.

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

Artículo 42. Condiciones particulares de los garajes.

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

CAPÍTULO 5. CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES**Artículo 43. Materiales, textura y colores.**

Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los materiales, texturas y colores convenientes para el mejor ornamento de la ciudad.

Artículo 44. Composición de las fachadas.

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

Artículo 45. Cubiertas.

Salvo que se especifique lo contrario en las condiciones particulares de las zonas o sistemas, las cubiertas serán inclinadas con pendientes entre 15° y 25°, ajustándose en lo posible a las colindantes. La cubrición se realizará con teja cerámica curva de colores rojizos.

Artículo 46. Tratamiento de medianerías y espacios libres.

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

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

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

Artículo 47. Instalaciones en fachadas.

Toda instalación de elementos para acondicionamiento de aparatos de calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse convenientemente para que no perjudique la composición

de la misma y para que no resulten visibles desde la vía pública. Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio.

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

Artículo 48. Toldos.

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

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

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

Artículo 49. Anuncios y rótulos.

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

Artículo 50. Vallados de solares.

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

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

Artículo 51. Mobiliario urbano.

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

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

Artículo 52. Conservación de la vegetación.

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

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

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

Artículo 53. Evacuación de las aguas.

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

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

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

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

En el Suelo No Urbanizable podrá admitirse la recogida de vertidos residuales mediante fosas sépticas, de características y dimen-

siones adecuadas al volumen y naturaleza de los vertidos, y suficientemente distanciadas de los puntos de captación de aguas situados en sus proximidades.

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

Artículo 54. Evacuación de humos y gases.

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

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

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

Artículo 55. Tendidos aéreos.

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

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

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

Artículo 56. Tratamiento de los suelos públicos.

Las rasantes y configuración de los suelos de utilización pública, así como sus materiales, tratamientos y texturas, serán los que

determine el Ayuntamiento en la redacción, tramitación y aprobación de los respectivos proyectos, y en aplicación de las Ordenanzas y Normas Técnicas en vigor, o que se dicten en lo sucesivo.

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

TÍTULO QUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 57. Zonas y Sistemas en Suelo Urbano.

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

— Zonas:

- Residencial Consolidado.
- Industria Ligera.
- Industria Media.

— Sistemas:

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

CAPÍTULO 2. ÁREAS DE ESTUDIO DE DETALLE

Artículo 58. Condiciones particulares de la Unidad de Ejecución UE-2.

Será necesario la redacción de un Estudio de Detalle en todo el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-2 que establezca la ordenación detallada de volúmenes edificables de acuerdo con las condiciones particulares de edificación así como con las alineaciones y retranqueos obligatorios establecidos en los planos de ordenación.

La redacción del Estudio de Detalle será previo o simultáneo a la redacción del proyecto de compensación necesario, donde se hará efectiva la cesión a favor del Ayuntamiento del suelo calificado como Zona Verde.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO

Artículo 59. Condiciones particulares de la zona RESIDENCIAL CONSOLIDADO.

I. Condiciones particulares de edificación.

a) Alineación de la edificación.

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

b) Parcela mínima.

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

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

— Superficie mínima: 150 m².

— Frente mínimo: 6 m.

— Diámetro del círculo inscribible: 6 m.

c) Altura y número de plantas.

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

— Altura reguladora: 7,5 m.

— Plantas máximas permitidas: 2.

d) Profundidad edificable.

La profundidad máxima edificable medida perpendicularmente a la alineación vial se establece en 20 metros en la planta baja y 15 m en planta alta.

e) Ocupación.

Se fija en cada planta de la edificación principal una ocupación máxima del 100% para la franja comprendida entre la alineación

de vial y el fondo máximo edificable en planta baja definidos en apartados anteriores.

El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas, y autorizándose una ocupación máxima del 40% de dicho espacio libre sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, casetas de aperos si se utiliza el espacio libre como huerto, cocheras, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca cuando la vivienda sea del tipo plurifamiliar. La edificación secundaria estará separada de la principal al menos 4 m.

f) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de la parcela será la resultante de aplicar los parámetros anteriores.

g) Cuerpos y elementos salientes.

Solamente se admiten cuerpos salientes abiertos con las siguientes condiciones:

— Vuelo máximo: 0,50 m.

— Longitud máxima: 1,20 m.

— Distancia horizontal mínima entre cuerpos salientes: 1,50 m.

— Altura mínima sobre rasante de vial: 3 m.

Los elementos salientes en planta baja no volarán más de 5 cm., excepto en composiciones tradicionales de las ventanas de planta baja en las que se pueden alcanzar los 20 cms.

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

h) Otras condiciones.

Las edificaciones tradicionales que cuenten con bóvedas, generalmente en planta baja, deberán mantenerlas integrándolas en la edificación resultante que además de las bóvedas conservará los elementos compositivos de valor de la fachada, (distribución de huecos, recercados, cerrajería, carpintería), sin perjuicio del aumento de la altura de planta primera en caso necesario hasta alcanzar la altura de piso mínima establecida en estas Normas, y de la distribución de huecos que mantendrán sus ejes verticales conjuntamente con los de planta baja. En este caso, el fondo máximo edificable se entenderá el que tiene la edificación principal existente si fuera mayor de los 15 m señalados anteriormente.

2. Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

- a) Residencial: Categorías 1 y 2.
- b) Comercial: Categoría 1 en Situación 1.
- c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1, 2, 3 y 4.
- d) Industrial: Categoría 1 en situación 1.
- e) Institucional y público: Categorías 1, 3, 4, 5 y 6 en situación 2, categoría 2 en situación 1, y categoría 7 en situación 1 y 2.
- f) Garaje y aparcamiento: Situación 1, 2 y 3.

Artículo 60. Condiciones particulares de la zona INDUSTRIA LIGERA.

1. Condiciones particulares de edificación.

a) Alineación de la edificación.

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

Respecto a los linderos medianeros la edificación podrá adosarse o separarse libremente de cualquiera de ellos.

b) Parcela mínima.

- Superficie mínima: 500 m².
- Frente mínimo: 15 m.
- Diámetro del círculo inscribible: 15 m.

c) Altura y número de plantas de la edificación.

— Altura máxima: 8 m hasta el arranque del faldón de cubierta, exceptuando aquellas instalaciones especiales que requieren necesariamente mayor altura.

- Plantas máximas permitidas: 2.

d) Ocupación.

La ocupación máxima: 100%.

f) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de parcela es de 1,35 m²/m².

2. Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

- a) Comercial: Categoría 2 y 3 en situación 2.

b) Oficinas y Servicios: Situaciones 3.

c) Industrial: Categoría 1 y 2 en situación 2.

d) Garaje y aparcamiento: Situación 1, 2 y 3.

Artículo 61. Condiciones particulares de la zona INDUSTRIA MEDIA.

1. Condiciones particulares de edificación.

a) Alineación de la edificación.

La edificación se retranqueará al menos 5 m respecto a la alineación de vial.

Se fija un retranqueo posterior de la edificación de 5 m.

b) Parcela mínima.

- Superficie mínima: 1.000 m².
- Frente mínimo: 25 m.
- Diámetro del círculo inscribible: 25 m.

c) Altura y número de plantas de la edificación.

— Altura máxima: 10 m hasta el arranque del faldón de cubierta, exceptuando aquellas instalaciones especiales que requieren necesariamente mayor altura.

- Plantas máximas permitidas: 2.

d) Ocupación.

La ocupación máxima: 80%.

f) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima de parcela es de 1,20 m²/m².

2. Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

- a) Residencial: Vivienda unifamiliar de hasta 100 m² construidos para guarda de actividades de superficie construida superior a 2.500 m² o en parcelas superiores a 5.000 m².

b) Comercial: Categoría 2 y 3 en situación 2.

c) Oficinas y Servicios: Situaciones 3.

d) Industrial: Categoría 1, 2 y 3 en situación 2.

e) Garaje y aparcamiento: Situación 1, 2 y 3.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS EN SUELO URBANO

Artículo 62. Condiciones particulares del SISTEMA VIARIO.

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

Artículo 63. Condiciones particulares del SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.

1. Tipos de Sistemas de Equipamiento.

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

- E1.- Equipamiento Genérico.
- E2.- Equipamiento Docente.
- E3.- Equipamiento Administrativo.
- E4.- Equipamiento Deportivo.
- E5.- Equipamiento Social.
- E6.- Equipamiento Servicios Urbanos.
- E7.- Equipamiento Cementerio.

2. Condiciones particulares del Equipamiento Genérico (E1):

Condiciones de edificación:

— Parcela mínima: La menor de la actualmente existente o de la totalidad de la unidad de suelo así calificado.

— La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la alineación del vial y del terreno:

- Altura reguladora: La existente o 7,5 m en nuevas edificaciones.
 - Plantas máximas permitidas: 2 plantas.
- Edificabilidad máxima: 2 m²/m².

Condiciones de uso:

- Institucional público, en todas sus categorías en situación 2.
- Residencial en categoría 1 y 2 siempre que sean de promoción pública.

3. Condiciones particulares del Equipamiento Docente (E2):

Condiciones de edificación:

— Parcela mínima: La menor de la actualmente existente o de la totalidad de la unidad de suelo así calificado.

— La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la alineación del vial:

- Altura reguladora: La existente o 7,5 m en nuevas edificaciones.
 - Plantas máximas permitidas: 2 plantas.
- Edificabilidad máxima: 1 m²/m².

Condiciones de uso:

— Institucional público, categoría 4, situación 2.

4. Condiciones particulares del Equipamiento Administrativo (E3):

Condiciones de edificación:

— Parcela mínima: La menor de la actualmente existente o de la totalidad de la unidad de suelo así calificado.

— La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la alineación del vial:

- Altura reguladora: La existente o 7,5 m en nuevas edificaciones.
 - Plantas máximas permitidas: 2 plantas.
- Edificabilidad máxima: 2 m²/m².

Condiciones de uso:

— Institucional público, categorías 3, 4, 5 y 7, situación 2.

5. Condiciones particulares del Equipamiento Deportivo (E4):

Condiciones de edificación:

— Parcela mínima: La menor de la actualmente existente o de la totalidad de la unidad de suelo así calificado.

— Edificabilidad máxima: 1,5 m²/m².

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

— Altura reguladora: 10 m.

Condiciones de uso:

— Institucional público, categoría 8, situación 2.

6. Condiciones particulares del Equipamiento Social (E5).

Condiciones de edificación:

— Parcela mínima: La menor de la actualmente existente o de la totalidad de la unidad de suelo así calificado.

— La altura reguladora de la edificación se medirá respecto a la alineación de vial y del terreno:

- Altura reguladora: La existente o 7,5 m en nuevas edificaciones.
- Plantas máximas permitidas: 2 plantas.

— Edificabilidad máxima: 2 m²/m².

Condiciones de uso:

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

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

Condiciones de edificación:

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

Condiciones de uso:

El uso posible será el de Centros de Transformación, Centrales Telefónicas y servicios de características similares necesarios para el correcto desarrollo de las infraestructuras básicas del Suelo Urbano. El espacio así calificado en suelo urbano se reserva para la instalación de una Estación de Bombeo de aguas residuales.

8. Condiciones particulares del Equipamiento Cementerio (E7).

Condiciones de edificación:

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

Condiciones de uso:

El uso posible serán los propios que debe albergar un cementerio municipal.

Artículo 64. Condiciones particulares del SISTEMA DE ZONAS VERDES.

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

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

TÍTULO SEXTO. RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 65. Disposiciones Generales del Suelo Apto para Urbanizar.

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

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

Artículo 66. Condiciones Generales de edificación y uso.

1. Los planes parciales respetarán las calificaciones zonales de suelo, la superficie y posición de los suelos destinados a sistema viario y equipamiento que se fijen con carácter vinculante en los planos de ordenación que tendrán la consideración de mínimos, debiéndose completar, en su caso, hasta alcanzar los estándares establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

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

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

4. Una vez establecido por los Planes Parciales los sistemas de equipamiento, zonas verdes, viario y demás dotaciones sobre las zonas globales, el resto de suelo tendrá ya la calificación zonal

correspondiente (Extensión Residencial), siéndoles de aplicación las condiciones de edificación y uso establecidos para ellas en el artículo siguiente.

Artículo 67. Condiciones particulares de la zona EXTENSIÓN RESIDENCIAL.

1. Condiciones particulares de edificación.

a) Parcela mínima.

— Superficie mínima: 125 m².

— Frente mínimo: 7 m.

— Diámetro del círculo inscribible: 7 m.

b) Altura y número máximo de plantas.

— Altura reguladora: 7,5 m.

— Plantas máximas permitidas: 2.

2. Condiciones particulares de uso.

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

a) Residencial: Categorías 1 y 2.

b) Comercial: Categoría 1 en situación 1.

c) Oficinas y Servicios: Situaciones 1, 2, 3 y 4.

d) Industrial: Categoría 1 en situación 1.

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

f) Garaje y aparcamiento: Situación 1, 2 y 3.

3. Condiciones a establecer en los planes parciales.

Cada Plan Parcial completarán las condiciones de edificación establecidas en el punto 1 de este artículo pudiendo modificar los parámetros allí contenidos siempre que se mantengan las condiciones mínimas de parcela y las alturas máximas.

Así mismo podrá matizarse las condiciones particulares de uso en el sentido siguiente:

— Podrá suprimirse el uso residencial en categoría 1.

— Podrán suprimirse otros usos de los permitidos pero no ampliarse a otros nuevos.

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

Artículo 68. Condiciones particulares del sector S-1.

Uso global: Residencial.

Superficie estimada del sector: 65.292 m².

Zona: Extensión Residencial.

Número máximo de viviendas: 150 viviendas.

Edificabilidad máxima: 27.000 m².

Edificabilidad máxima lucrativa: 24.300 m².

Aprovechamiento tipo: 0,3722 UA/m².

Coefficientes de homogeneización: Extensión Residencial: 1.

Artículo 69. Condiciones particulares del sector S-2.

Uso global: Residencial.

Superficie estimada del sector: 57.654 m².

Zona: Extensión Residencial.

Número máximo de viviendas: 175 viviendas.

Edificabilidad máxima: 31.500 m².

Edificabilidad máxima lucrativa: 28.350 m².

Aprovechamiento tipo: 0,4917 UA/m².

Coefficientes de homogeneización: Extensión Residencial: 1.

Artículo 70. Condiciones particulares del sector S-3.

Uso global: Residencial.

Superficie estimada del sector: 46.697 m².

Zona: Extensión Residencial.

Número máximo de viviendas: 140 viviendas.

Edificabilidad máxima: 25.200 m².

Edificabilidad máxima lucrativa: 22.680 m².

Aprovechamiento tipo: 0,4876 UA/m².

Coefficientes de homogeneización: Extensión Residencial: 1.

Artículo 71. Condiciones particulares del sector S-4.

Uso global: Residencial.

Superficie estimada del sector: 101.846 m².

Zona: Extensión Residencial.

Número máximo de viviendas: 250 viviendas.

Edificabilidad máxima: 45.000 m².

Edificabilidad máxima lucrativa: 40.500 m².

Aprovechamiento tipo: 0,3977 UA/m².

Coefficientes de homogeneización: Extensión Residencial: 1.

TÍTULO SÉPTIMO. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 72. Disposiciones Generales del Suelo No Urbanizable.

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

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

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

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

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

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

4. Se conservarán los actuales caminos rurales especialmente los recogidos dentro del Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias de La Garrovilla de la Dirección General de Desarrollo e Infraestructuras Rurales de la Consejería de Desarrollo Rural de la Junta

de Extremadura, cuyo contenido se recoge íntegramente en el punto 9 de la Memoria de Ordenación y en el plano de ordenación territorial OT-I de las presentes Normas Subsidiarias. En referido proyecto se han clasificado dentro del término municipal de Cilleros las siguientes vías pecuarias:

- CORDEL DE LA CALZADA ROMANA.
- COLADA DEL CAMINO DE SAN PEDRO.

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

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

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

7. Se prohíbe en todo el Suelo No Urbanizable cualquier tipo de nueva actividad extractiva, pudiendo ampliar el volumen de extracción las actividades ya existentes a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias hasta en un 25% del volumen ya extraído siempre que se aporte Fianza ante el Ayuntamiento por la cuantía necesaria para restaurar la totalidad del terreno alterado hasta su estado inicial antes del inicio de la actividad.

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

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

Artículo 73. Usos y edificaciones en Suelo No Urbanizable.

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

Son usos y edificaciones admisibles en determinadas zonas de Suelo No Urbanizable y bajo las condiciones impuestas en estas Normas los siguientes:

- Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Aquellas otras actividades de interés público y social que hayan de desarrollarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.
- Las viviendas rurales aisladas vinculadas a los usos agropecuarios y de conservación de la naturaleza y las viviendas familiares, siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

Son usos y edificaciones prohibidos en Suelo No Urbanizable los no contemplados en los apartados precedentes.

Artículo 74. Parcelaciones y Segregaciones en Suelo No Urbanizable.

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

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

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

- Las parcelaciones o segregaciones de terrenos que den lugar a parcelas inferiores a las mínimas permitidas en las condiciones particulares de cada zona de Suelo No Urbanizable.
- El fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos que por sus características físicas, su delimitación por viales de nueva creación o la implantación de servicios comunes puede originarse núcleo de población y vulnera las previsiones de planeamiento.
- Las segregaciones o divisiones de fincas, cuando éstas se inscriban en el título en los términos señalados en el apartado anterior o se aluda a servicios urbanísticos existentes o en proyecto.

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

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

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

Artículo 75. Núcleo de Población.

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

- La parcela en que se ubique cualquier tipo de edificación tendrá una superficie y dimensiones mínimas variables según cada zona en que se divide el Suelo No Urbanizable.
- La distancia entre edificaciones será al menos de 100 m, aún cuando estén situadas dentro de la misma parcela.
- No se permite que existan más de 2 viviendas en cualquiera de los círculos de radio 200 m que se formarían haciendo centro en la que se pretende construir o en alguna de las edificaciones o instalaciones existentes mencionadas.
- La distancia mínima de cualquier edificación o instalación en Suelo No Urbanizable al límite del Suelo Urbano o Urbanizable será al menos 200 m.

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

- Cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada por la Consejería de Agricultura.
- Cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la mínima permitida en cada zona en que se divide el SNU.
- Cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso a más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE USOS Y EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 76. Edificaciones agrícolas.

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

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

- a) Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.
- b) Establos y criaderos de animales que guardarán una distancia mínima de 2.000 m al suelo clasificado como urbano o apto para urbanizar. Los proyectos para su edificación contendrán necesariamente la solución para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los 300 m.
- c) Otras instalaciones o construcciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias tales como almacenes de productos y maquinarias, bodegas, almazaras, etc. Los proyectos para su edificación contendrá necesariamente la solución para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.

Artículo 77. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Los usos de infraestructuras y servicios públicos, tales como carreteras, vías de ferrocarril, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gasoductos, vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, etc., realizados directamente por la Administración, sus concesionarios, o empresas suministradoras, se consideran autorizables en todas las zonas de Suelo No Urbanizable excepto en las zonas en las que esté específicamente prohibidos.

Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de La Garrovilla podrá denegar la licencia a dichas infraestructuras o servicios públicos e imponer condiciones a su realización cuando considere que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o los valores naturales ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.

Las instalaciones de telecomunicaciones solamente podrán ubicarse en el suelo clasificado como Sistema General de Telecomunicaciones en Suelo No Urbanizable.

Artículo 78. Actividades de utilidad pública o interés social.

Solamente se admiten en Suelo No Urbanizable las actividades y usos que a continuación se relacionan previa declaración de Utilidad Pública o Interés Social y justificación de su necesaria ubicación en esta clase de suelo:

- Docente.
- Sanitario y benéfico.
- Religioso.
- Administrativo.
- Deportivo y recreo.
- Parque rural.

Artículo 79. Edificios aislados destinados a vivienda familiar.

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

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

Artículo 80. Área de Servidumbre Arqueológica.

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

Calzada. Milliaro. (Romano, Calzada).

Restos de la calzada y un milliaro a 2 Km a la derecha de la carretera.

Camino de las Meriendas, (Calcolítico, Poblado).

Poblado. En superficie se hallan fragmentos de cerámica con incisiones y líneas bruñidas, cazuelas carenadas y útiles de piedra tallada. Cronología: Calcolítico/El yacimiento se ubica en la colina superior.

Plano (ENRÍQUEZ NAVASCUES, J.J. 1990:8).

Estado de conservación: Se encuentra muy arrasada la colina donde se sitúa.

Ermita de la Caridad o Villa de Lácara o Casarente Alto (Ermita; Romano, Villa).

Sobre una elevación junto al río Lácara, existencia en esta zona de restos constructivos de diferentes épocas, incluyendo unas termas romanas, sillares y paredones en pie de un edificio de planta rectangular con ábside semicircular de aspecto moderno.

38° 56' 35" 6° 31' 00"

38° 57' 10" 6° 30' 50"

Acceso por el camino viejo de Casarente a La arrobilla, a la orilla del río Lácara.

Acceso por la C-537, en el Km 12,900 tomar a la izquierda la pista "canchales", hasta la pista de la Confederación Hidrográfica del Guadiana que lleva al río. Desde aquí se va andando.

La Garrovilla, (Romano, Edificio Público).

Restos de un edificio importante de gruesos muros de sillaría de granito y de opus caemencium, con algún resto de enlucido entre ellos y el pavimento.

Coord.: 38° 55' N/ 6° 29' W.

Proximidades de la Iglesia, (Romano, Hallazgo aislado).

Hallazgo ante la Iglesia de la población de un ídolo de hueso junto con muros de sillaría de granito y hormigón y restos de enlucido y pavimento.

El hallazgo y documentación de los restos se produjo como consecuencia de unas obras.

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

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

2. Las actuaciones de demolición, obra nueva, o movimiento de tierras quedarán sujetas a Informe Arqueológico de la Administración competente que será previo o simultáneo a la

solicitud o concesión de licencia. Las conclusiones del citado Informe serán trasladadas al administrado junto con la concesión o denegación de la licencia pudiendo establecerse las siguientes situaciones:

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

b) En el caso de que existan indicios de la presencia de restos arqueológicos deberán someterse los mismos a informe de la Dirección General de Patrimonio que resolverá en los términos establecidos en la legislación vigente en materia de arqueología y sus correspondientes reglamentos.

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

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

CAPÍTULO 3. CALIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 81. Zonas y Sistemas en Suelo No Urbanizable.

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

Zonas:

SNU-1. Suelo No Urbanizable de Protección de Llanos.

SNU-2. Suelo No Urbanizable de Protección de Cerros y Lomas.

SNU-3. Suelo No Urbanizable de Protección Paisajística.

SNU-4 Suelo No Urbanizable de Protección de Regadíos.

SNU-5. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces.

Sistemas:

SG1-SNU. Sistema General de Abastecimiento.

SG2-SNU. Sistema General de Telecomunicaciones.

SG3-SNU. Sistema General de Depuración.

SG4-SNU. Sistema General Ferroviario.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 82. Condiciones particulares del SNU-1. Suelo No Urbanizable de Protección de Llanos.

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

— Edificaciones agrícolas:

Tipo a)

- Parcela mínima: 4 Ha.
- Altura máxima: 4 m.
- Distancia mínima a linderos: 10 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
- Edificación máxima independiente: 15 m².

Tipo b) y c)

- Parcela mínima: 4 Ha.
- Altura máxima: 1 planta y 4,5 m, salvo instalaciones que puntualmente necesiten mayor altura.
- Distancia mínima a linderos: 20 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
- Edificación máxima independiente: 1.500 m².

— Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

- Parcela mínima: 4 Ha.
- Altura máxima: 2 plantas y 7,5 m.
- Distancia mínima a linderos: 10 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
- Edificación máxima independiente: 1.500 m².

— Edificaciones destinadas a vivienda familiar:

- Parcela mínima: 10 Ha.
- Altura máxima: 1 planta y 4,5 m.
- Distancia mínima a linderos: 20 m.
- Edificación máxima: 200 m².
- Las viviendas familiares deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de núcleo de población.

— Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Se prohíbe cualquier edificación e instalación no incluida en el apartado anterior.

3. Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria, debiendo ser en cualquier caso superior a 4 has.

Artículo 83. Condiciones particulares del SNU-2. Suelo No Urbanizable de Protección de Cerros y Lomas.

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

— Edificaciones agrícolas:

Tipo a)

- Parcela mínima: 4 Ha.
- Altura máxima: 4 m.
- Distancia mínima a linderos: 10 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
- Edificación máxima independiente: 15 m².

Tipo c)

- Parcela mínima: 8 Ha.
- Altura máxima: 1 planta y 4,5 m, salvo instalaciones que puntualmente necesiten mayor altura.
- Distancia mínima a linderos: 20 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
- Edificación máxima independiente: 500 m².

— Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

- Parcela mínima: 8 Ha.
- Altura máxima: 1 planta y 4,5 m.
- Distancia mínima a linderos: 20 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
- Edificación máxima independiente: 500 m².

— Edificaciones destinadas a vivienda familiar:

- Parcela mínima: 8 Ha.
- Altura máxima: 1 planta y 4,5 m.
- Distancia mínima a linderos: 20 m.
- Edificación máxima: 200 m².
- Las viviendas familiares deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de núcleo de población.

— Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Se prohíbe cualquier edificación e instalación no incluida en el apartado anterior.

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

Artículo 84. Condiciones particulares del SNU-3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Paisajística.

1. No se permite ningún tipo de edificación e instalación ni siquiera las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

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

Artículo 85. Condiciones particulares del SNU-4. Suelo No Urbanizable de Protección de Regadíos.

Condiciones de edificación:

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

— Edificaciones agrícolas:

Tipo a)

- Parcela mínima: 2 Ha.
- Altura máxima: 4 m.
- Distancia mínima a linderos: 10 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
- Edificación máxima independiente: 15 m².

Tipo c)

- Parcela mínima: 2 Ha.
- Altura máxima: 1 planta y 4,5 m, salvo instalaciones que puntualmente necesiten mayor altura.
- Distancia mínima a linderos: 20 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
- Edificación máxima independiente: 500 m².

— Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social:

- Parcela mínima: 4 Ha.
- Altura máxima: 2 plantas y 7,5 m.
- Distancia mínima a linderos: 10 m.
- Distancia mínima entre edificaciones: 100 m.
- Edificación máxima independiente: 1.000 m².

— Edificaciones destinadas a vivienda familiar:

- Parcela mínima: 10 Ha.
- Altura máxima: 1 planta y 4,5 m.
- Distancia mínima a linderos: 20 m.
- Edificación máxima: 200 m².
- Las viviendas familiares deberán cumplir las condiciones necesarias para la no formación de núcleo de población.

— Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Se prohíbe cualquier edificación e instalación no incluida en el apartado anterior.

3. Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria, debiendo ser en cualquier caso superior a 1,5 has.

Artículo 86. Condiciones particulares del SNU-5. Suelo No Urbanizable de Protección de Cauces.

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

Será de aplicación la vigente legislación de aguas.

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

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

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

Se prohíbe cualquier tipo de parcelación o reparcelación de terrenos.

Artículo 87. Área de protección de Infraestructuras.

Con independencia de la calificación zonal en Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes áreas de protección de infraestructuras:

1. Área de protección de carreteras.

Las determinaciones de esta área de protección se extiende a las carreteras dependientes del Estado, de la Comunidad Autónoma y de la Diputación Provincial, tanto existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas como las que pudieran ejecutarse posteriormente.

Se establece como área de protección de la red viaria la franja de terreno clasificada como Suelo No Urbanizable constituida por la zona de dominio público, de servidumbre y afección establecida en la legislación sectorial correspondiente.

Las condiciones de edificación en esta área de protección simultanearán las establecidas en la zona de suelo no urbanizable en que se ubiquen con las establecidas en la legislación sectorial correspondiente. No obstante, las edificaciones que a continuación se especifican se considerarán como construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, siéndole de aplicación las siguientes condiciones de edificación, sin perjuicio de las condiciones impuestas en la legislación sectorial correspondiente:

Estaciones de servicio fuera de un área de servicio:

Parcela mínima: 5.000 m².

Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m².

Altura máxima: 1 planta y 4,5 m, permitiéndose marquesinas hasta una altura máxima de 6 m.

Retranqueo mínimo a linderos: 5 m.

Áreas de Servicio.

Parcela mínima: 15.000 m².

Edificabilidad máxima: 0,10 m²/m².

Altura máxima: 1 planta y 4,5 m, permitiéndose marquesinas hasta una altura máxima de 6 m.

Retranqueo mínimo a linderos: 10 m.

2. Área de protección de la red ferroviaria.

Las determinaciones de esta área de protección se extiende a las líneas férreas dependiente del Estado, tanto existentes a la entrada en vigor de las presentes Normas como las que pudieran ejecutarse posteriormente.

Se establece como área de protección de la red ferroviaria la franja de terreno clasificada como Suelo No Urbanizable constituida por la zona de dominio público, de servidumbre y afección establecida en la legislación sectorial correspondiente.

Las limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril son las siguientes:

a) El uso y la edificación del suelo en terrenos colindantes con la vía férrea se realizará respetando las limitaciones impuestas por los arts. 280 y siguientes del Real Decreto 121/1990, de 28 de septiembre, sobre Policía de Ferrocarriles, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, coronación de la trinchera o pié del terraplén, es la que figura en el siguiente esquema:

SUELO	ZONA DOMINIO PÚBLICO	ZONA SERVIDUMBRE	ZONA AFECCIÓN
No Urbano	8 mts.	entre 8 y 20 mts.	entre 20 y 50 mts.
Urbano	5 mts.	entre 5 y 8 mts.	entre 8 y 25 mts.

En las estaciones, la zona de dominio público estará definida por el límite de la propiedad del ferrocarril o el cerramiento, salvo que desde la última instalación se cumplan las distancias mínimas para esta zona, en cuyo caso el límite de dominio público quedará ubicado siempre fuera de los límites de la propiedad de Renfe aplicando las distancias y condiciones del párrafo y cuadro anterior.

b) Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquéllas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo que, excepcionalmente, dadas las circunstancias concurrentes y la justificación de no perjudicar al ferrocarril, la empresa explotadora del mismo así lo autorice, dando su previa conformidad a las mismas.

Para la realización de obras distintas de las previstas en el punto anterior, se requerirá también autorización previa de la Empresa titular de la línea.

La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, quien podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. Área de protección de canales.

Las determinaciones de esta área de protección se extiende al Canal de Montijo, vía de servicio e instalaciones anexas vinculadas.

Se establece como área de protección del Canal de Montijo la franja de terreno clasificada como Suelo No Urbanizable constituida por la zona de dominio público, de servidumbre y afección establecida en la legislación sectorial correspondiente.

Las limitaciones de uso y aprovechamiento de cada una de las zonas anteriores, serán las establecidas en la legislación sectorial aplicable.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 88. Condiciones particulares del SGI-SNU.- Sistema General de Abastecimiento.

Se califica así a los terrenos ocupados actualmente por el depósito regulador de agua potable y su entorno.

Las obras e instalaciones permitidas son exclusivamente las de depósito y tratamiento de agua potable para el abastecimiento a la población de La Garrovilla.

Artículo 89. Condiciones particulares del SG2-SNU.- Sistema General de Telecomunicaciones.

Con el fin de evitar la proliferación de instalaciones de telecomunicación en diversos puntos del término municipal, se ha dispuesto una zona, próxima al suelo urbano, donde instalar estas instalaciones al servicio de las telecomunicaciones de La Garrovilla.

Las condiciones de las instalaciones serán las necesarias para el objetivo que pretenden.

Artículo 90. Condiciones particulares del SG3-SNU.- Sistema General de Depuración.

Se califica así el suelo necesario para la implantación de una depuradora de aguas residuales previa al vertido en el arroyo del Pilar o de la Sal.

Las condiciones de las instalaciones serán las necesarias para el objetivo que pretenden.

Artículo 91. Condiciones particulares del SG4-SNU.- Sistema General Ferroviario.

Se califica así el corredor ferroviario actual a su paso por el suelo no urbanizable.

En cuanto a las limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril se estará a lo dispuesto en el art. 86.2 de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO OCTAVO. CATÁLOGO

Artículo 92. Contenido del Catálogo.

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

Artículo 93. Niveles de protección.

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

- Ambiental.
- Integral.

El nivel de protección Ambiental supone la existencia de características compositivas de especial interés desde el punto de vista arquitectónico o de su significado cultural que señalan la oportunidad de conservación.

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

Se cataloga con un nivel de protección Integral la Iglesia Parroquial de Ntra. Sra. de la Asunción, (ficha de catálogo nº 1), el resto de edificios se catalogan con un nivel de protección Ambiental.

El nivel de protección Ambiental podrá extenderse a otros edificios que cuenten con las características descritas anteriormente, especialmente en la zona en torno a la Avda. de Extremadura.

Artículo 94. Medidas de protección.

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

1. Cumplimiento de la normativa urbanística particular de la edificación y uso aplicable según su calificación urbanística.
2. La conservación e integración en las actuaciones que sobre cada edificio se realice de los elementos de valor tales como la composición y proporciones de huecos de fachada, recercados, molduras, cerrajería, carpintería, petos, elementos decorativos, dinteles y jambas de granito, bóvedas, etc.
3. La eliminación de los elementos degradantes que contenga tales como cableado en fachada, colores discordantes, cuerpos y volúmenes inapropiados, etc.
4. La intervención mediante Restauración o Rehabilitación suponen las obras y actuaciones que a continuación se indican:

Restauración.

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

- Conservación de la totalidad de las partes originales.
- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios, añadidos y contradictorios con la edificación de acuerdo con lo previsto en el art. 33 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
- Restitución de los elementos alterados o de los originales suprimidos, (tanto estructurales, como constructivos u ornamentales), evitando todo intento de reconstrucción, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad.
- Consolidación de los elementos estructurales con sustitución de las partes no recuperables.

Rehabilitación.

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

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

La rehabilitación podrá suponer:

- Adecuación de la tabiquería de distribución con aprovechamiento y, en su caso, reparación de la carpintería, solados y pavimentos originales.
- Sustitución de elementos estructurales, constructivos y ornamentales en mal estado.
- Supresión de elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas quedarán debidamente documentadas, (art. 33 de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura).
- Aumento del volumen ocupado por el doblado hasta alcanzar la altura mínima de una planta de piso.
- Sustitución, recuperación o implantación de instalaciones, garantizando su ajuste a las condiciones originales del tipo edificatorio.
- Apertura de huecos de paso de luz o ventilación en muros estructurales interiores, siempre que se justifique el mantenimiento de las características que contribuyen a la definición del tipo edificatorio o los valores históricos del edificio.
- Adaptación de huecos de planta baja en fachadas exteriores, siempre que ello no suponga destrucción de elementos de valor del ornato de la edificación, o desfiguración de sus mecanismos de composición.
- Actuaciones en los jardines y huertos e intervención de nuevos elementos arbóreos.

Artículo 95. Tipos de intervención.

1. En los edificios catalogados con un nivel de protección Integral, el tipo de intervención posible es mediante Restauración.
2. En los edificios catalogados con un nivel de protección Ambiental, los tipos de intervención posible son Restauración y Rehabilitación.

Artículo 96. Edificios y elementos catalogados.

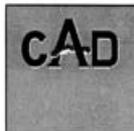
Constituyen el presente Catálogo los edificios y elementos singulares incluidos en las fichas siguientes, quedando reflejada su situación en el plano adjunto.

SERVICIO PÚBLICO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

Medio a través del cual los ciudadanos pueden conocer sus derechos y obligaciones, y la utilización de los bienes y servicios contenidos en el servicio público de información administrativa y atención al ciudadano (Art. 1 del Decreto 139/2000 de información administrativa y atención al ciudadano)



SISTEMA DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA
Http://sia.juntaex.es



CENTROS DE ATENCIÓN ADMINISTRATIVA

C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO	C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO
ALBURQUERQUE	Avda. D. Pablo Lapeña,13	924.01.55.45	JEREZ CABALLEROS	Ermida de S. Antón, s/n	924.02.52.07
ALCANTARA	C/Cuatro Calles, 1	927.01.85.20	LLERENA	Avda. Jesús Nazareth, 40	924.02.65.33
ALMENDRALEJO	Estación Enológica Apdo.96	924.01.72.25	LOGROSAN	Doctor Riero Sorapán, 16	927.02.25.72
AZUAGA	Avda. S.Tomás Aquino, s/n	924.01.82.06	MÉRIDA	Paseo de Roma, s/n	924.00.51.06
BADAJOS	Avda. de Huelva, 2	924.01.20.20	MIAJADAS	C/Correderas, 17	927.02.96.81
CABEZA DEL BUEY	C/ Alemania, 1	924.01.99.72	MONESTERIO	C/ Ramon y Cajal, 55	924.02.36.27
CACERES	Avda. Primo de Rivera, 2	927.00.15.20	MONTANCHEZ	Pza de España, 1	927.02.35.56
CASAR DE PALOMERO	Pza. España, 1	927.43.60.44	MONTEHERMOSO	Pza. España, 1-2º	927.43.02.11
CASTAÑAR DE IBOR	Pza. España, s/n	927.55.46.95	MONTIJO	C/ Extremadura, 1	924.00.49.01
CASTUERA	C/ La Fuente, 24	924.02.07.76	MORALEJA	C/ Ronda de los Molinos, 4	927.01.37.02
CÓRIDA	Avda. Virgen de Argeme, 1	927.01.32.50	NAVALMORAL MATA	C/ Camino del Pozón,1	927.53.09.77
DON BENITO	C/ Canalejas, 1	924.02.14.84	OLIVENZA	Avda. Villanueva del Fresno, s/n	924.01.45.30
FREGENAL SIERRA	Santa Clara, 4º- 1º	924.02.24.21	PLASENCIA	Avda. Dolores Ibárruri, s/n	927.01.74.81
FUENTES CANTOS	C/ Nicolás Megía, 21	924.02.36.23	TALARUBIAS	Pza. España, 1- Bajo	924.01.99.68
GUAREÑA	Ctra. Oliva, s/n	924.02.45.38	TRUJILLO	C/Fco. Becerra,2	927.02.72.11
HERRERA DUQUE	C/ Ángel Bañuelo,1	924.01.94.23	VALENCIA ALCANTARA	C/ Esteban López, 20	927.02.82.14
HERVAS	Pza. González Fiori, 5	927.48.10.77	VILLAFRANCA BARROS	C/Calderón de la Barca, 2	924.02.82.26
HOYOS	C/Marialba,14	927.01.38.56	VILLANUEVA SERENA	C/ Parque Constitución,12	924.02.18.74
JARAIZ DE LA VERA	Ctra. Plasencia- Alcorcón	927.01.48.59	ZAFRA	Ctra. De los Santos, s/n	924.02.96.34



TELÉFONO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA
901 601 601

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia

Dirección General de Coordinación e Inspección

EL D.O.E. EN CD-ROM

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

Se consolida, por ello, la edición del DOE en este soporte que podrá obtenerse por alguna de las siguientes formas:

1.- CD-ROM gratuito a suscriptores del DOE

Durante el año 2005 todos los suscriptores del Diario Oficial de Extremadura en papel recibirán, en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural, un CD con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en dicho trimestre. En el mes siguiente al último trimestre del año se les remitirá un CD, con el contenido de todos los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura editados en el año.

2.- Suscripciones a CD-ROM

Puede formularse suscripción al Diario Oficial de Extremadura en soporte CD-ROM durante el año 2005, mediante el pago de la tasa establecida. Dicha suscripción comprenderá el envío de un CD en el mes siguiente al que finaliza cada uno de los tres primeros trimestres con el contenido de lo publicado en el DOE en dicho trimestre y un CD anual con el contenido de lo publicado en el año.

3.- Adquisición de CDs anuales

Mediante el pago de la tasa establecida pueden adquirirse CDs de los años 2000-2004, que contienen lo publicado en cada uno de dichos años en el Diario Oficial de Extremadura.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2005 o adquisición de CDs anuales dirigirse a: Consejería de Presidencia. Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma, s/n. 06800 MÉRIDA. E-mail: doe@pr.juntaex.es (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2005: 39,04 euros.
- CDs año 2000, 2001, 2002, 2003 y 2004 (cada uno): 19,52 euros.

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: 3,93 euros