EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VILLANUEVA DE LA SERENA

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

TEXTO REFUNDIDO
TOMO II
NORMAS URBANÍSTICAS

prointec

ABRIL 2015

REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE VILLANUEVA DE LA SERENA

Este tomo contiene:

Normas Urbanísticas

Abril 2015

Directores del Equipo redactor

Fdo.: D. Antonio J. Pimenta Cilleruelo

Fdo.: Paloma Santamaría Gallego

INTRODUCCIÓN **1**

OBJETO DE LA NORMATIVA 1

CONTENIDO Y SIMBOLOGÍA EMPLEADA 1

GLOSARIO DE TERMINOLOGÍA 3

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES **11**

CAPÍTULO 1.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA 11

Artículo 1.1.1. Ámbito de Aplicación (E) 11

Artículo 1.1.2. Vigencia (E) 11

Artículo 1.1.3. Criterios de revisión (E) 11

Artículo 1.1.4. Naturaleza y obligatoriedad (E) 11

Artículo 1.1.5. Grado de vinculación (E) 12

Artículo 1.1.6. Administración actuante (E) 12

Artículo 1.1.7. Efectos (E) 12

Artículo 1.1.8. Alcance normativo de la documentación. Ordenación Estructural y Ordenación Detallada (E) 12

Artículo 1.1.9. Modificaciones (E) 15

TÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO **17**

CAPÍTULO 2.1. CLASES Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO 17

Artículo 2.1.1. Por razón de la clasificación del suelo (E) 17

Artículo 2.1.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales (E) 18

Artículo 2.1.3. Por razón de la calificación del suelo (E) 19

Artículo 2.1.4. Por razón del planeamiento aplicable (E) 20

Artículo 2.1.5. Por razón de la gestión urbanística (E) 20

CAPÍTULO 2.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO 21

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES 21

Artículo 2.2.1. Definición (E) 21

Artículo 2.2.2. Delimitación y Clases de Áreas (E) 21

Artículo 2.2.3. Unidades de Actuación (E) 22

Artículo 2.2.4. Aprovechamiento urbanístico objetivo y aprovechamiento urbanístico subjetivo (E) 22

Artículo 2.2.5. Aprovechamiento medio (E) 22

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN Y DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE) 23

Artículo 2.2.6. Ámbito y características (E) 23

Artículo 2.2.7. Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión de las APE (E) 23

Artículo 2.2.8. Régimen urbanístico de las APE (E) 24

Artículo 2.2.9. Fichero de las APE (D) 25

SECCIÓN TERCERA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR) 25

Artículo 2.2.10. Ámbito y características (E) 25

SECCIÓN CUARTA. DESARROLLO DEL SUELO URBANO 26

Artículo 2.2.14. Ejecución del Plan General Municipal en suelo urbano (E) 26

CAPÍTULO 2.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 27

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y PARÁMETROS 27
Artículo 2.3.1. Definición (E) 27
Artículo 2.3.2. Delimitación y parámetros de ordenación (E) 27
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE 28
Artículo 2.3.3. Régimen del Suelo Urbanizable (E) 28
Artículo 2.3.4. La aprobación del Programa de Ejecución. Régimen de los UZI (E) 28
Artículo 2.3.5. Ejecución del Plan General Municipal en suelo urbanizable. Consulta previa o de viabilidad (E) 29
Artículo 2.3.6. Condiciones generales (E) 30
Artículo 2.3.7. Iniciativa de los Programas de Ejecución (E) 30
Artículo 2.3.8. Condiciones de desarrollo para sectores urbanizables sin ordenación (E) 31
Artículo 2.3.9. Condiciones de desarrollo para sectores con ordenación detallada (E) 32
Artículo 2.3.10. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable colindante a carreteras (E) 33
Artículo 2.3.11. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable afectado por la protección de Comunicaciones ferroviarias (E) 33
Artículo 2.3.12. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable delimitado para Regularización de Urbanizaciones Clandestinas e Ilegales (E) 34
Artículo 2.3.13. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable para el tratamiento y prevención de inundaciones (E) 34
CAPÍTULO 2.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE 35
SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN, CATEGORÍAS Y RÉGIMEN GENERAL 35
Artículo 2.4.1. Definición y delimitación (E) 35
Artículo 2.4.2. Categorías (E) 35
Artículo 2.4.3. Régimen general (E) 36
Artículo 2.4.4. Superposición de protecciones (E) 37
Artículo 2.4.5. Parcelaciones en suelo no urbanizable (E) 37
Artículo 2.4.6. Condiciones de las parcelas (E) 38
Artículo 2.4.7. Evaluación de impacto ambiental (E) 39
Artículo 2.4.8. Desarrollo de las condiciones de protección (E) 39
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE 39
Artículo 2.4.9. Edificación dispersa (E) 39
Artículo 2.4.10. Edificación y uso no vinculado a explotación agrícola, pecuaria o forestal (E) 40
Artículo 2.4.11. Usos y edificaciones no autorizados legalmente (E) 40
Artículo 2.4.12. Prevención de las parcelaciones urbanísticas (E) 40
Artículo 2.4.13. Formación de Núcleos de población (E) 41
CAPÍTULO 2.5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES 42
SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES 42
Artículo 2.5.1. Adscripción de los sistemas generales a efectos de valoración y obtención (E) 42
Artículo 2.5.2 Ejecución de los sistemas generales (E) 42

Artículo 2.5.3. Condiciones para la ejecución de sistemas generales (E) 43
Artículo 2.5.4. Ejecución material (E) 43
SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES 43
Artículo 2.5.5. Definición de dotaciones locales (E) 43
Artículo 2.5.6. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano (E) 43
Artículo 2.5.7. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable (E) 44

TÍTULO III. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL E INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 45

CAPÍTULO 3.1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL 45
Artículo 3.1.1. Órganos actuantes (E) 45
Artículo 3.1.2. Instrumentos de desarrollo (E) 45
SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 45
Artículo 3.1.3. Planeamiento de desarrollo (E) 45
Artículo 3.1.4. Desarrollo obligatorio (E) 46
Artículo 3.1.5. Adecuación al Plan General Municipal (E) 46
Artículo 3.1.6. Derechos y Deberes de los Propietarios. Condiciones, plazos y prioridades (E) 47
SECCIÓN SEGUNDA. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 48
Artículo 3.1.7. Ámbitos de ejecución (E) 48
Artículo 3.1.8. Sistemas de ejecución. Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos (E) 48
Artículo 3.1.9. Desarrollo de la ejecución (E) 49
Artículo 3.1.10. Programas de Ejecución (E) 49
Artículo 3.1.11. Proyectos de urbanización (E) 50
Artículo 3.1.12. Parcelación y segregación de fincas (E) 51
Artículo 3.1.13. Plano parcelario (D) 51
Artículo 3.1.14. Reparcelación (E) 51
Artículo 3.1.15. Régimen de la reparcelación (E) 52
Artículo 3.1.16. Proyectos de obras públicas ordinarias (E) 52
Artículo 3.1.17. Urbanización y edificación simultáneas (D) 52
Artículo 3.1.18. Proyectos de edificación (E) 53
Artículo 3.1.19. Clases de proyectos de edificación (D) 53
Artículo 3.1.20. Obras en los edificios (Reforma, Rehabilitación o Modificación) (D) 53
Artículo 3.1.21. Obras de demolición (D) 54
Artículo 3.1.22. Obras de nueva edificación y/o ampliación (D) 55
Artículo 3.1.23. Actuaciones urbanísticas diversas (D) 55
Artículo 3.1.24. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios (D) 56
Artículo 3.1.25. Documentación específica de los proyectos de demolición (D) 57
Artículo 3.1.26. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación (D) 57
CAPÍTULO 3.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA 58
Artículo 3.2.1. Publicidad del Planeamiento (D) 58

Artículo 3.2.2. Consulta directa (E) 58
Artículo 3.2.3. Consultas previas (D) 58
Artículo 3.2.4. Informes urbanísticos (E) 58
Artículo 3.2.5. Cédulas urbanísticas (D) 59

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO E INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES 61

CAPÍTULO 4.1. LICENCIAS URBANÍSTICAS 61
Artículo 4.1.1. Otorgamiento de licencias. Competencia, procedimiento y efectos (E) 61
Artículo 4.1.2. Actos sujetos a licencia urbanística de obras, edificación e instalación (E) 62
Artículo 4.1.3. Actos sujetos a licencia de usos y actividades (D) 63
Artículo 4.1.4. Actos sujetos a comunicación previa (E) 63
Artículo 4.1.5. Licencias de obras, edificación e instalación (D) 64
Artículo 4.1.6. Tipos de licencias de obras, edificación e instalación (D) 64
Artículo 4.1.7. Licencias de obras y edificación con eficacia diferida (D) 65
Artículo 4.1.8. Plazos de las licencias de obra, edificación e instalación (D) 65
Artículo 4.1.9. Requisitos de la documentación de los proyectos (D) 66
Artículo 4.1.10. Obras en edificios catalogados (D) 67
Artículo 4.1.11. Transmisión de licencias urbanísticas (D) 68
Artículo 4.1.12. Caducidad y suspensión de las licencias de obras y edificación (D). 68
Artículo 4.1.13. Solicitud de alineación y rasante (D) 69
Artículo 4.1.14. Señalamiento de alineación y Acta de Replanteo(D) 69
Artículo 4.1.15. Control de la ejecución de las obras (D) 70
Artículo 4.1.16. Requisitos de urbanización para edificar en suelo urbano (D) 71
Artículo 4.1.17. Demoliciones (D) 72
Artículo 4.1.18. Excavaciones y movimientos de tierras (D) 72
Artículo 4.1.19. Vallado de obras (D) 73
Artículo 4.1.20. Licencias de usos y actividades (D) 73
Artículo 4.1.21. Comunicación previa para apertura y primera ocupación (D) 74
Artículo 4.1.22. Licencias en suelo urbanizable (E) 75

CAPÍTULO 4.2. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA 75
Artículo 4.2.1. Deber de conservación y rehabilitación (E) 75
Artículo 4.2.2. Situación legal de ruina (E) 76

CAPÍTULO 4.3. DISCIPLINA URBANÍSTICA 77
Artículo 4.3.1. Actuaciones clandestinas e ilegales (E) 77
Artículo 4.3.2. Ordenes de ejecución (E) 77
Artículo 4.3.3. Condiciones de las obras en relación con las vías públicas (D) 78

CAPÍTULO 4.4. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES 79
Artículo 4.4.1. Generalidades (E) 79
Artículo 4.4.2. Edificaciones acordes con la ordenación del Plan General Municipal (E) 80
Artículo 4.4.3. Edificaciones fuera de ordenación (D) 80
Artículo 4.4.4. Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación (D) 80

Artículo 4.4.5. Construcciones e instalaciones de carácter provisional (D) 81

TÍTULO V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. REGULACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN..... 83

CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS..... 83
Artículo 5.1.1. Clasificación de los usos según su naturaleza (E)..... 83
SECCIÓN PRIMERA. USO PRODUCTIVO RÚSTICO..... 84
Artículo 5.1.2. Cultivo (1.a) (E) 84
Artículo 5.1.3. Explotaciones agrarias y forestales (1.b) (E) 84
Artículo 5.1.4. Explotaciones ganaderas (1.c) (E) 85
SECCIÓN SEGUNDA. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL..... 85
Artículo 5.1.5. Protección y mejora del medio (2.a) (E) 85
Artículo 5.1.6. Infraestructuras y obras públicas generales (2.b) (E) 85
Artículo 5.1.7. Instalaciones al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c) (E) 86
SECCIÓN TERCERA. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO 86
Artículo 5.1.8. Instalaciones productivas incompatibles con el medio urbano (3.a) (D) 86
Artículo 5.1.9. Instalaciones recreativas, dotacionales o terciarias específicas que deban emplazarse en el medio rural (3.b) (D) 87
Artículo 5.1.10. Instalaciones de Otros Servicios públicos (3.c) (D)..... 88
SECCIÓN CUARTA. USO RESIDENCIAL 88
Artículo 5.1.11. Edificación rural tradicional (4.a) (E)..... 88
Artículo 5.1.12. Vivienda asociada a los usos permitidos (4.b) (E) 89
Artículo 5.1.13. Vivienda aislada (4.c) (D)..... 89

CAPÍTULO 5.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE 89
Artículo 5.2.1. Condiciones generales (D)..... 89
Artículo 5.2.2. Usos y edificaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable (E)..... 91
Artículo 5.2.3. Condiciones de parcelación y aprovechamiento para las edificaciones permitidas (D) 94
Artículo 5.2.4. Condiciones específicas de las edificaciones (D)..... 96

CAPÍTULO 5.3. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE 97
Artículo 5.3.1. Núcleo de población (E) 97
Artículo 5.3.2. Protección respecto a las actividades industriales (E) 98
Artículo 5.3.3. Protección respecto a actividades extractivas (E)..... 98
Artículo 5.3.4. Protección respecto a los vertidos de residuos urbanos (E)..... 101
Artículo 5.3.5. Protección respecto a actividades ganaderas (E)..... 102
Artículo 5.3.6. Solicitud de Informe de Afección a Red Natura 2000 (E) 103

CAPÍTULO 5.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO 104
SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR AMBIENTAL 104
Artículo 5.4.1. Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces y Canales (SNUP-CA) (E) 104

Artículo 5.4.2. Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Vías pecuarias (SNUP-VP) (E) 106
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR NATURAL 109
Artículo 5.4.3. 109
Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Natural de LIC (SNUP-L) (E) . 109
Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Natural de ZEPA (SNUP-Z) (E) 109
Artículo 5.4.4. Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Natural Ecológico-Paisajística (SNUP-EP) (E) 112
SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR CULTURAL, CIENTÍFICO, HISTÓRICO O ARQUEOLÓGICO 114
Artículo 5.4.5. Condiciones del Suelo no Urbanizable de Protección Cultural Reserva Arqueológica (SNUP-RA) (E) 114
SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR ESTRUCTURAL 114
Artículo 5.4.6. Condiciones del Suelo no urbanizable de Protección Estructural Agraria (SNUP-A) (E) 114
SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR INFRAESTRUCTURAL Y DE EQUIPAMIENTOS 116
Artículo 5.4.7. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Infraestructural de Carreteras (SNUP-CV) (E) 116
Artículo 5.4.8. Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Infraestructural de Comunicaciones ferroviarias (SNUP-FV) (E) 118
Artículo 5.4.9. Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Infraestructural de Vías Verdes (SNUP-VV) (E) 121
Artículo 5.4.10. Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Infraestructural de Infraestructuras (SNUP-I) (E) 121
CAPÍTULO 5.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN 122
Artículo 5.5.1. Suelo No Urbanizable Común (E) 122

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS 123

CAPÍTULO 6.1. DETERMINACIONES GENERALES 123
Artículo 6.1.1. Definición y objeto (E) 123
Artículo 6.1.2. Aplicación (E) 123
Artículo 6.1.3. Actividades permisibles (E) 124
CAPÍTULO 6.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS 124
Artículo 6.2.1. Clasificación de los usos según su régimen de relación (E) 124
Artículo 6.2.2. Diferentes usos en un mismo edificio (D) 124
Artículo 6.2.3.Clasificación de los usos según su naturaleza (D) 125
CAPÍTULO 6.3 . USO RESIDENCIAL 125
Artículo 6.3.1. Definición (E) 125
Artículo 6.3.2. Clasificación (D) 125
Artículo 6.3.3. Condiciones particulares de las Clases Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar (D) 126

Artículo 6.3.4. Condiciones particulares de la Clase Residencial Comunitario (D) .. 127
CAPÍTULO 6.4. USO INDUSTRIAL 127
Artículo 6.4.1. Definición (E) 127
Artículo 6.4.2. Clasificación, categorías y situaciones (D)..... 128
Artículo 6.4.3. Régimen de aplicación (D)..... 129
Artículo 6.4.4. Condiciones particulares de la Clase Industria (D)..... 129
Artículo 6.4.5. Condiciones particulares de la Clase Almacén (D) 133
CAPÍTULO 6.5. USO TERCIARIO 133
Artículo 6.5.1. Definición (E) 133
Artículo 6.5.2. Clasificación, categorías y situaciones (D)..... 133
Artículo 6.5.3. Régimen de aplicación (D)..... 136
Artículo 6.5.4. Condiciones particulares de la Clase Comercial (D) 136
Artículo 6.5.5. Condiciones particulares de la Clase Oficinas (D) 139
Artículo 6.5.6. Condiciones particulares de la Clase Hotelero (D) 140
Artículo 6.5.7. Condiciones particulares de la Clase Recreativo (D)..... 141
CAPÍTULO 6.6. USO DOTACIONAL 144
Artículo 6.6.1. Definición (E) 144
Artículo 6.6.2. Clasificación (E)..... 144
Artículo 6.6.3. Carácter de las dotaciones (E) 144
Artículo 6.6.4. Regulación (E)..... 144
CAPÍTULO 6.7. CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO 145
Artículo 6.7.1. Definición (E) 145
Artículo 6.7.2. Condiciones específicas (D) 145
Artículo 6.7.3. Clasificación y régimen de situaciones y compatibilidad (D)..... 147
Artículo 6.7.4. Flexibilidad de la calificación (D) 147
Artículo 6.7.5. Condiciones particulares del tipo Educativo (D) 148
Artículo 6.7.6. Condiciones particulares del tipo Cultural (D) 148
Artículo 6.7.7. Condiciones particulares del tipo Deportivo (D) 149
Artículo 6.7.8. Condiciones particulares del tipo Administrativo-Institucional (D).. 149
Artículo 6.7.9. Condiciones particulares del tipo Sanitario-Asistencial (D)..... 150
Artículo 6.7.10. Condiciones particulares del tipo Infraestructuras-Servicios urbanos (D)..... 151
Artículo 6.7.11. Condiciones particulares de Infraestructuras de Abastecimiento de agua (D) 152
Artículo 6.7.12. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Saneamiento (D) 153
Artículo 6.7.13. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Electricidad (D) 153
Artículo 6.7.14. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Gas (D)..... 154
Artículo 6.7.15. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Telefonía y Cable (D)..... 154
Artículo 6.7.16. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Residuos urbanos (D)..... 155
Artículo 6.7.17. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Estaciones de Servicio (D)..... 156

Artículo 6.7.18. Condiciones particulares del Servicio público de transporte (viajeros y mercancías) (D) 157
Artículo 6.7.18. Condiciones particulares del tipo Genérico (D) 157
CAPÍTULO 6.8. CLASE DOTACIONAL DE ZONAS VERDES 158
Artículo 6.8.1. Definición y Categorías (E) 158
Artículo 6.8.2. Condiciones particulares del uso dotacional de Zonas verdes y Espacios Libres (D) 158
CAPÍTULO 6.9. CLASE DOTACIONAL COMUNICACIONES 160
Artículo 6.9.1. Definición (E) 160
Artículo 6.9.2. Aplicación y usos compatibles (D) 160
Artículo 6.9.3. Clasificación (E) 160
SECCIÓN PRIMERA. RED VIARIA 160
Artículo 6.9.4. Condiciones generales de la Red Viaria (D) 160
Artículo 6.9.5. Condiciones particulares de la Red Viaria (D) 162
SECCIÓN SEGUNDA. RED FERROVIARIA 164
Artículo 6.9.6. Condiciones generales del tipo Red Ferroviaria (D) 164
Artículo 6.9.7. Condiciones particulares del tipo Red Ferroviaria (D) 165
SECCIÓN TERCERA. GARAJE-APARCAMIENTO 167
Artículo 6.9.8. Definición (E) 167
Artículo 6.9.9. Clasificación, categorías y situaciones (D) 167
Artículo 6.9.10. Condiciones de los Garajes-Aparcamiento (D) 167
Artículo 6.9.11. Depósito de vehículos usados (categoría 6ª) (D) 167

TÍTULO VII. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN 169

CAPÍTULO 7.1. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN 169
Artículo 7.1.1. Vinculación (E) 169
Artículo 7.1.2. Sistema viario (D) 169
Artículo 7.1.3. Abastecimiento de agua (D) 172
Artículo 7.1.4. Red de saneamiento (D) 173
Artículo 7.1.5. Red de suministro de energía eléctrica (D) 175
Artículo 7.1.6. Alumbrado público (D) 177
Artículo 7.1.7. Red de telefonía (D) 181
Artículo 7.1.8. Otras instalaciones (D) 181
Artículo 7.1.9. Tratamiento de los espacios libres y zonas verdes (D) 181
CAPÍTULO 7.2. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 183
Artículo 7.2.1. Documentación de Proyectos de Urbanización (D) 183
Artículo 7.2.2. Ejecución de los Proyectos de Urbanización (D) 184

TÍTULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN 187

CAPÍTULO 8.1. DETERMINACIONES GENERALES 187
Artículo 8.1.1. Definición y Aplicación (E) 187
Artículo 8.1.2. Clases de condiciones (E) 187
CAPÍTULO 8.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE 188
Artículo 8.2.1. Definición (E) 188
Artículo 8.2.2. Linderos (E) 188

Artículo 8.2.3. Alineación oficial, exterior o pública (E) 188
Artículo 8.2.4. Parcela (E) 188
Artículo 8.2.5. Solar (E) 189
CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA . 190
Artículo 8.3.1. Definición (E) 190
Artículo 8.3.2. Cerramiento de parcela (D) 190
Artículo 8.3.3. Rasantes y cotas de referencia (D) 190
Artículo 8.3.4. Retranqueos, separaciones a los linderos y chaflán (D) 191
Artículo 8.3.5. Ocupación máxima de parcela (D) 191
Artículo 8.3.6. Alineación interior (D) 192
Artículo 8.3.7. Fondo edificable (D) 192
Artículo 8.3.8. Área de movimiento de la edificación (D) 192
Artículo 8.3.9. Línea de edificación. Superficie ocupada (D) 192
Artículo 8.3.10. Espacio libre privado (D) 192
Artículo 8.3.11. Separación entre edificios (D) 193
CAPÍTULO 8.4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS 194
Artículo 8.4.1. Definición (E) 194
Artículo 8.4.2. Edificabilidad. Superficie edificada (D) 194
Artículo 8.4.3. Superficie construida y superficie útil (D) 195
Artículo 8.4.4. Altura. Definiciones (D) 195
Artículo 8.4.5. Altura Reguladora y Altura Libre (D) 195
Artículo 8.4.6. Construcciones por encima de la altura y cubiertas (D) 197
Artículo 8.4.7. Construcciones con frente a calles con distinta altura reguladora (D) 198
Artículo 8.4.8. Planta (D) 199
Artículo 8.4.9. Cuerpos salientes, entrantes y vuelos (D) 200
Artículo 8.4.10. Cornisas y aleros (D) 202
Artículo 8.4.11. Soportales y pasajes (D) 202
Artículo 8.4.12. Elementos salientes (D) 202
Artículo 8.4.13. Portadas y escaparates (D) 203
Artículo 8.4.14. Marquesinas (D) 203
Artículo 8.4.15. Muestras y banderines (D) 203
Artículo 8.4.16. Toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares (D) 204
CAPÍTULO 8.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS 205
Artículo 8.5.1. Definición (E) 205
Artículo 8.5.2. Pieza (D) 205
Artículo 8.5.3. Patios (D) 205
Artículo 8.5.4. Anchura de patios (D) 206
Artículo 8.5.5. Medición de la altura de patios cerrados (D) 206
Artículo 8.5.6. Dimensiones de los patios de parcela cerrados (D) 206
Artículo 8.5.7. Dimensiones de los patios ingleses (D) 206
Artículo 8.5.8. Acceso a los patios (D) 207
Artículo 8.5.9. Dimensiones de los patios de manzana (D) 207
Artículo 8.5.10. Edificación en patios de manzana (D) 207
Artículo 8.5.11. Tratamiento y edificación de espacios libres privados (D) 207
Artículo 8.5.12. Ventilación, Aislamiento e Iluminación (D) 208

Artículo 8.5.13. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja (D) 209
CAPÍTULO 8.6. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS 210
Artículo 8.6.1. Definición (E) 210
Artículo 8.6.2. Abastecimiento y saneamiento (D) 210
Artículo 8.6.3. Evacuación de humos, Chimeneas y Patios de Ventilación (D) 211
Artículo 8.6.4. Evacuación de residuos urbanos (D) 211
Artículo 8.6.5. Instalaciones ligadas con la energía (D) 212
Artículo 8.6.6. Servicios de comunicación (D) 213
CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS 214
Artículo 8.7.1. Definiciones generales (D) 214
Artículo 8.7.2. Ámbito de aplicación (D) 214
Artículo 8.7.3. Situación de las dotaciones (D) 215
Artículo 8.7.4. Condiciones excepcionales y exenciones a las dotaciones de aparcamiento (D) 215
Artículo 8.7.5. Dotaciones exigibles según el uso (D) 216
Artículo 8.7.6. Condiciones de diseño, de los accesos y de los espacios de carga y descarga (D) 220
Artículo 8.7.7. Condiciones de los aparcamientos municipales públicos (D) 221
CAPÍTULO 8.8. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS 222
Artículo 8.8.1. Definición (E) 222
Artículo 8.8.2. Accesos a las edificaciones (D) 222
Artículo 8.8.3. Puertas de acceso (D) 222
Artículo 8.8.4. Portales y circulación interior (D) 222
Artículo 8.8.5. Antepechos y rejas (D) 222
Artículo 8.8.6. Dimensiones y condiciones de las escaleras y rampas (D) 223
Artículo 8.8.7. Aparatos elevadores (D) 223
Artículo 8.8.8. Protección contra incendios (D) 224
Artículo 8.8.9. Protección contra el rayo (D) 224
CAPÍTULO 8.9. CONDICIONES ESTÉTICAS 225
Artículo 8.9.1. Definición (E) 225
Artículo 8.9.2. Cerramientos de solares no edificados (D) 225
Artículo 8.9.3. Cerramiento y vallado de obras (D) 225
Artículo 8.9.4. Cierres provisionales en locales comerciales (D) 225
Artículo 8.9.5. Materiales, textura, colores y otras condiciones (D) 226
Artículo 8.9.6. Composición de las fachadas, medianerías y paramentos al descubierto (D) 226
Artículo 8.9.7. Fachadas de locales (D) 226
Artículo 8.9.10. Publicidad: anuncios y rótulos (D) 226
Artículo 8.9.11. Alteraciones de las fachadas en los edificios construidos (D) 227
Artículo 8.9.12. Servidumbres urbanas. Condiciones de las instalaciones y antenas (D) 227
Artículo 8.9.13. Mobiliario urbano (D) 227
Artículo 8.9.14. Conservación de la vegetación (D) 227
Artículo 8.9.15. Tendidos aéreos (D) 228
Artículo 8.9.16. Tratamiento de los suelos públicos (D) 228

TÍTULO IX. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL..... 229

CAPÍTULO 9.1. DETERMINACIONES GENERALES 229
Artículo 9.1.1. Objeto (E) 229
Artículo 9.1.2. Clasificación e instrumentos de protección (E) 229

CAPÍTULO 9.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 230
Artículo 9.2.1. Servidumbre arqueológica (E) 230
Artículo 9.2.2. Ámbito de aplicación de la servidumbre arqueológica (E) 230
Artículo 9.2.3. Listados de elementos con servidumbre arqueológica (D) 230
Artículo 9.2.4. Medidas de protección arqueológica (E) 233

CAPÍTULO 9.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO 234
Artículo 9.3.1. Identificación (E) 234
Artículo 9.3.2. Instrumentos de protección (E) 234
Artículo 9.3.3. Régimen de aplicación (E) 234
Artículo 9.3.4. Catálogo de Bienes Protegidos y Niveles de Protección (E) 234
Artículo 9.3.5. Ámbitos de Protección (E) 235
Artículo 9.3.6. Efectos sobre el Planeamiento (E) 235
Artículo 9.3.7. Efectos sobre la propiedad (D) 236
Artículo 9.3.8. Tipos de obras y condiciones (D) 237
Artículo 9.3.9. Condiciones de las obras (D) 238
Artículo 9.3.10. Criterios de intervención (D) 239
Artículo 9.3.11. Condiciones particulares por nivel de protección (D) 239
Artículo 9.3.12. Entorno de monumentos (E) 241
Artículo 9.3.13. Intervención en inmuebles BIC o inventariados (E) 241
Artículo 9.3.14. Tratamiento de las fachadas correspondientes a las plantas bajas (D) 242
Artículo 9.3.15. Documentación para solicitud de licencias (D) 242
Artículo 9.3.16. Modificaciones del Catálogo (D) 243
LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS 244

CAPÍTULO 9.4. PROTECCIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y EL ARBOLADO 247
Artículo 9.4.1 Objeto (E) 247
Artículo 9.4.2 Conservación de zonas verdes (D) 247
Artículo 9.4.3. Protección del arbolado (D) 247
Artículo 9.4.4. Prohibiciones (D) 248
Artículo 9.4.5. Implantación de nuevas zonas verdes (D) 248
Artículo 9.4.6. Catálogo de árboles singulares (D) 249

CAPÍTULO 9.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO 250
Artículo 9.5.1. Objeto (E) 250
Artículo 9.5.2. Ámbito normativo (E) 250
Artículo 9.5.3. Medidas de protección específicas (D) 250
Artículo 9.5.4. Antenas de radiodifusión y televisión (D) 251
Artículo 9.5.5. Instalaciones de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas (D) 251
Artículo 9.5.6. Programas de implantación (D) 253
Artículo 9.5.7. Sujeción a licencia (D) 254

CAPÍTULO 9.6. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 255

Artículo 9.6.1. Ámbito (E) 255
Artículo 9.6.2. Contenido general del Estudio de Incidencia Ambiental (D)..... 255
Artículo 9.6.3. Procedimiento (D) 255
Artículo 9.6.4. Protección ambiental en el desarrollo (D)..... 255

TÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES 260

CAPÍTULO 10.0. PRELIMINAR..... 260
Artículo 10.0.1. Definición (E)..... 260
Artículo 10.0.2. Aplicación (E) 260
Artículo 10.0.3. Clases de áreas (E)..... 260
Artículo 10.0.4. Conocimiento obligado de las ordenanzas (E) 261
Artículo 10.0.5. Alteración de las condiciones particulares (D) 261
Artículo 10.0.6. Áreas remitidas a planeamiento y/o gestión posterior (D)..... 261
Artículo 10.0.7. Régimen de las obras en los elementos protegidos (D)..... 261
Artículo 10.0.8. División del territorio en zonas (E) 261

CAPÍTULO 10.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 1. "RESIDENCIAL EN CASCO TRADICIONAL" 263
Artículo 10.1.1 Ámbito y características (E) 263
Artículo 10.1.2. Tipología y uso característico (E) 263
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS..... 263
Artículo 10.1.3 Obras admisibles (D) 263
Artículo 10.1.4. Condiciones estéticas (D) 263
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN..... 264
Artículo 10.1.5. Parcela mínima (D)..... 264
Artículo 10.1.6. Condiciones de parcelación (D)..... 264
Artículo 10.1.7. Edificabilidad (E) 265
Artículo 10.1.8. Ocupación y fondo edificable (D) 265
Artículo 10.1.9. Posición de la edificación (D)..... 265
Artículo 10.1.10. Altura de la edificación (D)..... 266
Artículo 10.1.11. Altura libre mínima de pisos (D)..... 266
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS..... 266
Artículo 10.1.12. Usos compatibles y alternativos (E)..... 266
Artículo 10.1.13. Usos prohibidos (E)..... 267

CAPÍTULO 10.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 2. "RESIDENCIAL EN ENSANCHE" 268
Artículo 10.2.1 Ámbito y características (E) 268
Artículo 10.2.2. Tipología y uso característico (E) 268
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS..... 268
Artículo 10.2.3 Obras admisibles (D) 268
Artículo 10.2.4. Condiciones estéticas (D) 268
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN..... 269
Artículo 10.2.5. Parcela mínima (D)..... 269
Artículo 10.2.6. Condiciones de edificación (D)..... 269
Artículo 10.2.7. Altura de la edificación (D)..... 271

Artículo 10.2.8. Altura libre mínima de pisos (D) 271
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS 271
Artículo 10.2.9. Usos compatibles y alternativos (E) 271
Artículo 10.2.10. Usos prohibidos (E) 272
CAPÍTULO 10.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. "EDIFICACIÓN AISLADA" 273
Artículo 10.3.1. Ámbito y características (E) 273
Artículo 10.3.2. Tipología y uso característico (E) 273
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS 273
Artículo 10.3.3. Obras admisibles (D) 273
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN 273
Artículo 10.3.4. Parcela mínima (D) 273
Artículo 10.3.5. Condiciones de edificación (D) 274
Artículo 10.3.6. Posición de la edificación (D) 275
Artículo 10.3.7. Altura de la edificación (D) 275
Artículo 10.3.8. Cerramientos (D) 276
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS 276
Artículo 10.3.9. Usos compatibles (E) 276
Artículo 10.3.10. Usos prohibidos (E) 277
CAPÍTULO 10.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 4. "EDIFICACIÓN EN MANZANA ALINEADA A VIAL" 278
Artículo 10.4.1. Ámbito y características (E) 278
Artículo 10.4.2. Tipología y uso característico (E) 278
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS 278
Artículo 10.4.3. Obras admisibles (D) 278
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN 279
Artículo 10.4.4. Parcela mínima (D) 279
Artículo 10.4.5. Condiciones de edificación (D) 279
Artículo 10.4.6. Posición de la edificación (D) 280
Artículo 10.4.7. Altura de la edificación (D) 281
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS 281
Artículo 10.4.8. Usos compatibles (E) 281
Artículo 10.4.9. Usos prohibidos (E) 282
CAPÍTULO 10.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 5. "EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR" 283
Artículo 10.5.1. Ámbito y características (E) 283
Artículo 10.5.2. Tipología y uso característico (E) 283
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS 284
Artículo 10.5.3. Obras admisibles (D) 284
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN 284
Artículo 10.5.4. Parcela mínima (D) 284
Artículo 10.5.5. Condiciones de edificación (D) 284
Artículo 10.5.6. Altura de la edificación (D) 286
Artículo 10.5.7. Cerramientos (D) 286

Artículo 10.5.8. Condiciones estéticas (D) 286
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS 286
Artículo 10.5.9. Usos compatibles (E) 286
Artículo 10.5.10. Usos prohibidos (E) 287
CAPÍTULO 10.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 6. "ACTIVIDADES ECONÓMICAS" 288
Artículo 10.6.1. Ámbito y características (E) 288
Artículo 10.6.2. Tipología y uso característico (E) 288
SECCIÓN PRIMERA. OBRAS 289
Artículo 10.6.3. Obras admisibles (D) 289
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN 289
Artículo 10.6.4. Parcela mínima (D) 289
Artículo 10.6.5. Condiciones de edificación (D) 289
Artículo 10.6.6. Condiciones estéticas (D) 292
Artículo 10.6.7. Prevención de incendios (D) 292
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS 293
Artículo 10.6.8. Usos compatibles (E) 293
Artículo 10.6.9. Usos prohibidos (E) 293
CAPÍTULO 10.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7. "CONSERVACIÓN EN POBLADOS" 294
Artículo 10.7.1. Ámbito y características (E) 294
Artículo 10.7.2. Tipología y uso característico (E) 294
Artículo 10.7.3. Obras admisibles (D) 294
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN 294
Artículo 10.7.4. Condiciones para las obras de nueva edificación (D) 294
Artículo 10.7.5. Condiciones estéticas (D) 295
SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS 296
Artículo 10.7.7. Usos compatibles (E) 296
Artículo 10.7.8. Usos prohibidos (E) 296

CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE USO 297

ANEXO I .RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO, DE ÁREAS DE AUMENTO DE APROVECHAMIENTO, Y UNIDADES DE REPARCELACIÓN, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (E) 301

ANEXO II. RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE (E) 309

ANEXO III. ESQUEMAS SECTORIALES (D) 313

INTRODUCCIÓN

OBJETO DE LA NORMATIVA

El objeto de las presentes Normas Urbanísticas es el de establecer las condiciones que deben cumplir todas y cada una de las actuaciones urbanísticas a realizar en desarrollo del Plan General Municipal del Término Municipal de Villanueva de la Serena, incluidos los núcleos Casas del Castillo, Poblado de La Encomienda, Entrerríos, Valdivia y Zurbarán.

CONTENIDO Y SIMBOLOGÍA EMPLEADA

Las Normas Urbanísticas están compuestas por una serie de artículos que se organizan en diez Títulos y tres Anexos:

El Título I contiene las normas de carácter general derivadas de los preceptos legales y reglamentos de aplicación, relativas a la naturaleza, ámbito, vigencia, efectos, contenido documental y principios generales para el proceso de desarrollo urbano.

El Título II establece la clasificación del suelo, las normas particulares para cada clase del mismo, así como para los sistemas generales y las dotaciones locales.

El Título III recoge las normas y condiciones comunes por las que se regula el desarrollo y el contenido de los planes y proyectos para cada clase de suelo. También regula la redacción, documentación y tramitación de los distintos instrumentos de planeamiento necesarios para el desarrollo del PGM.

El Título IV incluye la normativa de la intervención municipal en la edificación y uso del suelo, la concesión de licencias y la incidencia de dicha normativa sobre las situaciones existentes.

El Título V trata sobre las normas generales de aplicación en el suelo no urbanizable, las condiciones particulares de la edificación y los usos de dicho suelo; se regulan las categorías de protección y se establecen las condiciones específicas para cada categoría.

El Título VI expone las condiciones generales de los usos del suelo y su clasificación, así como las condiciones particulares de cada una de las clases del uso dotacional.

El Título VII fija las normas que regulan la ejecución de la urbanización y los usos contemplados en el PGM

El Título VIII regula las condiciones generales de la edificación y sus usos a través de normas técnicas de diseño, calidad y seguridad en los edificios.

El Título IX establece unas determinaciones generales para la protección del patrimonio cultural y unas condiciones particulares para las distintas categorías de dicho patrimonio. Recoge así mismo el estudio de incidencia ambiental para instrumentos de planeamiento.

El Título X se refiere al suelo urbano desarrollando la normativa de aplicación a cada zona del mismo, estableciéndola a nivel de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo.

El Anexo I incluye la relación de áreas de reparto y aprovechamiento medio, y de áreas de aumento de aprovechamiento en suelo urbano.

El Anexo II incorpora la relación de áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable.

El Anexo III contiene esquemas explicativos de las diversas afecciones de infraestructuras, vías de comunicación y bienes de dominio público.

Teniendo en cuenta que estas Normas tienen como base legal los preceptos contenidos en la legislación urbanística vigente que se cita a continuación, se acompaña su relación con las siglas que le corresponden y que se utilizarán en lo sucesivo en el presente texto.

A) Competencia de la administración local en materia urbanística

- Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases de Régimen Local, LBRL.
- Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

B) Legislación urbanística autonómica

- Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura LSOTEX, modificada por la Ley 6/2002 de 27 de junio, por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, y por la Ley 9/2011, de 29 de marzo.
- Decreto 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, RPLANEX.
- Ley 12/2010, de 16 de noviembre, de Impulso al Nacimiento y Consolidación de Empresas en la Comunidad Autónoma de Extremadura (LINCE).

C) Legislación urbanística estatal

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, RDL 2/2008
- Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de aplicación supletoria.
- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, R.G.

  Este Reglamento es de aplicación supletoria en virtud de la Disposición Transitoria Octava de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, conforme a la cual mientras no se produzca su desplazamiento por desarrollo reglamentario de la

Comunidad Autónoma, seguirá aplicándose en el territorio de Extremadura, supletoriamente y en lo que sea compatible con la presente Ley.

- Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo, Ordenación Urbana, RDL 1/1992, de 26 de Junio, TRLS (articulado no derogado por el RDL 2/2008).
- Real Decreto 2187/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística, R.D.
  Es aplicable, como el anterior, en virtud de la Disposición Transitoria Octava de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Real Decreto 1006/1966, de 7 abril, por el que se aprueba el Reglamento de Reparcelaciones de suelo afectado por Planes de Ordenación Urbana.
  Sus preceptos quedan derogados en cuanto contengan referencias al Registro de la Propiedad, (DD única del Decreto 1093/1997, que aprobó el Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).
  Es aplicable, de nuevo, en virtud de la Disposición Transitoria Octava de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.
- Real Decreto 1169/1978, de 2 de mayo, sobre Creación de Sociedades Urbanísticas por el Estado, los organismos autónomos y las Corporaciones Locales, de acuerdo con el artículo 115 de la Ley del Suelo, que, en virtud de la Disposición Transitoria Octava de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, de Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura resultará igualmente aplicable a la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura y los entes públicos de ella dependientes.º
- Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.
- Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, que regula la Ordenación de la Edificación.
- Tabla de Vigencias de los Reglamentos de Planeamiento, Gestión, Disciplina, Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares y Reparcelaciones (RD 304/1993, BOE nº 66 de 18 de Marzo), TVR.

Por otra parte, respecto a las figuras de desarrollo de planeamiento, se utilizarán igualmente:

- Plan General Municipal, PGM.
- Programa de Ejecución. PEj.
- Plan Parcial de Ordenación Urbana. PP.
- Plan Especial. PE.
- Plan Especial de Reforma Interior. PERI.
- Estudio de Detalle. ED.

GLOSARIO DE TERMINOLOGÍA

A los efectos del presente PGM cuantas veces se empleen los términos definidos en este Glosario de Terminología tendrán el exacto significado que se expresa en dichas definiciones.

Asimismo, su empleo en el Planeamiento y Proyectos que desarrollen este PGM tendrá obligatoriamente dicho significado.

Sin perjuicio de lo anterior, los Planes y Proyectos que se redacten en desarrollo del P.G.O.M. pueden, si fuera necesario por insuficiencia de dicha terminología, emplear nuevos conceptos que deberán acompañarse de su exacta definición referida a los términos y su significado aquí definidos.

SUELO.- El recurso natural tierra o terreno utilizado y el artificial construido para la materialización del aprovechamiento urbanístico. En cuanto objeto de ordenación y aprovechamiento, el suelo comprende siempre, junto con la superficie, el vuelo y el subsuelo precisos para realizar dicho aprovechamiento o proceder a su uso. Cuando la ordenación territorial y urbanística no atribuya aprovechamiento urbanístico al subsuelo, éste se presume público.

SUELO DOTACIONAL.– Es el suelo que, por su calificación, deba de servir de soporte a usos y servicios públicos, colectivos o comunitarios, tales como infraestructuras y viales, plazas y espacios libres, parques y jardines o centros y equipamientos cualquiera que sea su finalidad.

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

SISTEMA LOCAL.- Dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento, que tiene igualmente la condición siempre de bien de dominio público. Se regula en el suelo urbano del propio PGM o se regulará en el planeamiento de rango inferior que se redacte para desarrollo de las previsiones de aquel.

ZONA VERDE.- Espacio libre de uso y dominio públicos, conformado por parques, jardines o áreas de juego.

SECTORES.- Son los ámbitos propios de los Planes Parciales de Ordenación y en los que éstos cumplen su función de establecimiento de la ordenación urbanística detallada y su unidad mínima de tramitación para el desarrollo del PGM en el suelo urbanizable.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.- Superficie de terreno delimitada para la ejecución de la urbanización prevista por los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística y comprensiva de una actuación conjunta que dé como resultado dos o más solares conforme a una única programación. Su delimitación se contiene en el PGM y se procurará diversificar su extensión superficial en orden a favorecer el número y la diversidad de los agentes urbanizadores y, en general, de la actuación urbanizadora. Deben incluirse en ellas los suelos dotacionales precisos para su ejecución racional y las parcelas edificables que, como consecuencia de éstas se transformen en solares.

UNIDAD DE ACTUACIÓN EDIFICATORIA.- Son unidades de actuación edificatoria las superficies de terreno que tienen por objeto un único solar o una sola parcela para su edificación, con previa o simultánea realización de las obras de urbanización pendientes que sean precisas para su conversión en solar, incluida su conexión con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatos.

ÁREA DE REPARTO.- Es la superficie de suelo urbano o suelo urbanizable comprensiva de los terrenos para los que el planeamiento urbanístico establece un mismo aprovechamiento medio, sobre la base de una ponderación de los usos y las edificabilidades atribuidos a aquellos, por encontrarse en circunstancias urbanísticas semejantes.

ZONA DE ORDENANZA O NORMA ZONAL.- Superficie de planeamiento homogéneo en la que se aplica una ordenanza determinada

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ZOU.- Aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

MANZANA.- La superficie de suelo, edificado o sin edificar, delimitada externamente por alineaciones oficiales de vías o espacios públicos por todos sus lados.

UNIDAD URBANA EQUIVALENTE.- la superficie de suelo delimitada por vías o espacios libres públicos al menos en el 50% de su perímetro y que, con entera independencia de estar o no edificada o de ser o no edificable en todo o en parte, cumpla una función en la trama urbana equivalente a la manzana.

FINCA.- Unidad de suelo o de edificación atribuida exclusiva y excluyentemente a un propietario o varios en proindiviso, que puede situarse en la rasante en el vuelo o en el subsuelo.

FINCAS FUERA DE LÍNEA.- Son aquellas en las que la alineación oficial no coincide con la actual.

SOLAR.- Es la parcela apta para la edificación y urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas, en cada caso, por el Planeamiento y, como mínimo, con los servicios siguientes:

1. Acceso por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías que lo circunden.
   No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.
2. Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
3. Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.

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

PARCELA.- La unidad de suelo, tanto en la rasante como, en su caso, el vuelo y el subsuelo, determinada en las clases de suelo urbanizable o urbano por relación a sus dimensiones mínimas y, en su caso, mínimas y máximas, así como a sus características típicas susceptible de ser soporte, mediante su urbanización previa o simultánea, de aprovechamiento urbanístico de forma independiente, que queda vinculada a dicho aprovechamiento a todos los efectos, conforme a la ordenación territorial y urbanística.

PARCELA MÍNIMA.- Superficie mínima admisible en el proceso de parcelación y edificación.

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

UNIDAD RÚSTICA.- Es la superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida, conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

REPARCELACIÓN.- La operación urbanística consistente en la agrupación de fincas, parcelas o solares existentes para su nueva división ajustada a los planes de ordenación urbanística, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

EDIFICABILIDAD.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en un área determinada del suelo. La superficie sobre la que se aplica la edificabilidad vendrá siempre perfectamente definida en cuanto a su precisa delimitación, de tal forma que no quepa inducir a error. Se puede especificar de cualquiera de las siguientes formas:

a) Por la cifra absoluta del "volumen total edificado", expresada en m^3.
b) Por la cifra absoluta de la "superficie total edificada", expresada en m^2.
c) Por la cifra relativa obtenida como cociente entre el "volumen total edificado" y la superficie del "espacio edificable de parcela", de la manzana neta o a ejes de calles, o de la zona de que se trate.
d) Por la cifra relativa obtenida como cociente entre la "superficie total edificada", y la superficie del espacio "edificable de parcela", de la manzana neta o a ejes de calles, o de la zona de que se trate.
e) Por definición de las magnitudes características del sólido capaz que comprende la edificación.

DENSIDAD.- Es el cociente entre el número de viviendas autorizado y la superficie de suelo en que se sitúan expresada en hectáreas: son validas aquí las mismas matizaciones que en el concepto anterior.

VIVIENDA COLECTIVA.- Edificación en que las viviendas se sitúan en edificios en los que comparten el acceso y las comunicaciones horizontales y verticales. Se distinguen las siguientes tipologías:

1. Edificación Alineada a Vial (EAV) (ó Manzana Cerrada): que comprende aquellas edificaciones que se adosan a los linderos públicos, al menos en partes sustanciales de los mismos, para mantener y remarcar la continuidad de la alineación oficial del sistema viario en el que se apoya.
   En esta tipología se distinguen las siguientes categorías:
   a) Edificación en Manzana Compacta (EMC) (*ó sin Patio*): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial en las que predomina la superficie ocupada de la parcela por la construcción con respecto a los espacios libres interiores, que se localizan de forma dispersa o aleatoria en las diferentes parcelas que conforman la manzana.
   b) Edificación en Manzana Abierta (EMA) (*ó con Patio*): que comprende aquellas edificaciones alineadas a vial, en todo o en parte de la longitud de la alineación, en las que las alineaciones interiores se disponen de manera que configuren un espacio libre interior, central y homogéneo, de carácter comunitario para cada parcela o para toda la manzana, pudiendo, en su caso, estar ocupado excepcionalmente en la planta baja.

2. Edificación Aislada (EA) (*ó Bloque Abierto*): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan separadas de todos los lindes de la parcela, al menos en su mayor parte.
   En esta tipología se pueden distinguir las siguientes categorías:
   a) Edificación Aislada Exenta (EAE): que comprende aquellas edificaciones que se sitúan totalmente separadas de la totalidad de los linderos, tanto los delimitados por los viarios públicos como por los linderos privados.
   b) Edificación Aislada Adosada (EAA): que comprende aquellas edificaciones aisladas que se adosan al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

3. Edificación Tipológica Específica (ETE): que comprende aquellas edificaciones que se regulan por una morfología y disposición singular y predeterminada, bien en el planeamiento, bien a través de Estudio de Detalle.

VIVIENDA UNIFAMILIAR.- Edificación en la que cada vivienda se dispone en una parcela independiente. Su tipología corresponderá con la de Edificación Aislada Unifamiliar, con las categorías de Exenta o Adosada, en función de si se sitúan aisladas en la parcela, o adosadas al menos a uno de sus linderos, o a ambos (hilera o fila).

EDIFICIO EXCLUSIVO.- Es aquel en el que, en la totalidad de sus locales se desarrollan actividades contempladas dentro del mismo uso.

EDIFICIOS SINGULARES.- Son aquellos que por sus condiciones particulares de uso, tipología o interés general, merezcan tal consideración por parte del Ayuntamiento (teatros, templos, cines, mercados, centros comerciales, etc...). Dichos edificios podrán estar exentos del cumplimiento de alguna de las condiciones generales de los usos y/o condiciones particulares de zona, siempre que su conveniencia o utilidad queden debidamente justificadas y no contravengan cualquier normativa de rango superior que les sea de aplicación, no pudiendo rebasar en ningún caso la altura máxima permitida ni el volumen máximo edificable.

ALINEACIONES.- Son las líneas que separan sobre el terreno el espacio público de la propiedad privada. Se distinguen los siguientes tipos:

1. Alineaciones actuales. Son los linderos de las fincas con los espacios públicos exteriores.
2. Alineaciones oficiales. Son las que se definen en el Planeamiento. Pueden ser: alineaciones exteriores y alineaciones interiores.
3. Alineaciones exteriores o de fachada. Son las que en el Plan fijan el limite de la parcela edificable con los espacios libres públicos exteriores, vías, calles, plazas y zonas verdes.
4. Alineaciones interiores. Son las que fijan los limites de la edificación como consecuencia de establecer un fondo máximo edificable u otras condiciones de ocupación, y separa la parte edificable de la parcela de aquella que no lo es (espacio libre de parcela).

RETRANQUEOS.- Son las fajas de terreno comprendidas entre las alineaciones oficiales y la línea de fachada o edificación. La superficie así definida constituye los espacios de parcela no edificables. Puede darse como valor fijo, obligado, o como valor mínimo.

PATIO DE MANZANA.- Es el espacio de parcela no edificable en planta definido por las alineaciones oficiales interiores.

PATIO DE PARCELA.- Son los patios situados en los espacios edificables de parcela, se dividen en dos grupos:

1. Patios cerrados. Cerrados en todos sus costados.
2. Patios abiertos. Abiertos en uno o más de sus costados.

PATIO MANCOMUNADO.- Es el patio de parcela que se encuentra situado sobre dos o más propiedades, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado fehacientemente de acuerdo en cuanto a sus cargas y beneficios.

RASANTES OFICIALES.- Son los perfiles longitudinales de las calzadas o aceras de las vías, plazas o calles, tomados en el eje de las mismas, definidos en los documentos de Planeamiento o Proyecto de Urbanización.

RASANTES ACTUALES.- Son los perfiles longitudinales de la vía existente o del terreno por el eje de la vía en proyecto.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.- Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado, medida en el punto medio de la fachada. Podrá completarse especificando el número de plantas autorizado.

ALTURA DE LOS PISOS.- Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

ALTURA LIBRE DE PISOS.- Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

OCUPACIÓN.- Es la relación entre la superficie ocupada por el edificio en planta baja y la de la parcela expresada en porcentaje.

SUPERFICIE OCUPADA.- Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción. Los aparcamientos subterráneos, en los espacios abiertos y libres y en las condiciones que se fijen en cada caso, no se computarán como superficie ocupada.

SUPERFICIE EDIFICADA EN PLANTA.-- Es la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, incluyendo la superficie de voladizos en su totalidad, si están cerrados por tres o más de sus lados, y en el 50% de su superficie si están cerrados solamente en uno o dos de sus lados.

SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas.

VOLUMEN EDIFICADO POR PLANTA.-- Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de piso correspondiente.

VOLUMEN TOTAL EDIFICADO.- Es la suma de las volúmenes edificados por planta.

SÓTANO.- Se considera como sótano la planta en la que todos los puntos de la cara inferior del techo se encuentran a igual o inferior cota que la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

SEMISÓTANO.- Se entiende por semisótano toda planta cuya cara inferior del techo se encuentra en alguno de sus puntos a una cota superior a la rasante del acerado o del terreno en contacto con la edificación, y nunca a mayor altura de un metro de ésta.

PLANTA BAJA.- Se considera planta baja aquélla cuya cara inferior del suelo se encuentra a igual o superior altura que la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y nunca a mayor altura de un metro de ésta.

ENTREPLANTA.- Se considera como entreplanta al forjado construido en el ámbito comprendido entre los forjados de planta baja y planta primera de piso que no ocupa la totalidad de la superficie de la primera y que respeta alturas libres por encima y por debajo que permiten el uso de los espacios creados con su construcción. Estas alturas nunca serán inferiores a 2,20 metros.

PLANTA DE PISO.- Se consideran plantas de piso todas aquellas que están por encima de la planta baja, antes definida, a excepción de los áticos.

ÁTICO.- Se considera como ático la última planta de un edificio cuando está realizada con fachada retranqueada respecto a la "alineación de fachada" del mismo.

PORTAL.- Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.

PASAJES.- Son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivamente a locales comerciales y conexión peatonal entre espacios de uso público.

PIEZA HABITABLE.- Se entiende como pieza habitable aquélla que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos o aparcamientos, etc., y cumpla la norma sectorial de aplicación (Habitabilidad).

CHIMENEAS DE VENTILACIÓN.- Se denominan chimeneas de ventilación los espacios verticales vacíos interiores a la edificación, que desembocan en cubierta y tienen una superficie en planta inferior a un metro cuadrado.

ENTRANTES, SALIENTES Y VUELOS.

1. Se denominan entrantes los espacios no cerrados que, situándose en el interior de la "alineación oficial exterior", obligan a retranquear la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.
2. Se denominan salientes los espacios cerrados que, situándose al exterior de la "alineación oficial exterior", hacen avanzar la línea de fachada de la planta en que se producen sobre dicha alineación.
3. Se denominan vuelos a toda clase de construcciones que se realizan por fuera de la "alineación oficial exterior".

BALCONES, CORNISAS Y ALEROS.

1. Se denominan balcones a las construcciones voladas, que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior, constituidas por un forjado de suelo visible, cubierto o descubierto, protegido por una barandilla o antepecho macizo o calado.
2. Se denomina cornisa al cuerpo volado, generalmente ornamental con molduras o sin ellas, que sirve de remate a otro.
3. Se denominan aleros las partes voladas de la cubierta, que sirven para desviar las aguas de lluvia.

VALLA.- Se denomina valla al cerramiento macizo o calado que, situado en la alineación oficial, separa el espacio público del privado.

NOTA: El glosario no tiene carácter normativo, se incluye a efectos descriptivos.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1.1. NATURALEZA, ÁMBITO Y VIGENCIA

Artículo 1.1.1. Ámbito de Aplicación (E)

El ámbito de aplicación del Plan General Municipal comprende la totalidad del territorio del Término Municipal de Villanueva de la Serena, incluidos los núcleos Casas del Castillo, Poblado de La Encomienda, Entrerríos, Valdivia y Zurbarán, regulando las actuaciones de planeamiento, urbanización, edificación y usos del suelo dentro de él.

Artículo 1.1.2. Vigencia (E)

El presente PGM entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, siendo su vigencia indefinida, según el apartado 3 del artículo 79 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en tanto no se modifique o revise, estableciéndose como plazo mínimo de vigencia el de quince años, sin perjuicio de la revisión anticipada, si se produjeran alguna de las circunstancias determinantes de ésta.
El presente PGM sustituye plenamente al Plan General Municipal de Villanueva de la Serena, aprobado definitivamente el 5 de marzo de 1983.

Artículo 1.1.3. Criterios de revisión (E)

La reconsideración total de la ordenación establecida y, en todo caso, de la ordenación estructural del Plan General Municipal, requiere su revisión, según lo establecido en el artículo 81.1 de la Ley 15/2001.
La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimiento, según se establece en el artículo 101 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
A los quince (15) años de vigencia del presente PGM, el Ayuntamiento estimará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se podrá producir en cualquier otro momento, anterior o posterior, conforme a lo establecido en el artículo 81, apartados 1 y 2 de la Ley 15/2001 y 102 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura. Del mismo modo, se contempla la posibilidad de revisión por razones de urgencia o excepcional interés público, prevista en el artículo 81.2 de la Ley 15/2001.
No se fijan en este Documento criterios fijos para que se proceda a su revisión, pudiendo realizarse, a criterio razonado del Ayuntamiento, o en virtud de circunstancias de otra índole que así se estimen, conforme a lo establecido en el artículo 102 del Reglamento de Planeamiento de Extremadura.

Artículo 1.1.4. Naturaleza y obligatoriedad (E)

El PGM se adapta al ordenamiento jurídico vigente en el momento de su aprobación, constituido por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, RDL 2/2008; la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, LSOTEX (modificada por la Ley 6/2002 de 27 de junio, por la Ley 9/2010, de 18 de octubre, y por la Ley 9/2011, de 29 de marzo); el Decreto 7/2007, de 23 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura, RPLANEX, y los Reglamentos de Gestión (RG) y Disciplina (RD) Urbanísticas y demás legislación complementaria.

Artículo 1.1.5. Grado de vinculación (E)

Los particulares, al igual que la Administración, están obligados al cumplimiento de todas y cada una de las normas que concurren en una actuación urbanística. Estas normas tienen carácter vinculante, es decir, son de obligado cumplimiento y aplicación sin que el cumplimiento de unas, implique la no aplicación de cualquiera de las demás, de forma que cualquier intervención de carácter provisional o definitiva sobre el territorio municipal, sea de iniciativa pública o privada, debe ajustarse a las mismas.

Artículo 1.1.6. Administración actuante (E)

El Ayuntamiento y los órganos de las Administraciones estatal, autonómica y local con competencia para la aprobación y ejecución de Planes Parciales y Especiales, tendrán el carácter de Administración actuante, ejercerán su competencia de conformidad con las determinaciones, previsiones y plazos contenidos en el PGM, coordinarán entre sí sus actuaciones respectivas, mantendrán la máxima publicidad de sus actos y suscitarán la iniciativa privada y la participación pública en la formulación, tramitación y ejecución del planeamiento urbanístico.

Artículo 1.1.7. Efectos (E)

El PGM es un documento público, ejecutivo y obligatorio.
La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente integrado y diligenciado en los términos del artículo 137 del RPLANEX y a tal efecto estará a disposición del público en donde señale el Ayuntamiento.
La ejecutoriedad lleva consigo la inmediata eficacia de las determinaciones del Plan, una vez publicada la aprobación definitiva.
La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona, física o jurídica, del cumplimiento de esas determinaciones, tanto por la administración Pública como por los particulares administrados.

Artículo 1.1.8. Alcance normativo de la documentación. Ordenación Estructural y Ordenación Detallada (E)

Según lo definido en el artículo 75 apartado 1 de la LSOTEX, el PGM identifica y distingue las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural y detallada. En este sentido, en el presente documento de Normas Urbanísticas, se considerarán:

- Determinaciones de ordenación estructural las referidas a los elementos y aspectos definitorios del modelo territorial establecido por el Plan Municipal, según lo regulado en el artículo 24 del Decreto 7/2007 por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- Determinaciones de ordenación detallada las que, desarrollando y, en su caso, complementando las de ordenación estructural, completan las previsiones de la ordenación urbanística, igualmente según lo establecido en el artículo 24 del Decreto 7/2007.

Del mismo modo, los documentos (planos, fichas, orden de prioridades, etc), que reflejen las determinaciones de la Revisión, serán estructurales o de detalle en función de la naturaleza de las mismas. En todo caso, el listado de los planos y su consideración como estructurales o de detalle se recoge en la Memoria de este documento.

Del mismo modo, los documentos (planos, fichas, orden de prioridades, etc.), que reflejen las determinaciones de la Revisión, serán estructurales o de detalle en función de la naturaleza de las mismas. En todo caso, en los planos se indica la considración como estructurales o de detalle de cada una de sus determinaciones en la leyenda. Las fichas tienen carácter estructural en cuanto a:

- Delimitación indicativa del perímetro de sectores y unidades de actuación.
- Uso global y uso pormenorizado mayoritario indicado. Usos pormenorizados compatibles indicados (en el caso del suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable con ordenación detallada, según normas zonales de aplicación).
- Dimensión de las cesiones mínimas establecidas (en aplicación de los estándares establecidos en la LSOTEX).
- Aprovechamiento Medio indicado.

Para la correcta interpretación del documento del PGM se han de tener en cuenta las siguientes determinaciones:

1. Las Normas de este PGM se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos finales expresados en la Memoria. Se indica en cada artículo el carácter estructural o detallado de sus determinaciones.
2. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.
3. En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.
4. Cada uno de los documentos del PGM predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos sustantivos específicos, detallados en la Memoria.
5. En la interpretación del Plan prevalecerán como criterios aquéllos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mejora de las zonas verdes y los espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés más general de la colectividad.
6. La normativa de protección del PGM tendrá el carácter complementario fijado en el artículo 86 del Decreto 7/2007.
7. Los demás documentos que constituyen la documentación del Plan tendrán carácter meramente informativo.
8. La cartografía a escala 1/1.000 que ha servido de base para la redacción del PGM tiene el carácter de cartografía municipal oficial a efectos de su utilización obligatoria para reflejar el emplazamiento de cualquier actuación de planeamiento o petición de licencia municipal. El Ayuntamiento establecerá los mecanismos administrativos necesarios para su disposición por los interesados.

El alcance normativo del Plan deriva del contenido y jerarquía de los documentos que lo integran. El contenido de los mismos es el siguiente:

1º. NORMAS URBANÍSTICAS.

El presente documento constituye el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del Municipio de Villanueva de la Serena. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Para lo no previsto en ellas se estará a lo dispuesto en el ordenamiento jurídico general del Estado y en el autonómico de Extremadura.

2º. PLANOS Y FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN.

Los planos que integran el PGM, como establece el RPLANEX en su artículo 51, reflejarán, diferenciándolas, las determinaciones de la ordenación estructural y detallada, y se redactarán a escala adecuada, estableciéndose la 1:1.000 para las determinaciones en suelo urbano y para la ordenación detallada, la 1:5.000 para las del suelo urbanizable sin ordenación detallada y la 1:10.000 para el no urbanizable.

A) Planos de Ordenación Estructural: estructura general del municipio

Plano 1 Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales.1/30.000

Plano 2 Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo. Categorías, Regulación y Gestión del Suelo No Urbanizable. 1/10.000

Plano 3 Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable, Sistemas Generales. Calificación del Suelo. 1/5.000

Plano 4 Ordenación Estructural. Gestión del Suelo Urbanizable. 1/5.000

A escalas comprendidas entre 1: 30.000 y 1:5.000, expresan el modelo resultante de la ordenación establecida y la imagen de la estructura general y orgánica del territorio, incluidas las grandes infraestructuras y reflejan la dinámica de desarrollo del PGM. Son planos sin eficacia ordenadora propia, que sirven de referencia para discernir, en caso de duda, aquellas propuestas de modificación del Plan que puedan implicar revisión del mismo.

B) Plano de ordenación para la ciudad de Villanueva de la Serena y los Núcleos

Plano 5 Clasificación, Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. Red viaria y alineaciones. 1/1.000

A escala 1: 1.000, además de contener la clasificación del suelo urbano y del urbanizable con ordenación detallada, y definición de los sistemas generales, establece la zonificación de éste, el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propios de cada zona, incluso los usos pormenorizados de los Sistemas Generales y los ámbitos del planeamiento de desarrollo. Igualmente incluye el desarrollo detallado de las alineaciones. Como plano de ordenación prevalece en sus materias especificas sobre los demás planos.

C) Plano de Régimen, Programación y Gestión del Suelo para la ciudad de Villanueva de la Serena y los Núcleos.

Plano 6 Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado. 1/1.000.

A escala 1: 1.000, contiene la clasificación del suelo, la delimitación de los ámbitos de planeamiento y gestión posterior y el detalle pormenorizado de las acciones a desarrollar, incluidas en el Programa de Actuación. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

Recoge la clasificación jerárquica del viario y !a definición de alineaciones y rasante de aquellos elementos del sistema de comunicaciones que sean de nueva creación.

D) Planos de Infraestructuras Básicas.

Plano 7 Infraestructuras. Red de abastecimiento de agua. 1/10.000
Plano 8 Infraestructuras. Red de saneamiento y R.S.U. 1/10.000
Plano 9 Infraestructuras. Red de energía eléctrica. 1/10.000
Plano 10 Infraestructuras. Red de distribución de gas. 1/10.000

Recogen a escala 1/10.000 la Propuesta del Plan en relación con las infraestructuras básicas de abastecimiento de agua, saneamiento, distribución de energía eléctrica y alumbrado público.

3º. FICHAS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN

Recogen todas aquellas características de ámbitos de nueva ordenación del PGM, o bien de figuras de planeamiento, procedente de desarrollos anteriores recogidos por el Plan, cuyas determinaciones exigen un nivel de detalle que excede las posibilidades de representación de los planos, por lo que se particularizan en fichas independientes.

4º. ORDEN DE PRIORIDADES Y ESTUDIO ECONÓMICO. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

El Orden de Prioridades determina el orden normal de desarrollo y ejecución del PGM, tanto en el tiempo como en el espacio de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación, Sus previsiones en lo referente a la realización de los Sistemas Generales, a la ejecución del suelo urbanizable y a las actuaciones en suelo urbano, completadas con las mayores especificaciones contenidas en la Memoria y en las presentes normas, vinculan al Ayuntamiento de Villanueva de la Serena como administración responsable del cumplimiento del Plan, así como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas.

El Estudio Económico recoge el contenido de evaluación económica y ejecución de las inversiones que establece el artículo 43, punto 2 apartados d) y e) del REPEX. Sus especificaciones se entienden como compromisos asumidos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente asigna al Ayuntamiento de Villanueva de la Serena y como meramente estimativas y no vinculantes en lo que respecta a las restantes previsiones de inversión, pública o privada, y a la evaluación de costes.

5º. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

Señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

Artículo 1.1.9. Modificaciones (E)

Las modificaciones aisladas de las determinaciones del PGM se ajustarán a lo previsto en el artículo 82 de la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura y el Reglamento de Planeamiento de Extremadura (RPLANEX), Gestión (RG) y Disciplina (RD) Urbanísticas.

Asimismo, si fuera necesario se podrá tramitar por el municipio, según lo descrito en el artículo 76, apartado 1.2, la modificación de las determinaciones de ordenación detallada que contenga el PGM.

Se entenderán siempre asumidas, con carácter general, las diversas modificaciones o desarrollos de la legislación sectorial de obligado cumplimiento, en cualquier materia con incidencia en la regulación de este PGM, en el momento en que aquéllas se produzcan.

TÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO

CAPÍTULO 2.1. CLASES Y RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

Artículo 2.1.1. Por razón de la clasificación del suelo (E)

El PGM divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de suelo:

a) **Suelo urbano (SU)**: constituido por aquellos terrenos que cumplan las determinaciones fijadas en el artículo 9 de la LSOTEX, y en el que, según el mismo, se distinguen las siguientes categorías:
   a.1) Suelo urbano consolidado (SUC).
   a.2) Suelo urbano no consolidado (SUNC).

   El suelo urbano aparece delimitado en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada e incorporado. Red viaria y alineaciones", E: 1/1.000, y se regula específicamente en el Capítulo "Régimen del Suelo Urbano." del presente Título. El suelo urbano no consolidado aparece delimitado en el plano nº 3 de "Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales. Calificación del Suelo Urbanizable", E: 1/5.000.

b) **Suelo urbanizable (SUB)**: constituido, según el artículo 10 de la LSOTEX, por aquellos terrenos que sean clasificados como tales en el planeamiento, para poder ser objeto de transformación, mediante su urbanización, en las condiciones y los términos establecidos en la LSOTEX y determinados, en virtud de ella, en el planeamiento de ordenación urbanística.
   El suelo urbanizable aparece delimitado en el plano nº 3 de "Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales. Calificación del Suelo Urbanizable", E: 1/5.000 y se regula específicamente en el Capítulo "Régimen del Suelo Urbanizable." de este Título.

c) **Suelo No Urbanizable (SNU):** constituido por aquellos terrenos en que concurra alguna de las circunstancias fijadas en el artículo 11 de la LSOTEX, y en el que se distinguen las siguientes categorías:
   c.1) *Suelo No Urbanizable Protegido (SNUP)*: que lo podrá ser por su valor ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico; estructural, por razón de la potencialidad de su aprovechamiento agrícola, ganadero, o forestal, o por contar con riquezas naturales; o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras y equipamientos.
   Aparece grafiado con el código SNUP. Dentro de esta categoría el PGM distingue diversas subcategorías, especificadas en el Capítulo 5.4 "Condiciones Específicas del Suelo No Urbanizable Protegido." de estas Normas.
   c.2) *Suelo No Urbanizable común (SNU)*, que aparece grafiado con el código SNU.

   La delimitación del Suelo No Urbanizable, así como de sus categorías aparece fijada en el plano nº 2 de "Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo. Categorías, Regulación y Gestión del

Suelo No Urbanizable. 1/10.000". El Suelo No Urbanizable se regula específicamente en el Capítulo "Régimen del Suelo No Urbanizable." de este Título.

Artículo 2.1.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales (E)

Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística reservados para viarios, zonas verdes, equipamiento y otros servicios generales, que se encuentren al servicio de las necesidades de la población. Cuando esos terrenos son bienes de dominio público, son encuadrables en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a) **Sistemas generales**: dotación integrante de la ordenación estructural establecida por el planeamiento, compuesta por los elementos determinantes para el desarrollo urbanístico y, en particular, las dotaciones básicas de comunicaciones, espacios libres y equipamientos comunitarios, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de una actuación urbanizadora o ámbito equivalente. Tienen siempre la condición de bienes de dominio público.
   Los sistemas generales son:
   - Zonas verdes (VG)
   - Equipamientos (EG)
   - Comunicaciones, red viaria (CG)
   - Servicios e infraestructuras (IG)

   El régimen jurídico del suelo de sistemas generales, en relación con su obtención y ejecución, es el regulado en el Capítulo "Régimen de los Sistemas Generales y las Dotaciones Locales." de este Título.
   El señalamiento del suelo de sistemas generales queda reflejado en el plano nº 1 "Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo y Sistemas Generales", E: 1/30.000; los sistemas generales situados en suelo urbano y urbanizable con ordenación se señalan en los planos nº 5 y nº 6 (calificación y gestión, respectivamente) a escala 1 /1.000.

b) **Dotaciones locales:** dotación complementaria de las definidas como generales e integrante de la ordenación detallada establecida en el planeamiento, que tiene igualmente la condición siempre de bien de dominio público.
   El régimen jurídico de las dotaciones locales, en lo que respecta a su obtención y ejecución, es el regulado en el Capítulo "Régimen de los Sistemas Generales y las Dotaciones Locales." del presente Título.
   El señalamiento de dotaciones locales a los efectos de su obtención y valoración figuran en el plano nº 6 de "Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado", E: 1/1.000.

El conjunto de suelos reservados como terreno dotacional público se debe contener en cada uno de los sectores de desarrollo del Suelo Urbanizable y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, y su organización espacial, o bien se regula en el propio PGM, o se determina su regulación en el planeamiento de rango inferior que se redacte para desarrollo de las previsiones de aquél.

Artículo 2.1.3. Por razón de la calificación del suelo (E)

1. Mediante su calificación, el PGM determina la asignación zonal de los usos urbanísticos globales, y regula el régimen de éstos para todas las clases de suelo, y con carácter pormenorizado para las áreas en suelo urbano de ordenación directa.
   La pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable y en las de suelo urbano no consolidado sujetas a planeamiento de desarrollo, es función propia del planeamiento parcial y especial correspondiente.

2. Por razón de sus características sustantivas se diferencian los siguientes usos:
   a) **Uso global**: Uso genérico mayoritario asignado a una zona de ordenación urbanística que corresponde a las actividades y sectores económicos básicos: Residencial, Terciario, Industrial y Dotacional. Predominan sobre los demás en cantidad, dando sus características al ámbito a que se aplican.
      Para calcular, y obtener la INTENSIDAD DE USO GLOBAL de un ámbito se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por el mismo, haciendo exclusión de las superficies de terrenos destinadas a Sistemas Generales. La intensidad de uso se fija en todos los casos como EDIFICABILIDAD bruta en m² de construcción por m² de suelo.
   b) **Uso pormenorizado**: el correspondiente a las diferentes tipologías en que pueden desagregarse los usos globales (plurifamiliar o unifamiliar, vivienda libre o protegida, comercial, hotelero, oficinas, etc.). Dentro de él se pueden distinguir:
      1. **Uso pormenorizado mayoritario**: en una actuación urbanizadora, el que dispone de mayor superficie edificable computada en metros cuadrados de techo de entre los pormenorizados.
      2. **Uso pormenorizado compatible**: el o los que el planeamiento considera que pueden disponerse conjuntamente con el pormenorizado mayoritario en una actuación, o en una zona de ordenación del suelo urbano. Constituyen un sistema de usos que completan el marco funcional de la zona, área o sector, propiciando así el carácter diverso que el Plan pretende desplegar sobre el suelo en él ordenado. Cuando se implantan como uso exclusivo en el edificio, si la norma zonal correspondiente lo permite, se denominan alternativos.
         Estos usos compatibles, cuando su origen no se determina directamente por el PGM en ámbitos de actuación, sino a través de la compatibilidad de cada norma zonal, no intervienen en el cálculo de aprovechamiento medio de las unidades de actuación.
   c) **Usos pormenorizados prohibidos:** son aquellos que por su grado de incompatibilidad con los usos globales mayoritarios quedan excluidos del ámbito de que se trate.
   d) **Usos provisionales**: son aquellos no prohibidos por el PGM, que pueden establecerse de manera temporal por no dificultar la ejecución de aquél y no requerir obras o instalaciones permanentes.
      Estos usos podrán autorizarse de acuerdo con las disposiciones vigentes de la LSOTEX en su artículo 187.
3. Las condiciones particulares de los usos globales, el régimen de los usos compatibles, la contemplación de los usos en función de su naturaleza y régimen de relación, aparecen regulados en el Título V "Régimen Específico de los Usos y Edificaciones en Suelo No Urbanizable. Regulación de las Categorías de Protección", de aplicación específica para el suelo no urbanizable y Título VI "Condiciones Generales de los Usos", de las presentes Normas.

4. La delimitación de las zonas y el señalamiento especial de los usos figuran, para el suelo urbano, en el plano nº 5, por remisión a las Normas Zonales de aplicación en cada ámbito, y para el suelo urbanizable en el nº 3.

Artículo 2.1.4. Por razón del planeamiento aplicable (E)

Tanto en las diferentes clases de suelo sujetas al proceso de desarrollo urbano, como en el suelo de sistemas generales, se diferencian las siguientes situaciones y el planeamiento aplicable a las mismas:

a) En el SUELO URBANO:
   a.1) *Suelo urbano consolidado*, ordenado de modo directo y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones tanto básicas como de detalle, fijadas por el PGM para la zona de que se trate, en las correspondientes Normas Zonales.
   a.2) *Suelo urbano no consolidado*, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación de las determinaciones contenidas en los ámbitos delimitados en el PGM en los que, por carecer de los servicios totales que definen a un solar o por estar sometidas a transformación del suelo o de las edificaciones existentes, es precisa una actuación previa a la concesión de licencia. Se denominan Áreas de Planeamiento Específico (*APE*), y Áreas de Planeamiento Remitido (*APR*).

b) En el SUELO URBANIZABLE:
   b.1) *Sectores (S-nº)*, pendientes de su posterior desarrollo por medio de los Planes Parciales y Programas de Ejecución correspondientes.
   b.2) *Suelo Urbanizable Incorporado (UZI)*, caracterizados por incorporar el PGM, con o sin modificaciones, las determinaciones de planeamiento y gestión de su ordenación anterior de desarrollo de suelo urbanizable aprobada, y cuya ejecución aún no ha sido recepcionada por el Ayuntamiento.

Artículo 2.1.5. Por razón de la gestión urbanística (E)

Por razón de la gestión urbanística el PGM distingue

a) En el SUELO URBANO:
   a.1) Los ámbitos constituidos por las unidades de actuación urbanizadora (UAU en APE y UAR en APR) en suelo urbano no consolidado, cuyo objeto es la ejecución de la nueva ordenación en cada una de ellas Esta tendrá lugar, una vez aprobado el Programa de Ejecución correspondiente, con el desarrollo de las citadas unidades de actuación. Pueden delimitarse una o varias unidades de ejecución en cada ámbito sometido a reordenación, y a su vez coincidirán con los ámbitos de áreas de reparto.
   a.2) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado, puesto que precisan de reparcelación (U.R) para completar de algún modo las dotaciones; en estas zonas se definirán actuaciones aisladas a realizar mediante el sistema de obras públicas ordinarias.

b) En el SUELO URBANIZABLE:
   b.1) En los sectores delimitados en el PGM, la ejecución de la ordenación urbanística prevista tendrá lugar, una vez aprobado el Programa de Ejecución correspondiente al sector, a través de unidades de actuación que a tal efecto se delimiten en el planeamiento de desarrollo de cada uno de los sectores.
   b.2) En los ámbitos de UZI, el PGM incorpora las determinaciones de gestión de su ordenación anterior aprobada o en trámite de aprobación.

c) En los terrenos dotacionales, las delimitaciones y previsiones, en cuanto a su obtención, son las que contiene el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000 en suelo urbanizable, y en suelo urbano los que contiene el plano nº 6 de "Régimen y Gestión del Suelo Urbano", E: 1/1.000.

CAPÍTULO 2.2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 2.2.1. Definición (E)

1. Tienen la consideración de suelo urbano los terrenos que se encuentren en las circunstancias siguientes, establecidas en el artículo 9 de la LSOTEX:
   a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser integrables en él y estar ya urbanizados, contando con las características establecidas en la legislación vigente, y como mínimo, con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de aguas, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales.
   b) Estar ya consolidados por la edificación al menos en las dos terceras partes del espacio servido efectiva y suficientemente por las redes de los servicios generales enumerados en la letra anterior.
   c) Forman parte asimismo del suelo urbano los terrenos que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. Dentro del suelo urbano el PGM establece las siguientes categorías:
   a) Suelo urbano consolidado.
   b) Suelo urbano no consolidado.

Artículo 2.2.2. Delimitación y Clases de Áreas (E)

La delimitación de suelo urbano se contiene en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, mediante la adscripción a dicha clase de suelo de las siguientes áreas. En las mismas se establece un régimen específico de aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación y régimen de usos:

a) *Áreas de ordenación directa o Normas Zonales*: Integran el suelo urbano consolidado aquellos terrenos delimitados y afectos a las diferentes normas zonales, reguladas por las condiciones particulares establecidas para cada una de ellas en el Título X.

b) *Áreas de Planeamiento Específico (APE)*: reguladas por el régimen urbanístico que se define en el presente Capítulo, Sección Segunda. Integran el suelo urbano no consolidado.
c) *Áreas de Planeamiento Remitido (APR)*: reguladas por el régimen urbanístico que se define en el presente Capítulo, Sección Tercera. Integran junto con las APE el suelo urbano no consolidado.

Artículo 2.2.3. Unidades de Actuación (E)

1. En el suelo clasificado como urbano consolidado no se establecen unidades de actuación urbanizadora, ya que se considera realizada la equidistribución histórica de cargas y beneficios, excepto en el caso de unidades de actuación para la realización de procesos integrales de renovación o reforma interior en suelo urbano, en cuyo caso, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 9 de la LSOTEX, requerirá la previa definición de los terrenos como suelo urbano no consolidado.

2. El suelo clasificado como urbano no consolidado por el PGM queda dividido en unidades de actuación para el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución, urbanización y cesión de la superficie de suelo público. En la clase de suelo urbano, dichas unidades de actuación podrán ser discontinuas. Su delimitación se refleja en el Plano nº 6 "Régimen y Gestión del Suelo Urbano", E: 1/1.000.

3. Para el desarrollo de las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado, es necesaria la redacción y aprobación del Programa de Ejecución.

Artículo 2.2.4. Aprovechamiento urbanístico objetivo y aprovechamiento urbanístico subjetivo (E)

1. El aprovechamiento urbanístico objetivo se define en la LSOTEX como la cantidad de metros cuadrados de construcción no destinada a dotaciones públicas, cuya materialización permite o exige el planeamiento en un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación. En el suelo afecto a normas zonales, es el resultado de la aplicación de las condiciones de posición y edificabilidad de la norma zonal correspondiente. En los APE, se regula en su ficha.

2. El aprovechamiento urbanístico subjetivo se define como la cantidad de metros cuadrados edificables que expresa el contenido urbanístico lucrativo a que tiene derecho el propietario de un solar, una parcela o una unidad rústica apta para la edificación, cumpliendo los deberes legales y sufragando el coste de las obras de urbanización que correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento medio que, para cada caso, determina la Ley. En las unidades de actuación del suelo urbano no consolidado pendiente de equidistribución que delimita el PGM, el aprovechamiento urbanístico subjetivo que a cada finca corresponde, es el resultado de aplicar a su superficie, el porcentaje legal del aprovechamiento medio de la unidad de actuación (90%).

Artículo 2.2.5. Aprovechamiento medio (E)

1. El aprovechamiento medio de una unidad de actuación urbanizadora en suelo urbano no consolidado es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto o ámbito espacial de referencia.

2. En el Anexo "Relación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio, y de Áreas de aumento de Aprovechamiento en Suelo Urbano." al final de estas Normas, se enumeran las unidades de actuación delimitadas en suelo urbano no consolidado y el aprovechamiento medio que corresponde a cada una de ellas.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN Y DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APE)

Artículo 2.2.6. Ámbito y características (E)

Se definen tres tipos de actuaciones para cuya regulación se establecen ámbitos de áreas de planeamiento específico (APE):

1. Ámbitos de suelo urbano no consolidado en las que el PGM establece una ordenación detallada, específica y pormenorizada, y en las que se ha estimado necesaria una actuación urbanística integrada, que requiere su ejecución a través de unidades de actuación urbanizadora.

2. Ámbitos de suelo urbano consolidado a priori en las que el PGM establece un cambio de uso o incremento de aprovechamiento, que hace que pasen a considerarse suelo urbano no consolidado, y que requiere su ejecución a través de unidades de actuación, discontinuas en su caso.

3. Ámbitos en que el Plan General prevé, en suelo urbano consolidado a priori, la obtención de una dotación, a través de una transferencia de aprovechamiento. Se considera suelo urbano no consolidado, en el sentido de que es preciso completar la urbanización, y se delimitan por tanto para efectuar una pequeña reparcelación o normalización de fincas, con su ejecución a través del sistema de obras públicas ordinarias.

Las Áreas de Planeamiento Específico aparecen identificadas en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000 con las siglas APE.
El régimen normativo concreto de las APE, en muchos casos excede de las posibilidades de representación del plano nº 5, por lo que cuentan con una ficha individual, que desarrolla y concreta su régimen urbanístico propio, y completa así las determinaciones gráficas, con el contenido que se especifica a continuación.

Artículo 2.2.7. Contenido de la ficha de Ordenación y Gestión de las APE (E)

1. La parte de la ficha de los APE correspondiente a Ordenación establece:
   a) En la casilla denominada "Objetivos", se especifican cuales son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada.
   b) En la casilla de "Edificabilidad usos lucrativos", se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan.

c) En la casilla "Observaciones", se especifican las normas zonales de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.

2. La parte de la ficha de los APE correspondiente a Gestión establece:
   a) En el primer bloque se fijan todos los parámetros que intervienen en la gestión, la denominación de su correspondiente Unidad de Actuación Urbanizadora (U.A.U.), Unidad de Actuación por Aumento de Aprovechamiento (U.A.A.), o en su caso de su Unidad de Reparcelación (U.R.), la iniciativa del planeamiento, el sistema de ejecución en su caso, el área de reparto y aprovechamiento medio de la unidad de actuación urbanizadora, o el incremento de aprovechamiento del área de aumento de aprovechamiento, etc.
   b) En la casilla "Cesión de suelo dotacional público", se especifican los suelos de cesión tanto incluidos como adscritos a la unidad de actuación, así como su carácter local o general. En las áreas de aumento de aprovechamiento se especifica la cesión correspondiente sobre el excedente de aprovechamiento, así como la cesión dotacional. En los ámbitos donde se produce una transferencia, se especifica igualmente el terreno dotacional liberado resultante.
   c) En la casilla "Observaciones", se especifica cualquier condición concreta y particular a tener en cuenta en la gestión del ámbito.

Artículo 2.2.8. Régimen urbanístico de las APE (E)

1. El ámbito de cada APE aparece delimitado en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000. Dichos ámbitos se desarrollarán según el régimen de actuaciones urbanizadoras.

2. El PGM incorpora la ordenación del ámbito sometido a reurbanización, de forma suficiente como para considerarlo desarrollado a nivel de Estudio de Detalle, por lo que no será necesaria la inclusión en el Programa de Ejecución de Estudio de Detalle para el posterior desarrollo de las Unidades de Actuación. No obstante, cuando por motivo de circunstancias diversas justificadas, fuera necesario rediseñar total o parcialmente un ámbito de APE, será necesario incluir en el Programa de Ejecución un Plan Especial de Mejora o Estudio de Detalle, en función del alcance de las modificaciones a realizar. En todo caso, se autorizarán siempre las menores modificaciones necesarias respecto a la concepción original del ámbito contenida en el PGM, así como el mantenimiento del aprovechamiento, usos, superficie de cesiones dotacionales y el cumplimiento de las Observaciones o Condiciones particulares indicadas para el ámbito.

3. Cuando se presente un Plan Especial de Mejora o Estudio de Detalle conforme a lo previsto en el apartado anterior, deberá contener, además de la documentación mínima exigida para este documento de planeamiento, la siguiente:
   a) Justificación de los motivos de los cambios propuestos.
   b) Estudio comparativo de los aprovechamientos y usos, justificando que no existen alteraciones respecto de las previsiones originales.
   c) Estudio volumétrico de la solución propuesta, con estudio de soleamiento.
   d) Estudio de la relación del enclave con las edificaciones colindantes. No se autorizarán paramentos medianeros al descubierto, salvo que reciban un tratamiento apto para ser percibido como terminación permanente.

4. La ejecución del planeamiento se realizará mediante las unidades de actuación, que aparecen identificadas en el plano nº 6 "Régimen y Gestión del suelo urbano", E: 1/1.000, con las siglas "U.A.U.", y "U.R.", en función de si se trata de unidades de actuación urbanizadora, o de reparcelación y/o normalización, seguidas de la numeración del Área de Planeamiento Específico correspondiente. Cuando el APE se refiera a áreas de aumento de edificabilidad, la gestión implicará la obtención de la dotación, y la ejecución implicará la posibilidad de edificación del incremento correspondiente, según las condiciones impuestas en la ficha. Cuando el APE se refiera a unidades de reparcelación, la gestión se realiza a través de transferencias de aprovechamiento, que requieren reparcelación en algún caso, la ejecución de la dotación mediante Obras Públicas Ordinarias, e igualmente la edificación.

5. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha correspondiente, tienen un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose concretar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

6. Para la fijación de la edificabilidad total del APE es determinante el contenido de la casilla "Edificabilidad de usos lucrativos" de la ficha de gestión, ya que en el supuesto de que existan variaciones respecto a la medición real de la superficie del ámbito, lo que se mantiene invariable es la mencionada edificabilidad de la unidad de actuación, aplicada a la nueva superficie total del ámbito.

7. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica del plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, sobre las indicaciones numéricas de la ficha de cada APE, cumpliendo en todo caso las determinaciones sobre estándares dotacionales de la LSOTEX.

8. Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones concretas contenidas en sus propias fichas.

Artículo 2.2.9. Fichero de las APE (D)

Las condiciones particulares de las áreas de planeamiento específico se recogen en el documento "Fichas de Ámbitos de Ordenación", Tomo III.

SECCIÓN TERCERA. ÁREAS DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR)

Artículo 2.2.10. Ámbito y características (E)

1. En este tipo de áreas, el PGM no define la ordenación pormenorizada del suelo urbano no consolidado, sino que remite su resolución a la redacción posterior de un planeamiento de desarrollo que particularice los objetivos que el PGM le fija.

2. No se han delimitado Áreas de Planeamiento Remitido en el Plan General.

SECCIÓN CUARTA. DESARROLLO DEL SUELO URBANO

Artículo 2.2.14. Ejecución del Plan General Municipal en suelo urbano (E)

1. La ejecución del Plan se realizará de conformidad con lo dispuesto en el Título Cuarto de la LSOTEX, siendo de aplicación los sistemas de ejecución legalmente previstos.

2. Conforme al artículo 124, apartados 2 y 4 de la LSOTEX:

"2. Los Programas de Ejecución podrán redelimitar el ámbito de las unidades de actuación previstas en los planes de ordenación urbanística, adecuándolas a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación, pudiendo ésta extenderse a cuantos terrenos sean necesarios para la conexión a las redes de servicio existentes en el momento de programar la actuación (…).

3. Las unidades de actuación podrán delimitarse en los proyectos de urbanización, en el caso de actuaciones a realizar en el régimen de obras públicas ordinarias."

3. Los límites de las unidades de actuación determinadas en el Plan y de las que puedan delimitarse en el desarrollo del mismo, habrán de establecerse sobre base cartográfica oficial; señalando en el momento de aplicación del sistema de ejecución, y de acuerdo a certificación que debe constar en el expediente, la identificación de las fincas según los catastros oficiales. En este acto podrán reajustarse los límites de superficie en exceso o defecto.

4. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano deberán ejecutar las determinaciones del PGM en los siguientes plazos máximos:

   a) ***Terrenos que no se incluyan en unidades de actuación***. Deberá solicitarse la licencia de edificación de las construcciones previstas en el PGM, en el plazo máximo de dos años contados a partir de la entrada en vigor del PGM o del planeamiento de desarrollo obligatorio previsto en el mismo.
   Cuando sea preciso, deberán completar la urbanización en lo necesario al efecto, incluidas pequeñas regularizaciones de alineación que precisen cesión de viales, cuyo límite máximo se establece en el 20% de la propiedad.
   Para la valoración económica de la cesión, si fuera superior al 20% establecido, o precisa en algún caso para la ejecución, se aplicará la fórmula del valor de repercusión definida en el artículo 2.5.6 de estas Normas.

   b) ***Terrenos incluidos en unidades de actuación***. Una vez determinado el sistema de ejecución, y si éste fuera uno de los dos sistemas de gestión indirecta, los plazos para la presentación del Programa de Ejecución serán:
      b.1) Dos meses desde la determinación, en el caso del sistema de compensación.
      b.2) La determinación del sistema de concertación comportará la apertura de un sistema concurrencial por un período de dos meses para la presentación de Programas de Ejecución y del resto de documentos formulados por los interesados en concursar por la adjudicación de la condición de agente urbanizador.

CAPÍTULO 2.3. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN Y PARÁMETROS

Artículo 2.3.1. Definición (E)

1. Integran el suelo urbanizable aquellas áreas, aptas para ser urbanizadas y destinadas a ser el soporte del crecimiento urbano previsible, que el Plan General Municipal adscriba a esta clase legal de suelo, mediante su clasificación, para poder ser objeto de transformación mediante su urbanización, en las condiciones y los términos prescritos por la Ley y determinados, en virtud de ella, por el planeamiento de ordenación urbanística.

2. La clasificación a que se refiere el apartado anterior determina la vinculación de los terrenos al destino final propio del suelo urbanizable, pero la legitimación de la transformación precisa para la actualización de dicho destino requerirá la aprobación del Programa de Ejecución correspondiente, que delimite el ámbito específico de la actuación urbanizadora y establezca las condiciones para su realización.

Artículo 2.3.2. Delimitación y parámetros de ordenación (E)

Integran el suelo urbanizable aquellos terrenos delimitados en el plano nº 3 de "Ordenación Estructural (…)", E: 1/5.000, señalados con el código S.Uble.

Las áreas de suelo urbanizable, grafiadas en el plano nº 4 de "Ordenación Estructural. Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000, y los parámetros fundamentales para las mismas, entre otros indicados en las fichas, son los siguientes:

Sector

- Superficie neta (sin Sistemas Generales) Ha
- Superficie de Sistemas Generales Incluidos Ha
- Superficie de Sistemas Generales Adscritos Ha
- Edificabilidad
- Aprovechamiento Medio m2 UA/m2 suelo AR
- Área de Reparto
- Intensidad de uso m2 techo edificable/m2 suelo neto
- Densidad de referencia viv /Ha
- Uso global
- Uso pormenorizado compatible
- Uso prohibido
- Nº de viviendas aproximado viv

Se entiende por superficie neta, la superficie del área sin incluir los sistemas generales.
La superficie de sistemas generales comprende la totalidad de los mismos que deberá recoger el sector, sean incluidos o adscritos. Se identifican ambos por separado, y la superficie de sistemas generales adscritos es una cuantía sobre la totalidad de los mismos que incluye el área de reparto, también indicada.

La intensidad de uso define la edificabilidad en metro cuadrado sobre metro cuadrado de superficie neta del área.
La densidad de referencia indica, para las áreas con uso residencial, el número de viviendas por hectárea que tendrá la ordenación futura.
El uso global indica el destino mayoritario que tendrá la edificabilidad del área, aun cuando se puedan contemplar otros usos pormenorizados compatibles.
El uso prohibido indica aquél que no podrá contemplar la ordenación futura.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 2.3.3. Régimen del Suelo Urbanizable (E)

Según lo contemplado en el artículo 10 de la LSOTEX, mientras no cuente con Programa de Ejecución aprobado, rige para el suelo urbanizable el régimen propio del suelo no urbanizable común, no pudiendo aprobarse ni autorizarse en él otras obras que las de carácter provisional previstas en la LSOTEX y las correspondientes a infraestructuras y dotaciones públicas.

Artículo 2.3.4. La aprobación del Programa de Ejecución. Régimen de los UZI (E)

Según lo contemplado en el artículo 31 de la LSOTEX modificado por la Ley 9/2010, la aprobación por la Administración del correspondiente Programa de Ejecución determina:

"a. La identificación del ámbito espacial concreto que delimita la actuación y la vinculación legal de los terrenos al pertinente proceso urbanizador y edificatorio del sector y en el marco de la correspondiente unidad de actuación, estableciendo las condiciones para su desarrollo.

b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos de la forma de gestión de la actividad y el sistema de ejecución que se fijen al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y el cumplimiento por éstos de los deberes enumerados en el artículo 14, tal como resulten precisados por el planeamiento urbanístico y el Programa de Ejecución correspondiente.

c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a la superficie de sus fincas originarias respectivas del 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 14, así como a ejercitar los derechos determinados en el artículo 13.

d. La afectación legal de los terrenos obtenidos por la Administración actuante en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto a los destinos previstos en el planeamiento."

A este respecto, se incorporan los ámbitos de UZI, Suelo Urbanizable Incorporado, ámbitos donde el PGM asume con carácter general las determinaciones concretas de planeamiento de desarrollo aprobado del suelo urbanizable inmediatamente antecedente, así como su gestión, y que se encuentran en ejecución; de esta forma el Plan mantiene e integra este planeamiento en su cuerpo normativo, en algunos casos con ligeras adaptaciones. Los UZI que se encuentran en fase de aprobación, (sectores con Programas de Ejecución en trámite de aprobación de deficiencias o similares), en caso de que no alcanzaran la aprobación definitiva, tendrán la consideración de sectores de suelo urbanizable pendiente de desarrollo, constituyendo cada uno de ellos áreas de reparto independientes.

Aparecen identificadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000, con las siglas UZI. Su régimen urbanístico, en cuanto a la interpretación de las determinaciones recogidas para cada ámbito de UZI en el PGM, es el del planeamiento de desarrollo aprobado, con las modificaciones que, en su caso, establezca el Plan General en la ficha del UZI. En todo caso, su normativa queda recogida en estas Normas, a través de la regulación de las normas zonales de aplicación en su ámbito.

Artículo 2.3.5. Ejecución del Plan General Municipal en suelo urbanizable. Consulta previa o de viabilidad (E)

Tal y como cita el artículo 10, apartado 3 de la Ley 15/2001:
"3. Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio consulta sobre la viabilidad de la transformación urbanizadora que pretendan en suelo clasificado como urbanizable, basada en el estudio relativo a su adecuación al modelo de crecimiento urbano del que se haya dotado el Municipio."
Para la consulta de viabilidad, se presentará un esquema de la ordenación prevista sobre el ámbito en cuestión, que refleje sus elementos fundamentales. Una vez declarada la viabilidad de la transformación objeto de consulta, con determinación de la forma de gestión de la actividad de ejecución del planeamiento, los particulares podrán ejecutar el PGM atendiendo a los siguientes factores:

1. Los Planes Parciales que se formulen para el desarrollo de cada uno de los sectores del suelo urbanizable, contendrán la determinación de su desarrollo en una o varias unidades de actuación, estableciendo su delimitación, y señalando el sistema de actuación correspondiente a cada una de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del PGM o con la determinación específica indicada por el Ayuntamiento.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable deberán formular los Planes Parciales de cada sector en el plazo señalado por el PGM, en su caso, así como los Programas de Ejecución, debiendo, dentro de dicho plazo o del menor previsto en el Programa de Ejecución, haber ultimado la constitución de las entidades que exija el sistema de actuación elegido, cumplimentar los deberes de equidistribución, formalizar las cesiones obligatorias del sector conforme al correspondiente Proyecto de Reparcelación y ejecutar la urbanización conforme al Proyecto de Urbanización. La licencia de edificación, en su caso, de las construcciones previstas en el Plan Parcial habrá de solicitarse dentro del plazo señalado por el Programa de Ejecución.

3. Los plazos para la redacción del Programa de Ejecución serán los mismos que los señalados para el suelo urbano, en función del sistema de ejecución de que se trate.

4. No obstante, existe la salvedad expresada en el artículo 10.4 de la LSOTEX, que permite su desarrollo por el procedimiento simplificado establecido en el artículo 134 de la LSOTEX. Se remite a este respecto a lo regulado en el artículo 2.3.9.

Artículo 2.3.6. Condiciones generales (E)

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Programas de Ejecución correspondientes a los sectores delimitados en el Plan (con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Interés Regional y en régimen de obras públicas ordinarias). Los Programas de Ejecución contendrán como figura de planeamiento de desarrollo el Plan Parcial. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales interiores al mismo.
   No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan Parcial o, en su caso, Programa de Ejecución, correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
   Mientras no tenga lugar la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, los particulares, sean o no propietarios, podrán formular al Municipio la consulta a que se refiere el artículo 3.3.4., sobre la viabilidad de transformación urbanizadora del área.

2. El Programa de Ejecución se podrá tramitar mediante el procedimiento simplificado, en los sectores en que el PGM establezca unas bases orientativas para su ejecución, relativas al menos a calidades, plazos y diseño urbano. A estos efectos, el PGM ordena detalladamente los sectores que ha considerado necesarios para satisfacer, a corto y medio plazo, la demanda inmobiliaria. En las citadas áreas, siempre que se asuma la ordenación detallada contenida en el PGM, no será necesaria la redacción de Plan Parcial, pero contendrá documentación definitoria en el nivel equivalente al del Plan Parcial.

3. Para cada una de las áreas de uso homogéneo, grafiadas en el plano nº 4 de "Gestión del suelo urbanizable", E:1/5.000 el PGM fija al menos usos e intensidades y la superficie de sistemas generales tanto incluidos como adscritos. Para cada uno de los sectores con ordenación detallada, el PGM fija además de estos parámetros, los usos pormenorizados y las ordenanzas tipológicas, así como la superficie de sistemas generales de cada sector, tanto incluidos como adscritos, así como las cesiones de dotaciones locales. El Ayuntamiento, cuando no esté claramente definido en la ficha correspondiente o pueda ser susceptible de interpretación, podrá establecer el grado de compatibilidad de los usos en cada uno de los sectores. Los sectores con ordenación detallada se grafían en los planos de suelo urbano y urbanizable con ordenación, nº 5 y nº 6 (calificación y gestión, respectivamente) a escala E=1/1.000.

4. Los Programas de Ejecución se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título III, "Desarrollo del PGM" de las presentes Normas, y al contenido del presente Capítulo.

5. Los Programas de Ejecución, abarcarán uno o varios sectores completos, según lo establecido en el artículo 117 y siguientes de la LSOTEX. Contendrán un documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el PGM, o bien una propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector o modifique la incluida en el Plan.

Artículo 2.3.7. Iniciativa de los Programas de Ejecución (E)

Según lo previsto en el artículo 120 de la LSOTEX, podrá formular y promover Programas de Ejecución:

1. El Ayuntamiento o cualquiera de los organismos o entidades de él dependientes, para la ejecución del planeamiento municipal. Cuando la entidad promotora no cuente con la potestad expropiatoria, se tendrá como Administración actuante al Ayuntamiento.

2. Las Administraciones públicas, y en particular la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, para el ejercicio de sus competencias mediante la realización de actuaciones urbanizadoras, en los términos expuestos en el artículo 120, apartados b) y c) de la LSOTEX.

3. Los particulares, sean o no propietarios de los terrenos. Será preceptiva la consulta previa ante el Ayuntamiento Pleno de acuerdo con lo establecido en el punto 3 del artículo 10.

Los propietarios de terrenos incluidos en una iniciativa urbanizadora podrán asociarse como agrupación de interés urbanístico para el desarrollo del Programa de Ejecución, en los términos previstos en el artículo 120, apartado e) de la LSOTEX.

Artículo 2.3.8. Condiciones de desarrollo para sectores urbanizables sin ordenación (E)

Para el desarrollo de Programas de Ejecución de sectores incluidos en las áreas de suelo urbanizable en que no se contempla su ordenación detallada, es decir, donde se deberá efectuar previamente la Consulta de viabilidad para su desarrollo, se establecen sus condiciones en las fichas del suelo urbanizable identificadas con las siglas S-nº. Las fichas deben interpretarse del siguiente modo:

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de las áreas no ordenadas tienen el alcance que a continuación se señala:
   a) Delimitación: los límites del sector deberán ajustarse y definirse, dentro de la propuesta que constituya la Consulta previa que se realice al Ayuntamiento, de acuerdo con la delimitación estructural definida en el Plan General para los mismos.
   b) Superficie: la superficie del sector deberá ser como mínimo de 5 Ha, salvo que justificadamente el Ayuntamiento considere conveniente la posibilidad de desarrollo de un ámbito concreto inferior, y tal que permita el cumplimiento de las condiciones que para determinado área no ordenada indique el PGM. La cifra que resulte, una vez aceptada la propuesta de la Consulta de viabilidad, será válida a todos los efectos.
   c) El PGM podrá indicar las condiciones que estime necesarias para la viabilidad del desarrollo de determinado área urbanizable sin ordenación, distinguiéndolas en la ficha correspondiente como "observaciones".

   La suma de la superficie neta del sector, más la de los sistemas generales existentes, adscritos e incluidos en el mismo, supondrá la nueva cifra de "superficie total del sector". Se deberá mantener en cada sector la proporción de sistemas generales adscritos que se indique en su área correspondiente.

   A partir de estas nuevas superficies se reelaborará el cuadro de condiciones generales del sector y /o unidad de actuación, para lo cual, manteniendo inalterable el aprovechamiento medio del área de reparto a la que pertenece, los coeficientes de ponderación correspondientes y los porcentajes medios utilizados en la situación originaria, se recalculará el nuevo aprovechamiento global resultante y, sucesivamente, la nueva edificabilidad total resultante y su distribución por usos.

2. Márgenes de edificabilidad de usos lucrativos:
   a) En ningún caso se podrá superar el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, que será el originario del PGM.
   b) En el caso de plantearse en el nuevo sector y/o unidad de actuación delimitados algún cambio de uso respecto a los planteados en el PGM para el área, se justificará la necesidad de esta modificación, y se valorará su adecuación al modelo global del PGM, siempre que no existan edificaciones ya instaladas con usos distintos a los que se plantean con el cambio o incompatibles con estos.
   c) El número de viviendas constituye una cifra de referencia que únicamente será vinculante cuando así lo indique la ficha del área correspondiente.

Artículo 2.3.9. Condiciones de desarrollo para sectores con ordenación detallada (E)

Para el desarrollo de Programas de Ejecución de sectores en cada una de las áreas de suelo urbanizable en que se contempla su ordenación detallada, se establecen sus condiciones en las fichas del suelo urbanizable identificadas con las siglas S-nº(o). Las fichas deben interpretarse del siguiente modo:

1. Las determinaciones particulares contenidas en las fichas y cuadros de condiciones urbanísticas de los sectores tienen el alcance que a continuación se señala:
   a) Delimitación y superficie: la superficie del sector es una cifra estimativa de referencia, así como la de los sistemas generales adscritos e incluidos en dicho sector, que deberán ser precisadas en el momento de redactar el Programa de Ejecución (según las condiciones de modificación referidas en el apartado 2.d) de este artículo). La cifra que resulte será válida a todos los efectos.

2. La ficha establece, para la ordenación:
   a) En la casilla denominada "Objetivos", se especifican cuales son los objetivos que se pretenden con la ordenación planteada.
   b) En la casilla de "Edificabilidad usos lucrativos", se fijan las edificabilidades de cada uno de los usos lucrativos, siempre que se trate de suelo calificado con dichos usos; no contemplándose la edificabilidad de los usos compatibles, ya que su implantación no viene obligatoriamente impuesta por el Plan. Los márgenes para la aplicación de estos parámetros serán:
      b.1) En ningún caso se podrá superar el aprovechamiento medio, que será el originario del PGM. En cualquier caso no podrá superarse asimismo el máximo de 0,90 m2/m2 que fija el artículo 74 de la LSOTEX para la intensidad de uso.
      b.2) El número de viviendas constituye una cifra de referencia que únicamente será vinculante cuando así lo indique la ficha correspondiente.
   c) En la casilla "Observaciones", se especifica la norma zonal de aplicación, así como cualquier otro condicionante fijado desde el Plan para la ordenación del área.
   d) Cuando se asuma íntegramente la ordenación incorporada en el PGM, y sin perjuicio del anteproyecto de urbanización, en el Documento Expresivo de la Asunción de la Ordenación Detallada deberán contenerse las adaptaciones y precisiones que resultan necesarias, según criterio municipal, relativas a la ordenación, aunque sólo sea debida al cambio de escala. Es decir, se exigirá la documentación necesaria para definir la ordenación propuesta desde el

PGM, con el grado de detalle del Plan Parcial, dada la limitación del soporte gráfico del PGM para dicha definición. Para ello, se deberá incluir el levantamiento de una cartografía de mayor detalle que la utilizada en el documento del PGM, si fuera preciso, así como la definición exacta de rasantes, etc. Dichas determinaciones deberán referirse igualmente a la conexión con los Sistemas Generales y con las diversas infraestructuras, en lo relativo tanto al diseño como, en su caso, al refuerzo de las mismas, y a la acreditación de su efectiva viabilidad, incluyendo las consultas necesarias de las Administraciones correspondientes, si se previeran conexiones con servicios existentes. Se definirá con exactitud el perímetro del sector correspondiente, así como la modificación, en lo que sea preciso, de cuestiones de ordenación de borde, dada la adaptación que se presume necesaria en el momento del desarrollo efectivo del sector; y podrán definirse incluso parámetros propios de los estudios de detalle, como son la ordenación de volúmenes y la relación y concreción de normas zonales utilizadas, de entre las propuestas para cada sector, en la ficha de ordenación del PGM. Todas estas cuestiones deberán reflejarse tanto en la correspondiente documentación gráfica, es decir, planos de ordenación, como en los textos necesarios para su completa definición.

En cualquier caso deberán quedar precisados los criterios municipales en relación con los términos expuestos en este apartado

Artículo 2.3.10. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable colindante a carreteras (E)

Cuando, previamente al desarrollo de los sectores definidos en el Plan General, se redelimiten éstos con mayor exactitud o detalle, se excluirá siempre y en todo caso de la delimitación de los sectores la zona de dominio público de carreteras, sean éstas de cualquier titularidad. Dichos terrenos no tendrán por tanto en ningún caso aprovechamiento urbanístico.
En lo referente a las nuevas construcciones o promociones próximas a carreteras, sean del Estado , Autonómicas o dependientes de otra administración, existentes o previstas, incluidas en zonas clasificadas como suelo urbanizable ordenado, no ordenado o incorporado, se establece la necesidad de que , con carácter previo a la aprobación del planeamiento que las desarrolle (a nivel de Plan Parcial o documento equivalente) se lleven a cabo -por los promotores- los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, los cuales se incluirán en los respectivos documentos de planeamiento a informar por la Demarcación de Carreteras o la Administración que corresponda, en función de la titularidad de la vía, en aplicación de la legislación de carreteras, y de los cuales, se deducirá en su caso la necesidad de disponer de los medios de protección acústica imprescindibles, con cargo al promotor, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente: Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido y, en su caso, la normativa autonómica vigente (Decreto 19/1997, de 4 de febrero, de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones), o la que la complete, desarrolle o sustituya.

Artículo 2.3.11. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable afectado por la protección de Comunicaciones ferroviarias (E)

En lo referente a las nuevas construcciones o promociones afectadas por las limitaciones de usos y actividades determinadas por la presencia de infraestructuras ferroviarias y las servidumbres que las mismas generan, se estará a lo regulado por la Ley 39/2003 y el Real Decreto 2387/2004,

modificado por el Real Decreto 354/2006. En este sentido, se deberán incluir los estudios acústicos necesarios en los suelos de nuevo desarrollo colindantes con el ferrocarril proponiendo, en su caso, las medidas correctoras necesarias con cargo al promotor, en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente.

Artículo 2.3.12. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable delimitado para Regularización de Urbanizaciones Clandestinas e Ilegales (E)

Los ámbitos delimitados en este PGM al amparo de lo estipulado en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 9/2010, de Modificación de la Ley 15/2001, LSOTEX, se definen como áreas para la regularización progresiva de edificaciones ubicadas originariamente en suelo no urbanizable, al margen de la legislación urbanística en vigor, en densidad apreciable superior a lo definido para dicha clase de suelo. Tal y como indica dicha disposición, para la regularización antedicha se deberá:

1. Delimitar el ámbito a regularizar en cada caso, dentro de las áreas de RUCI definidas en este PGM. Se considera como superficie mínima a efectos de su regularización la correspondiente a cinco hectáreas (5 ha) o veinte (20) viviendas. Justificadamente, de cara a posibilitar la regularización paulatina de estas zonas, el Ayuntamiento podrá permitir la regularización de superficies inferiores, cuando existiera acuerdo entre los propietarios implicados.
2. Cumplir con las condiciones definidas en la Disposición Adicional Quinta para dicha regularización, en especial en lo referente a:
   - Obtener de la Consejería, declaración de viabilidad de la actuación basada en criterios de sostenibilidad y ordenación territorial. Para dicha declaración se deberán aportar los informes sectoriales citados en la Disposición Adicional Quinta.
   - Definir las obras a realizar en función del grado de urbanización existente, así como las cesiones correspondientes a los estándares fijados en la legislación, ya sea en suelo o en su valor en metálico, que deberá ser destinado igualmente a la adquisición de suelo para dotaciones públicas, pudiendo ubicarse estas fuera del ámbito de actuación.

Las edificaciones existentes deberán obtener licencia municipal, y el mantenimiento de la urbanización y dotaciones será a cargo de la correspondiente entidad urbanística de conservación.

Esta regularización se podrá iniciar por iniciativa privada, siempre que se cumplan las condiciones suficientes para proceder a la misma, o pública.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá igualmente delimitar ámbitos de Planes Especiales en estas áreas, para el estudio de la mejora de infraestructuras, que contribuyan a la eliminación de vertidos que potencialmente puedan contaminar las aguas superficiales y subterráneas, aun antes de proceder a su regularización. También podrá, en el suelo no urbanizable común, delimitar nuevos ámbitos para su regularización, aun cuando no hayan sido inicialmente previstos en este Plan General.

Artículo 2.3.13. Condiciones particulares de desarrollo para el suelo urbanizable para el tratamiento y prevención de inundaciones (E)

1. En los nuevos desarrollos, deberá disponerse de un tanque de tormentas con una capacidad mínima de 36 m^3 por cada hectárea de superficie de captación impermeable o poco permeable (volumen generado por un caudal efe 30 l/s. ha durante 20 minutos), que permita evitar el vertido a través de aliviaderos, de las escorrentías producidas por las primeras aguas de tormenta, y posteriormente incorporarlas al sistema de saneamiento y depuración durante los periodos en los que puedan tratarse adecuadamente.

2. Podrá adoptarse una capacidad de retención inferior si se justifica adecuadamente; pero no podrá ser inferior, en cualquier caso, a 24 m^3 por cada hectárea de superficie de captación impermeable o poco permeable (volumen generado por un caudal de 20 l/s. ha durante 20 minutos).
3. Los tanques de tormenta deberán estar convenientemente impermeabilizados, dimensionados y ubicados para evitar filtraciones al dominio público hidráulico.

CAPÍTULO 2.4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN, DELIMITACIÓN, CATEGORÍAS Y RÉGIMEN GENERAL

Artículo 2.4.1. Definición y delimitación (E)

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable:
   a) Los sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre; la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitats, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario; la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en especial la Directiva 49/97/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura; el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, de Aguas, y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, de aprobación del Reglamento del Dominio Público Hidráulico; el Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, Ley de Evaluación de Impacto Ambiental; la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, así como la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
   b) Los que el PGM considera necesario preservar por su valor natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico; por su valor estructural, por razón de la potencialidad de su aprovechamiento, agrícola, ganadero, o forestal o por contar con riquezas naturales; o por razón de la preservación de la funcionalidad de infraestructuras y equipamientos, así como aquellos otros que se consideran inadecuados para el desarrollo urbano de acuerdo con el modelo establecido por el PGM.

2. Los terrenos que constituyen el Suelo No Urbanizable aparecen grafiados en el plano nº 1. "Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo y sistemas generales", E: 1/30.000 se señalan con el código SNU.

Artículo 2.4.2. Categorías (E)

Se distinguen las siguientes categorías:

1) Suelo No Urbanizable Protegido: aparece grafiado con el código SNUP. Dentro de esta categoría el PGM distingue las siguientes subcategorías:

Por su valor ambiental:

- SNUP-CA. Suelo no urbanizable de protección ambiental Cauces y Canales.
- SNUP-VP. Suelo no urbanizable de protección ambiental Vías Pecuarias.

Por su valor natural como ecosistemas:

- SNUP-L. Suelo no urbanizable de protección natural de LIC.
- SNUP-Z. Suelo no urbanizable de protección natural de ZEPA.
- SNUP-EP. Suelo no urbanizable de protección natural Ecológico-Paisajística.

Por su valor cultural, científico, histórico o arqueológico:

- SNUP-RA. Suelo no urbanizable de protección cultural de Reserva Arqueológica.

Por su valor estructural:

- SNUP-A. Suelo no urbanizable de protección estructural Agraria.

Por la preservación de infraestructuras y equipamientos:

- SNUP-CV. Suelo no urbanizable de protección infraestructural de Carreteras.
- SNUP-FV. Suelo no urbanizable de protección infraestructural de Comunicaciones Ferroviarias.
- SNUP-I. Suelo no urbanizable de protección infraestructural de Infraestructuras.
- SNUP-VV. Suelo no urbanizable de protección infraestructural de Vías Verdes.

2) Suelo No Urbanizable común, que aparece grafiado con el código SNU-C.

Artículo 2.4.3. Régimen general (E)

En el suelo no urbanizable, los derechos de los propietarios comprenden, según el artículo 13 de la LSOTEX:

"a. Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios. Dichos actos no supondrán ni tendrán como consecuencia la transformación del destino del suelo, ni de las características de la explotación, y permitirán la preservación, en todo caso, de las condiciones edafológicas y ecológicas, así como la prevención de riesgos de erosión, inundación, incendio o para la seguridad o salud públicas. Los trabajos y las instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos estarán sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia y, cuando impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que estén sujetos.

b. La realización de obras y construcciones y el desarrollo de usos y actividades que, excediendo del derecho previsto en la letra inmediatamente anterior, se legitimen expresamente por los planes de ordenación del territorio y el Plan General Municipal, así como, en su caso, los instrumentos previstos en la legislación de protección ambiental, en los términos previstos en esta Ley."

Los actos a que se refiere el artículo serán los expresamente permitidos en cada caso entre los que comporten la división de fincas o la segregación de terrenos, los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras, los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos, la reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de

edificaciones existentes, que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.
El PGM podrá permitir el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística que atribuya el correspondiente aprovechamiento. Podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización de dicho aprovechamiento, en las condiciones determinadas por la ordenación. Se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de nuevos núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.
Excepcionalmente, a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística, mediante la pertinente calificación urbanística, y en las presentes normas, podrán autorizarse actuaciones específicas de interés público que no resulten incompatibles con la preservación de los valores protegidos en cada categoría del Suelo No Urbanizable y hayan de emplazarse en el medio rural.

Artículo 2.4.4. Superposición de protecciones (E)

1. A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones, de las establecidas en el presente Capítulo de estas Normas, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

2. Las edificaciones que en dichas áreas o parcelas se sitúen, de acuerdo con la normativa de aplicación, se localizarán, en las zonas, si las hubiera, de menor protección.

3. En cualquier caso, la aplicación normativa requerirá informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 2.4.5. Parcelaciones en suelo no urbanizable (E)

1. Se considera unidad rústica apta para la edificación la superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por la ordenación territorial y urbanística, que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2. La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable para la obtención de unidades rústicas sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes cumpla las condiciones establecidas en el artículo 2.4.6 siguiente así como todas aquellas condiciones establecidas en el artículo 18.4 de la LSOTEX.

3. En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

4. La parcelación no urbanística es un acto sujeto a comunicación previa, según lo regulado por la Ley 12/2010 (LINCE).

Artículo 2.4.6. Condiciones de las parcelas (E)

1. Al objeto de preservar que las segregaciones en suelo no urbanizable de carácter general se hagan desvirtuando el destino de esta clase de suelo para destinar el mismo a construcciones no permitidas, se establece la obligatoriedad de que los intervinientes en la titulación de tales operaciones se comprometan firmemente y en este sentido formulen:
   - Declaración explícita, y bajo pena de falsedad en documento público, de que la finca objeto de segregación es rústica y seguirá teniendo en lo sucesivo tal carácter, haciéndose la segregación de acuerdo con lo previsto en los apartados siguientes.
   - Que la transmisión de que se trata por su naturaleza, no constituye hecho imponible a efectos del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana.
   - Que se sujeta a las limitaciones derivadas de la legislación agraria, normas relativas a las unidades mínimas de cultivo y especialmente al retracto legal en favor de los colindantes.
   - Que el adquirente, en su caso y el segregante en el suyo (si no hay transmisión) manifiestan su intención de no realizar edificación alguna en la parcela que adquieren ni otro uso que no sea estrictamente el agrícola o pecuario, comprometiéndose, en el supuesto de que cambiaran en el futuro el destino de la finca a obtener la licencia de edificación correspondiente.

2. La superficie de cada una de las fincas resultantes de una segregación o división deberá superar la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a la categoría de suelo no urbanizable en que se encuentre incluida, así como tener las condiciones referidas en el artículo 40.a de la LSOTEX.

3. En las categorías delimitadas por el PGM en suelo no urbanizable, donde se admita el uso de vivienda no vinculada, cuya densidad no podrá alcanzar la de una vivienda por cada dos hectáreas, ni superar la ocupación de 2%, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser inferior a la parcela mínima definida en cada categoría y siempre igual o superior a hectárea y media; el porcentaje de ocupación se definirá igualmente en cada categoría. La superficie no ocupada por la vivienda deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.

4. En el caso de obras, construcciones e instalaciones en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas se estará igualmente a este efecto a lo dispuesto en cada categoría y, en todo caso, en la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

5. Para las construcciones e instalaciones correspondientes a los restantes usos admitidos en suelo no urbanizable, la superficie será la funcionalmente indispensable, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar. No obstante, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, podrá disminuirse aquella superficie en lo estrictamente necesario por razón de la actividad específica de que se trate.

6. La unidad rústica apta para la edificación quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos.

Artículo 2.4.7. Evaluación de impacto ambiental (E)

1. Los distintos proyectos que se pretendan realizar en el término municipal como es el caso de urbanizaciones, instalaciones de energías renovables, actividades industriales, etc., en las categorías de suelos donde finalmente se permitan estos usos, deberán someterse a un estudio caso por caso para determinar la necesidad de evaluación de impacto ambiental conforme al Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental de proyectos, así como conforme a la Ley 5/2010, de 25 de junio, de prevención y calidad ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.
2. Cualquier industria que se pretenda instalar en este suelo deberán contar con las autorizaciones pertinentes, especialmente las de carácter ambiental, que permitan establecer los sistemas de prevención de impactos por emisiones, inmisiones o vertidos de sustancias o mezclas potencialmente contaminantes. A tal efecto, será de consideración el Decreto 81/2011, de 20 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de autorizaciones y comunicación ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura y se tendrá en cuenta la normativa de Control Integrado de la Contaminación (Ley 16/2002, de prevención y control integrados de la contaminación).
3. Por último, y según dice el artículo 178.2 de la LSOTEX, con carácter general:
   "2. En el supuesto de que los actos, las operaciones y las actividades sujetos a licencia requirieran la evaluación de impacto ambiental, ésta se tramitará en el seno del procedimiento de otorgamiento de la licencia. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ella."

Artículo 2.4.8. Desarrollo de las condiciones de protección (E)

En desarrollo, complemento o mejora del PGM, podrán formularse Planes Especiales que entre otras tendrán la finalidad, según contempla el artículo 72 de la LSOTEX, de *"definir o proteger las infraestructuras, las vías de comunicación, el paisaje o el medio natural."*
Por otra parte, mediante los Proyectos de Interés Regional y/o la pertinente calificación urbanística, se podrán desarrollar usos de interés público cuya implantación se vaya a realizar en el suelo no urbanizable.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 2.4.9. Edificación dispersa (E)

1. Las edificaciones legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor de la presente revisión del PGM, cuando se ajusten a las condiciones de otorgamiento de las respectivas licencias, se regularán por lo dispuesto en el Capítulo 4.4 "Incidencia del Planeamiento sobre las Situaciones Preeexistentes" de estas Normas.

2. Dichas edificaciones sólo podrán ampliarse cuando se encuentren vinculadas a algunos de los usos autorizados por el PGM, y con las condiciones dadas por estas Normas Urbanísticas. Cuando, además de la vivienda, en los terrenos correspondientes se desarrolle alguno de los usos permitidos por el plan, podrán edificarse construcciones vinculadas a dicho uso con arreglo a las

condiciones establecidas por estas Normas, deduciendo de los valores máximos que se admiten las superficies ocupadas o edificadas por las construcciones existentes.

Artículo 2.4.10. Edificación y uso no vinculado a explotación agrícola, pecuaria o forestal (E)

Los usos no vinculados a estas actividades, legalmente autorizados y las edificaciones correspondientes a ellos, sólo podrán reformarse o ampliarse previa calificación urbanística, salvo lo previsto en el artículo 18.1.2.d) LSOTEX relativo a la reposición de muros previamente existentes y la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes que no afecten a elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o cubierta y acabados exteriores.
Las edificaciones legalmente autorizadas antes de la entrada en vigor del PGM que no satisfagan su normativa quedarán fuera de ordenación, de acuerdo con el régimen establecido en el artículo 4.4.3. de estas Normas.

Artículo 2.4.11. Usos y edificaciones no autorizados legalmente (E)

1. Los usos, construcciones, instalaciones y las edificaciones existentes que no estuvieran autorizados legalmente, por ser clandestinas o ilegales, podrán regularizar su situación urbanística cuando se ajusten o puedan adaptarse a las condiciones establecidas en las presentes Normas en la categoría de suelo en que se sitúen. En cualquier caso, seguirán las prescripciones determinadas por la LSOTEX en el artículo 193 y siguientes.
   El proyecto de legalización deberá comprender los instrumentos de ordenación, proyectos técnicos y demás documentos precisos para la verificación del tipo de control urbanístico que sea aplicable en cada caso. Deberán incluir en todo caso las obras, los trabajos e instalaciones precisos para la adaptación de la actuación a la ordenación urbanística y la reducción del impacto ambiental o cultural, si ello fuera procedente.

2. El requerimiento de legalización implicará la simultánea apertura del correspondiente procedimiento sancionador que sea de aplicación en cada caso (en función de que la actuación sea clandestina o ilegal, según lo regulado en los artículos 193 y 194 de la LSOTEX)..

3. En ningún caso podrán legalizarse las actuaciones ilegales realizadas en suelo no urbanizable de protección, zonas verdes, espacios públicos o bienes dominio público, servicio público o en bienes comunales, ni las realizadas en terrenos forestales protegidos o en espacios naturales, así como en terrenos de suelo no urbanizable que hayan perdido su masa arbórea en virtud de talas ilegales.

4. En todo caso, los usos del suelo y de las edificaciones se atendrán a los criterios establecidos con carácter general en el Título VI "Condiciones Generales de los Usos" de estas Normas.

Artículo 2.4.12. Prevención de las parcelaciones urbanísticas (E)

1. Por la propia naturaleza de Suelo No Urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de unidades rústicas aptas para la edificación en suelo no urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios para las actividades propias del suelo no urbanizable o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:
   a) Tener una distribución, morfología parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.
   b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.
   c) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, o como vivienda unifamiliar formando un núcleo.
   d) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

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

5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

Artículo 2.4.13. Formación de Núcleos de población (E)

1. Conforme a lo establecido en el artículo 18, apartado 4.a) de la LSOTEX, "Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que surge una estructura de la propiedad del suelo, parcelaria o de otro tipo, consistente en más de tres unidades rústicas aptas para la edificación que puedan dar lugar a una demanda potencial de servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

   A dichos efectos se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de tres edificaciones con destino residencial o a la demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano. (…)"

2. En consecuencia, el PGM, fundamentalmente a través de la definición de las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación, ampliación o intensificación de un núcleo de población, establece medidas dirigidas a impedir la ampliación y la consolidación por la edificación o la mayor fragmentación de la parcelación de los suelos afectados por procesos de parcelación ilegal, sin perjuicio de lo establecido asimismo en los artículos 18.3 y 26 de la LSOTEX.

3. Todos los usos sobre estos suelos que, por su vinculación con la residencia, motivan su calificación como núcleos de población, tienen la consideración de disconformes con el Plan y no tolerados y prohibidos. Todas las construcciones existentes en estos suelos con el fin de propiciar dichos usos, ya sean de edificación, de vallado o de infraestructura, tienen la consideración de fuera de ordenación.

4. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplazan en Suelo No Urbanizable, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, así como las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.

CAPÍTULO 2.5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES

SECCIÓN PRIMERA. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 2.5.1. Adscripción de los sistemas generales a efectos de valoración y obtención (E)

1. El PGM, a los efectos de valoración y obtención, distingue los siguientes tipos de sistemas generales:
   a) Sistemas generales incluidos en unidades de actuación.
   b) Sistemas generales incluidos o adscritos a sectores de suelo urbanizable.
   c) Sistemas generales en Suelo No Urbanizable.
   d) Sistemas generales cuya obtención no se programa por ser ésta competencia de diferentes Administraciones o Entidades Públicas de acuerdo con sus respectivos programas de inversiones.

2. La adscripción de los sistemas generales a las distintas clases de suelo se incluyen en los planos nº 4 "Gestión del suelo urbanizable", E: 1/5.000 y nº6 "Gestión del Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado", E: 1/1.000.

3. El suelo destinado a sistemas generales se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa, cuando no esté adscrito a sector o unidad de actuación algunos.

Artículo 2.5.2 Ejecución de los sistemas generales (E)

Las obras correspondientes a sistemas generales se realizarán conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento de ordenación urbanística como obras públicas ordinarias.
Podrán desarrollarse mediante Planes Especiales cualquiera que sea la clasificación del suelo.

Artículo 2.5.3. Condiciones para la ejecución de sistemas generales (E)

La ejecución de las obras e instalaciones en los sistemas generales deberá llevarse a cabo de acuerdo con las condiciones, plazos y prioridades previstos en el PGM y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.
En todo caso, la expropiación u ocupación directa de los sistemas generales deberá tener lugar dentro de los cinco años siguientes a la aprobación del planeamiento de ordenación que legitime la actividad de ejecución, tal y como señala el artículo 142 de la LSOTEX.

Artículo 2.5.4. Ejecución material (E)

La ejecución de los sistemas generales comprenderá las obras de urbanización y/o edificación que sean adecuadas en cada caso.
La ejecución de las obras o instalaciones de los sistemas generales será acometida, en todo caso, de acuerdo con las previsiones del Plan y con base en las siguientes determinaciones:

a) Por la Administración Pública, de acuerdo con sus competencias y en los términos que se regula por la legislación de Régimen Local y Urbanística.
b) La actividad administrativa de ejecución podrá gestionarse de forma tanto directa, como indirecta mediante atribución a un particular en la condición de agente urbanizador.
c) Por la Administración Pública y los particulares, de acuerdo con las determinaciones que al respecto contenga el PGM.

SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DE LAS DOTACIONES LOCALES

Artículo 2.5.5. Definición de dotaciones locales (E)

1. Las dotaciones locales son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.

2. Las condiciones particulares del uso dotacional aparecen reguladas en el Título "Condiciones Generales de los Usos." de las presentes Normas.

3. Los códigos de cada clase de dotación local, son los siguientes:
   a) Zonas Verdes (VL)
   b) Equipamientos (EL)
   c) Comunicaciones, Red Viaria (CL)
   d) Equipamientos, en su tipo servicios e infraestructuras (IS)

Artículo 2.5.6. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbano (E)

1. Los terrenos destinados a dotaciones locales figuran en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano(...). Red viaria, alineaciones y rasantes", E: 1/1.000.

2. Los terrenos destinados a dotaciones locales, pendientes de obtención, incluidos en unidades de actuación, se obtendrán con la aprobación en vía administrativa de los instrumentos equidistributivos de beneficios y cargas, que conlleva el sistema de ejecución aplicable a la

gestión de la unidad de actuación. Aparecen grafiados en el plano nº 6 de "Régimen y gestión del suelo urbano", E: 1/1.000.

3. Los terrenos destinados a dotaciones locales pendientes de obtención, no incluidos en unidades de actuación o áreas de planeamiento, se obtendrán mediante:
   - Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación, siempre que tengan una superficie inferior al 20% de la superficie de la propiedad afectada.
   - Valoración para la adquisición onerosa por parte del Ayuntamiento, cuando la superficie sea superior al 20% de la superficie de la propiedad afectada (ver aptdo.5).

   Aparecen grafiados en el plano nº 6 de "Régimen y gestión del suelo urbano", E: 1/1.000, cuando su superficie es mayor al 20% de la superficie de la propiedad afectada, e identificados con una sigla.

4. Los terrenos destinados a dotaciones locales, pendientes de obtención, incluidos en Áreas de Planeamiento en desarrollo o Suelo Urbanizable Incorporado, se obtendrán mediante la culminación de la gestión que en ellos se determina.

5. Si en cualquiera de los casos anteriores fuera preciso, para la valoración económica de algún tipo de cesión, en concreto en los casos de cesión de viales superior al 20% establecido en estas Normas, así como en los casos de APE delimitados para cambios de uso en que es preciso valorar la cesión dotacional, se aplicarán las fórmulas establecidas al efecto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, y asimismo se estará a toda aquella normativa de carácter supramunicipal que lo complete o modifique.

Artículo 2.5.7. Modos de obtención de las dotaciones locales en suelo urbanizable (E)

La obtención de los terrenos dotacionales en suelo urbanizable queda vinculada a su inclusión en las unidades de actuación que se delimiten en cada uno de los Planes Parciales, determinando la aprobación en vía administrativa de los correspondientes instrumentos equidistributivos de beneficios y cargas, la cesión gratuita en favor del Ayuntamiento.

TÍTULO III. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL E INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 3.1. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

Artículo 3.1.1. Órganos actuantes (E)

El desarrollo y ejecución del PGM corresponderá al Ayuntamiento y demás Administraciones Urbanísticas en el ámbito de sus respectivas competencias sin perjuicio de la participación de los particulares a través de los procedimientos previstos en la legislación urbanística.
Corresponderá al Ayuntamiento, demás administraciones públicas y agentes urbanizadores, en el ámbito de sus respectivas competencias y/o de acuerdo a sus atribuciones, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos.

Artículo 3.1.2. Instrumentos de desarrollo (E)

Para el desarrollo del PGM se formularán con arreglo a lo previsto en la legislación urbanística los instrumentos siguientes que sean necesarios en cada caso según las previsiones de estas Normas Urbanísticas:

a) Instrumentos de Planeamiento,
b) Instrumentos de Ejecución y Gestión.

Cada uno de estos tipos de instrumentos de desarrollo se detallan en las siguientes secciones de este mismo Capítulo.

SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 3.1.3. Planeamiento de desarrollo (E)

1. Para el desarrollo del PGM se formularán con arreglo a lo previsto en la Ley 15/2001, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, y en estas Normas Urbanísticas, Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle.

2. La delimitación de estos desarrollos será la definida en los Planos de Ordenación del PGM, estableciéndose que para su delimitación detallada, su identificación o cualquier acto de procedimiento, se reproducirán en escala adecuada, y al menos en la escala 1/1.000 para el suelo urbano y 1/2.000 para el suelo urbanizable, en la cartografía oficial.

3. Cuando en las zonas de suelo urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeros reajustes de alineaciones y rasantes o de reordenación del volumen de una manzana o elemento de la morfología urbana, de acuerdo siempre con las determinaciones del PGM, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, con el alcance previsto en el artículo 73 de la LSOTEX, y en el artículo 92 del RPLANEX.

4. En desarrollo, complemento o mejora de las previsiones contenidas en el PGM, podrán formularse Planes Especiales con las finalidades previstas en el artículo 72 de la LSOTEX, y en el artículo 63 y 65 del RPLANEX.

5. En cuanto a la documentación que se deba aportar y a sus formatos, se adaptarán a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo regulado al respecto por el RPLANEX.

Artículo 3.1.4. Desarrollo obligatorio (E)

1. Se desarrollarán obligatoriamente mediante Programas de Ejecución que contendrán los respectivos Planes Parciales los sectores completos de suelo urbanizable en los que no se haya establecido la ordenación detallada en el PGM, o aquéllos otros que, aún teniéndola establecida, precisen complementarla o mejorarla a través de la correspondiente modificación, según lo previsto en el artículo 71 de la LSOTEX.
   Los Planes Parciales habrán de contener obligatoriamente las siguientes determinaciones de Programación:
   a) Desarrollo de los sistemas de Estructura General que se le asignen en el presente PGM, incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.
   b) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, gas, comunicaciones y demás servicios previstos.

2. La formulación de Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior (dependiendo de la adecuación del instrumento para la resolución urbanística del área) será obligatoria para el desarrollo de Programas de Ejecución de las áreas de suelo urbano no consolidado, que así lo especifiquen en su ficha correspondiente.
   Siempre que se pretenda actuar sobre áreas que abarquen más de la mitad de una manzana completa será obligatoria la redacción de Estudio de Detalle. Los Estudios de Detalle solo podrán redactarse en suelo urbano para ámbitos que cuenten con Ordenación Detallada definida por el PGM, o sean exigidos por el propio PGM, o bien tengan definitivamente aprobado un Plan Especial de Reforma Interior, así como en el suelo urbanizable cuando existan Planes Parciales aprobados.

3. Se desarrollarán mediante Planes Especiales de Ordenación, salvo que se encuentren incluidas o adscritas a ámbitos de Planes Parciales o resulten ordenados pormenorizadamente por el PGM, aquéllas áreas donde sea precisa la creación, ampliación, mejora o protección de infraestructuras, dotaciones, zonas verdes y espacios libres, conjuntos de interés cultural o social y, en general, todas las definidas por el artículo 72 de la LSOTEX.

Artículo 3.1.5. Adecuación al Plan General Municipal (E)

1. Los Planes Parciales, según lo establecido en los artículos 71 y 80 de la LSOTEX, podrán modificar la ordenación establecida en el PGM, con el objeto de su mejora, justificándose en las directrices garantes del modelo territorial establecido en el propio PGM, con los límites expresados en el artículo 62.2.c del RPLANEX.

2. Los Planes Especiales de Ordenación, según lo establecido en el artículo 72.5 y 80 de la LSOTEX, podrán modificar las determinaciones del Plan General Municipal a cuyo desarrollo, complemento o mejora se refieran con los límites expresados en el artículo 67 del RPLANEX. Los Planes Especiales que contemplen operaciones de reforma interior no previstas por el PGM no podrán

modificar la estructura fundamental de éste, debiendo justificar su necesidad o conveniencia y su coherencia e incidencia sobre el mismo.

3. Los Estudios de Detalle, según lo establecido en el artículo 73 de la LSOTEX, respetarán las determinaciones del PGM, no pudiendo introducir, en contra de lo previsto en él, modificaciones del destino urbanístico del suelo, ni incrementos de aprovechamiento urbanístico, ni afectar negativamente de cualquier modo al funcionamiento de las dotaciones públicas. Podrán establecer nuevas alineaciones, rasantes y volúmenes, así como el viario o suelo dotacional que demanden las anteriores determinaciones, siempre con los límites establecidos en el artículo 92 del RPLANEX.

4. En cualquier caso, cualquier figura de desarrollo del PGM se deberá adecuar al mismo en lo que respecta a las normas zonales de aplicación, condiciones generales de los usos, la edificación y la urbanización, etc., según lo regulado en estas Normas. En el supuesto de que la referida figura modifique las determinaciones de ordenación detallada del Plan General Municipal, se deberán especificar claramente todos aquellos parámetros que hayan sido modificados.

Artículo 3.1.6. Derechos y Deberes de los Propietarios. Condiciones, plazos y prioridades (E)

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los siguientes derechos (artículo 13 de la LSOTEX):

"1.El uso y disfrute y la explotación normales del bien a tenor de su situación, características objetivas y destino, conformes o, en todo caso, no incompatibles con la legislación administrativa que le sea aplicable por razón de su naturaleza, situación y características, y en particular de la ordenación urbanística."

Son deberes y cargas urbanísticas, dependiendo de la clasificación del suelo, según lo establecido en el resto de la Normativa y en la LSOTEX, los que se establecen en los siguientes apartados del presente artículo:

1. Efectuar las cesiones gratuitas siguientes:
   a) En suelo urbano, las definidas en el art. 32 de LSOTEX.
   b) En suelo urbanizable, con Programa de Ejecución aprobado, las definidas en el art. 31 de LSOTEX.
   c) En suelo no urbanizable –en su caso- los terrenos que correspondan al Municipio en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación, según establece el art. 27 de LSOTEX.

2. Costear la urbanización correspondiente a los conceptos definidos en el art. 127.1 de LSOTEX con arreglo a lo establecido por los artículos 59, 60, 61 y 66 R.G., tanto en lo relativo a los sistemas locales del Sector o unidad de actuación como a la conexión de las redes correspondientes con las generales en el exterior de los mismos.

3. Prever y, en su caso, ejecutar conforme al planeamiento, el equipamiento adecuado a las dimensiones y la finalidad de la actuación.

4. Cumplir los plazos previstos para el desarrollo del planeamiento y su gestión (compensación, reparcelación, etc.) y ejecución (urbanización y edificación). Para ello, una vez aprobado el Programa de Ejecución correspondiente los Planes Parciales y, en su caso los Planes Especiales y Proyectos de Urbanización, contendrán las determinaciones necesarias para permitir el desarrollo de los sectores y unidades de actuación en suelo urbanizable y urbano, respectivamente, de acuerdo a la secuencia lógica determinada en el orden básico de prioridades del PGM. Asimismo, el Programa de Ejecución deberá establecer con precisión los plazos en que deba producirse la misma. Estos plazos, si no se hubiese establecido lo contrario, comenzarán a contarse desde el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva.

5. Cumplir cualesquiera otros deberes que se impongan en el planeamiento de desarrollo de este P.G.M.

6. Los propietarios de suelo urbanizable, y por remisión los de suelo urbano no consolidado, están sujetos a todos los deberes y cargas especificados en los puntos 1. b), 2, 3, 4 y 5 anteriores.

7. Los propietarios de suelo urbano consolidado estarán sujetos a los deberes y cargas especificados en el apartado 1. a), 2, 3, 4 y 5 anteriores.

SECCIÓN SEGUNDA. LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 3.1.7. Ámbitos de ejecución (E)

La ejecución de las determinaciones urbanísticas contenidas en el presente PGM se podrá realizar:

a) Mediante las unidades de actuación delimitadas, tanto para el suelo urbano como el urbanizable, como ámbitos para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución material del planeamiento y como ámbito de la comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, de conformidad con lo establecido en el artículo 105, apartado 1.c de la LSOTEX.
   En suelo urbano, y según lo establecido en el artículo 123 de la LSOTEX, las unidades de actuación podrán ser discontinuas.
b) Mediante el régimen de obras públicas ordinarias, en el suelo urbano en que no sea posible o idónea la delimitación de unidades de actuación.

Artículo 3.1.8. Sistemas de ejecución. Derechos de asociación para el cumplimiento de deberes urbanísticos (E)

1. La gestión del planeamiento mediante las unidades de actuación que se han delimitado, se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos por la LSOTEX en su artículo 125, ya sean de gestión directa, como los de cooperación y expropiación; o indirecta, como los de compensación o concertación.

2. En relación con lo previsto en el artículo 126 de la LSOTEX, el Ayuntamiento deberá determinar el sistema de ejecución, de oficio o a instancia de particular. Si se opta por uno de los sistemas

públicos, o de gestión directa, deberán motivarse las razones de interés público justificativas de la actuación urbanizadora.

3. La determinación de los sistemas de ejecución se sujetará en todo caso a los criterios de la LSOTEX.

A los efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios de suelo y restantes titulares de derechos y obligaciones urbanísticas afectados, se fomentará y, en su caso, exigirá la constitución de las correspondientes entidades colaboradoras en la gestión urbanística. Estas entidades podrán revestir no solo las formas: reguladas en LSOTEX, sino también las de asociaciones de contribuyentes previstas en la legislación de régimen local, en el caso de actuaciones aisladas, con imposición de contribuciones especiales, o de asociaciones de régimen general, en otro caso.
En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en los apartados anteriores, se seguirán las siguientes reglas:

a) La ejecución de los Planes, cuando se realice por compensación o cooperación, dará lugar, respectivamente, a la constitución de las correspondientes Agrupaciones de Interés Urbanístico, o Asociaciones Administrativas de Propietarios, estas últimas por iniciativa de los propietarios o del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 191.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.
b) La ejecución de los sistemas generales y de cualesquiera otros análogos, cuando por no realizarse en el contexto de la ejecución de los correspondientes Planes Parciales, se lleve a cabo a través de proyectos de obras ordinarias con imposición de contribuciones especiales, podrá dar lugar a la constitución de los afectados en Asociación Administrativa de Contribuyentes para intervenir en la distribución y recaudación de dichas contribuciones.
c) Toda nueva unidad urbanística resultante de la urbanización y edificación de unidades de actuación en suelo urbanizable o urbano, debe contar, a la finalización de la ejecución del Plan correspondiente, con su propia entidad de conservación, creada ex novo o por transformación de la entidad o asociación que haya intervenido en aquella ejecución.

Artículo 3.1.9. Desarrollo de la ejecución (E)

El desarrollo de la ejecución de los diversos ámbitos requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a todos los terrenos de la unidad o unidades de actuación a ejecutar, según indica el artículo 117 de la LSOTEX, de:

a) El Programa de Ejecución, en el caso de las unidades de actuación, que determina y organiza la actividad de urbanización, identificando definitivamente el ámbito de aquéllas previstas en el Plan (artículos 118 y 124 de la LSOTEX).
b) El proyecto de urbanización, en todos los supuestos, conjuntamente o con posterioridad a la redacción del Programa de Ejecución. En el caso de las obras públicas ordinarias, los propios proyectos de urbanización podrán delimitar unidades de actuación (artículos 121 y 124 de la LSOTEX).

Artículo 3.1.10. Programas de Ejecución (E)

1. Los Programas de Ejecución contendrán una alternativa técnica conformada por:

a) Propuesta de Plan Parcial que ordene detalladamente el sector (en el caso de suelo urbanizable) o modifique la incluida en el Plan, o bien documento expresivo de la asunción de la ordenación detallada incluida en el Plan General Municipal. En el caso de las unidades de actuación de suelo urbano, si no se asumiera la ordenación del PGM o en caso de que tuviera que modificarse, se incluirá Estudio de Detalle o PERI del ámbito de actuación.
b) Proyecto de urbanización o, al menos, Anteproyecto de urbanización. La documentación necesaria se fijará por parte del Ayuntamiento, y será como mínimo la exigida por la legislación vigente.

2. En el caso de gestión indirecta se formulará una propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador, la Administración actuante y, en su caso, los propietarios afectados que acepten colaborar con el agente urbanizador, en el que se hará constar los compromisos, plazos, garantías y penalizaciones que regularán la adjudicación. En caso de gestión directa, el convenio se sustituirá por una relación precisa de los compromisos asumidos.

3. El Programa de Ejecución contendrá, además, una proposición jurídico-económica comprensiva del desarrollo de las relaciones entre el agente urbanizador y los propietarios; estimación de la totalidad de los gastos de urbanización; forma de la retribución de la gestión, etc., según lo regulado en el artículo 119 de la LSOTEX.

Artículo 3.1.11. Proyectos de urbanización (E)

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por los planes de ordenación urbanística. Se redactarán con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Toda obra pública de urbanización, sea ejecutada en régimen de actuación urbanizadora o edificatoria, requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el Boletín Oficial de la provincia.

2. Los proyectos de urbanización para actuaciones urbanizadoras se someterán al procedimiento de aprobación propio de los correspondientes Programas de Ejecución, salvo en lo relativo a la competencia entre iniciativas y, cuando se tramiten con posterioridad al Programa o se refieran a obras públicas ordinarias, al previsto para los Planes Parciales de Ordenación. Será innecesaria la información pública separada cuando se tramiten junto con planes de ordenación urbanística o los Programas de Ejecución.

3. La documentación necesaria que deberá tener un proyecto de urbanización se fijará por parte del Ayuntamiento, y cumplirá en todo caso lo necesario para garantizar el cumplimiento de los requisitos mínimos exigidos en el Título de "Condiciones Generales de la Urbanización", de estas Normas.

4. En ningún caso los Proyectos de Urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación.

Artículo 3.1.12. Parcelación y segregación de fincas (E)

1. Las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano se tramitarán con carácter previo o simultáneo y como expediente separado de los proyectos de urbanización o edificación en su caso, y deberán contener como mínimo los siguientes documentos:
   a) Plano de situación y parcelario actual en cartografía oficial.
   b) Delimitación de las fincas iniciales y finales con error menor del 2,5 % y a escala mínima 1/500.
   c) Descripción de linderos, accidentes, topografía, construcciones, superficies y demás características de las fincas iniciales y resultantes de forma inequívoca y precisa.
   d) Certificado de los documentos catastrales y registrales que identifiquen las fincas iniciales.
   e) Justificación de la parcelación de acuerdo a estas Normas.

2. En las parcelaciones se procurará que la división de las fincas se ajuste a las reglas de geometría, orden y uniformidad, para su edificación conforme al Plan, justificándose debidamente las parcelaciones singulares que supongan excepción de las reglas.

3. En las divisiones o segregaciones de fincas se seguirá la regla de lindes rectos y normales a las alineaciones oficiales y se procurará la uniformidad en el fraccionamiento resultante.

4. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en el Suelo No Urbanizable, en el suelo urbanizable que carezca de Programa de Ejecución definitivamente aprobado, ni en suelo urbano mientras no se encuentre aprobada la ordenación detallada a escala 1/1.000 establecida por el PGM. Se exceptúan de esta regla las segregaciones indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de las unidades de actuación, según lo indicado en el artículo 41.1 de la LSOTEX, que podrán incorporarse en el proyecto de reparcelación.

5. Toda parcelación urbanística queda sujeta a licencia, conforme a lo regulado en el artículo 41 de la LSOTEX y en estas Normas.

Artículo 3.1.13. Plano parcelario (D)

1. El Ayuntamiento y la Administración competente coordinarán sus competencias respectivas y confeccionarán un Plano Parcelario Oficial a partir de la Cartografía Oficial donde se reflejarán las circunstancias urbanísticas y catastrales de las fincas a partir de las actuaciones administrativas que en relación con ellas se vayan produciendo.

2. Los Planos Parcelarios resultantes de la ejecución del planeamiento se incorporarán de oficio:
   a) Al expediente del PGM y al Plano Base para la expedición de Cédulas Urbanísticas, en su caso.
   b) Al Catastro Inmobiliario.

Artículo 3.1.14. Reparcelación (E)

Se entiende por reparcelación la operación urbanística consistente en la agrupación de fincas, parcelas o solares existentes para su nueva división ajustada a los planes de ordenación urbanística, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

Según el artículo 42.4 de la LSOTEX, *"La delimitación de la unidad de actuación urbanizadora tras la aprobación del correspondiente Programa de Ejecución, coloca los terrenos en situación de reparcelación, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria y forzosa, así como en suelo o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo"*.

Artículo 3.1.15. Régimen de la reparcelación (E)

1. El proyecto de reparcelación podrá ser formulado a iniciativa del promotor de la urbanización, propietario o agente urbanizador, o de oficio por la Administración actuante.

2. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no tendrá que coincidir necesariamente con la unidad de actuación.

Artículo 3.1.16. Proyectos de obras públicas ordinarias (E)

Son aquellos proyectos técnicos, que según lo establecido en el artículo 155 de la LSOTEX, tienen por objeto:

a) La ejecución de las obras aisladas no previstas por el planeamiento urbanístico.
b) Aquéllas en que no sea preciso ni conveniente delimitar unidades de actuación urbanizadora.

Artículo 3.1.17. Urbanización y edificación simultáneas (D)

Se podrá otorgar licencia de edificación condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, mediante garantía del importe íntegro de las obras de urbanización, en los términos definidos en el artículo 157.2 de la LSOTEX. En este sentido, el Ayuntamiento con carácter potestativo, y siempre de acuerdo a lo regulado en el artículo 157.2 de la LSOTEX, podrá articular un sistema gradual de imputación en función de la parte de urbanización pendiente de ejecutar.

Además, se podrán conceder las licencias de edificación con la aportación del acta de comprobación de replanteo de la urbanización, y la ejecución del encintado de aceras, o la acreditación de un nivel de ejecución equivalente, y que se considere previsible que a la terminación de la edificaci6n la parcela de que se trate contara con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso, menor que el de la terminación de la edificación.

También podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén urbanizados cuando se produzca el hecho de que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación, si uno u otro fuese necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

Por otra parte, en el procedimiento de otorgamiento de licencia, ésta recogerá el compromiso del propietario a no utilizar la edificación hasta la obtención de la licencia de primera ocupación, condicionada su concesión a la existencia en la urbanización, como mínimo, de los servicios y accesos rodados necesarios para el uso de la citada edificación. En todo caso, hasta la conclusión total de las obras de urbanización y su recepción por parte del Ayuntamiento, no se podrán transmitir o ceder los inmuebles.

Artículo 3.1.18. Proyectos de edificación (E)

El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras. El proyecto habrá de justificar técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones requeridas por la normativa técnica aplicable.

Artículo 3.1.19. Clases de proyectos de edificación (D)

Los proyectos de edificación, según su objeto, se integrarán en los grupos siguientes:

a) Proyectos que tienen por objeto las obras a realizar en los edificios existentes (Obras de Reforma, Rehabilitación o Modificación).
b) Proyectos que tienen por objeto obras de demolición.
c) Proyectos de nueva edificación y/o ampliación.

Artículo 3.1.20. Obras en los edificios (Reforma, Rehabilitación o Modificación) (D)

Todas estas obras se realizan sobre edificios ya construidos. Se distinguen, por su alcance, los siguientes grupos, aun cuando todas ellas se pueden producir de forma simultánea:

1. Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras de consolidación, demolición parcial o acondicionamiento. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso restitución puntual de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuada del edificio o partes del mismo, en relación a las necesidades del uso a que fuere destinado.

2. Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, la reparación de cubiertas y el saneamiento de conducciones.

3. Obras de consolidación o reparación: Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución, conservando la composición exterior de la envolvente del edificio (fachadas y cubiertas).

4. Obras de acondicionamiento o rehabilitación: Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso, la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas. Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona. Se consideran de rehabilitación cuando se producen en un edificio que presenta unas condiciones inadecuadas para un uso específico autorizado, y tienen por finalidad su adecuación para ese uso.
De acuerdo con el ámbito de actuación, se distinguen las siguientes obras de acondicionamiento:

a) Acondicionamiento general: si las obras afectan a más del 50% de la superficie edificada del edificio.

b) Acondicionamiento parcial: si las obras afectan a menos del 50% de la superficie edificada del edificio.
c) Acondicionamiento menor: si las obras afectan a uno o dos locales del edificio y no alteran sus fachadas exteriores.

5. Obras de reestructuración: Son las que afectan incluso a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.
En función del ámbito e intensidad de las obras, se distinguen:
- *Obras de reestructuración parcial*: Cuando la obra se realiza sobre la parte de los locales o plantas del edificio o cuando, afectando a su conjunto, no llega a suponer destrucción total del interior del mismo.
- *Obras de reestructuración total*: Cuando la obra afecta al conjunto del edificio, llegando al vaciado interior del mismo, en el supuesto de actuaciones en edificios no sujetos a regímenes de protección individualizada, la obra de reestructuración podrá comprender la demolición y alteración de la posición de fachadas no visibles desde la vía pública. Las obras de reestructuración están sujetas al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento como consecuencia del mantenimiento de fachadas. El volumen comprendido entre sus nuevas fachadas y cubierta no superara el de la situación originaria

6. Obras exteriores: Son aquellas que sin estar incluidas en alguno de los grupos anteriores afectan, de forma puntual o limitada, a la configuración o aspecto exterior de los edificios sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente la modificación de huecos de fachada, la sustitución de materiales o elementos de cierre o el establecimiento de otros nuevos (cerramiento mediante rejas o mamparas) y la implantación de elementos fijos exteriores de otras clases, con o sin afectación estructural (marquesinas, aparatos de acondicionamiento de aire, salidas de humos, muestras, escaparates, etc.)

Artículo 3.1.21. Obras de demolición (D)

No podrán autorizarse demoliciones de edificios que no vayan acompañadas del compromiso de nueva edificación, salvo en aquellos supuestos en los que la demolición no conlleve o pueda llevar aparejada aquélla, (como para los casos en que se haya realizado la declaración de ruina, según lo establecido en la LSOTEX; la demolición parcial para adecuación al planeamiento, etc). Para ello, será necesario tramitar simultáneamente ambos proyectos, de demolición y nueva edificación (se puede redactar uno único que contemple ambas obras), a los efectos del otorgamiento, asimismo simultáneo, si procede, de ambas autorizaciones.
Según impliquen o no la desaparición total de lo edificado, se dividen en:

1. Demolición total: cuando suponga la desaparición completa de un edificio, aunque en la parcela sobre la que estuviera implantado permanezcan otros edificios, siempre que estos puedan seguir funcionando independientemente.
2. Demolición parcial: cuando solamente se elimine parte de una edificación.

En el caso de demolición sin edificación posterior, se deberán garantizar las siguientes medidas: recogida de aguas pluviales del interior de la parcela; arreglo, estabilidad e impermeabilización de las medianeras resultantes de la demolición; y cerramiento de solar no edificado conforme a lo estipulado en el artículo 8.9.2, con puerta de acceso.

Artículo 3.1.22. Obras de nueva edificación y/o ampliación (D)

1. Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción, de un edificio preexistente en el mismo lugar, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo sus características morfológicas.

2. Obras de sustitución: Son aquellas por las que se derriba una edificación existente o parte de ella, y en su lugar se erige nueva construcción.

3. Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes, por no haber sido nunca edificados.

4. Obras de ampliación: Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes.

Artículo 3.1.23. Actuaciones urbanísticas diversas (D)

A los efectos de estas Normas, se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores.
Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

1. ACTUACIONES ESTABLES: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprenden este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

   a) La tala y plantación de árboles en masas arbóreas.
   b) Movimientos de tierra no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
   c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
   d) Cerramientos de terrenos o modificación de los existentes.
   e) Instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos, o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.
   f) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
   g) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
   h) Instalaciones exteriores, propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
   i) Vertederos de residuos o escombros.

j) Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
k) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
l) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones al viario o las zonas verdes y los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas, teleféricos, u otros montajes e instalaciones sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

2. ACTUACIONES PROVISIONALES: Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y a título enunciativo las siguientes:
   a) Vallados de obras y solares.
   b) Sondeos de terrenos.
   c) Apertura de zanjas y calas.
   d) Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos.
   e) Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.
   f) Implantación de casetas prefabricadas o desmontables y similares.
   g) Ocupación para aparcamientos provisionales en solares vacantes.

   Las actuaciones a que se refiere esta sección se atendrán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas específicas de la actividad de que se trate, y a los contenidos de estas Normas.

Artículo 3.1.24. Documentación específica de los proyectos de obras en los edificios (D)

Los proyectos de obras en los edificios contendrán la documentación complementaria que a continuación se señala.

1. Obras de restauración:
   a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio, de sus características originales y de su evolución.
   b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos y comparación con el resultado final de la restauración proyectada.
   c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requiriesen reparación.

2. Obras de conservación o mantenimiento.
   Cuando en la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada, la pongan en comparación con la de partida y permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

3. Obras de consolidación o reparación.

Cuando con la obra se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio, tales como materiales, textura, color, etc., se aportaran como anexos los documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.

4. Obras de acondicionamiento y de reestructuración.

a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.

5. Obras exteriores.

a) Descripción fotográfica de la configuración y aspecto exteriores del edificio.
b) Representación gráfica de la situación final como resultado de la obra o instalación proyectada.

Artículo 3.1.25. Documentación específica de los proyectos de demolición (D)

Los proyectos de demolición incluirán documentación adecuada para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción y, en todo caso, testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler.

Artículo 3.1.26. Documentación específica de los proyectos de nueva edificación (D)

Los proyectos para los distintos tipos de obras de edificación de nueva planta se complementarán con los documentos que a continuación se señalan:

1. Obras de reconstrucción:

a) Reproducción de las planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiera.
b) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio que se proyecta reconstruir, de forma que pueda valorarse la conveniencia de la reconstrucción.
c) Si las obras de reconstrucción fuesen de una parte de un edificio, se expondrá gráficamente la relación con la parte en la que se integra.

2. Obras de sustitución.

Cuando las condiciones particulares de zona lo requieran, se incluirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto

3. Obras de nueva planta.

En los casos en que la edificación deba formar frente de calle con sus colindantes y lo requieran las condiciones particulares de la zona, se incluirán los mismos complementarios previstos en el número anterior para las obras de sustitución.

4. Obras de ampliación.
   a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
   b) Descripción fotográfica del edificio en comparación con las características del resultado final.
   c) Cuando las condiciones particulares de la zona lo requieran, estudio comparado de alzado del tramo o tramos de calle a los que da fachada el edificio y cuanta documentación gráfica permita valorar la adecuación morfológica conjunta de la ampliación proyectada.

CAPÍTULO 3.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.2.1. Publicidad del Planeamiento (D)

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

a) Consulta directa del planeamiento.
b) Consultas previas.
c) Informes urbanísticos.

Artículo 3.2.2. Consulta directa (E)

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del PGM y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El Ayuntamiento garantizará el derecho de todo administrado a la información, por medios fehacientes y en plazo, del régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito de ordenación, tal y como indica el artículo 7 de la LSOTEX.

Artículo 3.2.3. Consultas previas (D)

Podrán formularse consultas previas a la petición de licencia, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyecto o croquis suficiente para su comprensión.

Artículo 3.2.4. Informes urbanísticos (E)

Toda persona puede solicitar, según lo estipulado en el artículo 7 de la Ley 15/2001, y siempre por escrito, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito de ordenación del término municipal, el cual deberá emitirse por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca o ámbito sobre cartografía oficial municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes de la consulta fuesen precisos.

Artículo 3.2.5. Cédulas urbanísticas (D)

El Ayuntamiento podrá crear mediante la correspondiente Ordenanza, la Cédula urbanística acreditativa de las circunstancias urbanísticas de las fincas comprendidas en el término municipal. Las cédulas se expedirán a solicitud de los interesados, quienes acreditarán su identidad y acompañarán plano de emplazamiento sobre cartografía oficial y cuantos datos de identificación les sean requeridos por los servicios municipales.

Una vez creada, la cédula será exigible para la parcelación, edificación o cualquier utilización urbanística de los predios, sea provisional o definitiva.

La cédula urbanística hará referencia a las siguientes cuestiones:

a) A la situación de la finca en la Cartografía Oficial, con expresión de sus linderos y si está o no edificada, y con relación a los planos de ordenación.
b) Clase y categoría de suelo en la que se halla enclavada.
c) Al grado de desarrollo del planeamiento por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
d) Unidad de actuación, polígono o sector de que se trate.
e) A las cargas derivadas del planeamiento urbanístico y de su ejecución.
f) Uso e intensidad que tenga atribuida por el Plan, y aprovechamiento medio del sector o unidad de actuación, así como sistema de actuación aplicable, en su caso.
g) Al proceso de modificación o revisión del planeamiento, cuando éste se halle sometido al mismo.

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO E INCIDENCIA SOBRE LAS SITUACIONES EXISTENTES

CAPÍTULO 4.1. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 4.1.1. Otorgamiento de licencias. Competencia, procedimiento y efectos (E)

1. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la LSOTEX, en sus artículos 175 y siguientes, las presentes Normas y demás reglamentaciones en vigor.

2. El Municipio controla, mediante la pertinente intervención previa, la legalidad de los actos, las operaciones y las actividades sometidos a licencia urbanística. La competencia para otorgar la licencia urbanística corresponderá al órgano municipal determinado conforme a la legislación de régimen local.

3. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 181 de la LSOTEX, la iniciación, instrucción y resolución del procedimiento para el otorgamiento de la licencia urbanística se regularán por las correspondientes Ordenanzas municipales.

4. Habrá de tenerse en cuenta especialmente que el procedimiento general de otorgamiento de licencia urbanística será (según los artículos 176 y siguientes de la LSOTEX):
   - El procedimiento se iniciará a instancia del interesado, a cuya solicitud deberá acompañarse declaración responsable en los términos establecidos por el artículo 71 bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que deberá acreditar los siguientes extremos:
     a. Declaración responsable de que se tiene derecho bastante para realizar la construcción, edificación o uso del suelo pretendido.
     b. Declaración responsable del solicitante de que los actos sujetos a licencia que pretende ejecutar se encuentran amparados por la legalidad vigente.
     c. Declaración responsable de que se ha obtenido autorización o las autorizaciones concurrentes exigidas por la legislación en cada caso aplicable, así como la concesión o concesiones correspondientes cuando el acto pretendido suponga la ocupación o utilización de dominio público del que sea titular Administración distinta.
     d. Memoria descriptiva de las actividades sujetas a licencia o proyecto o proyectos técnicos correspondientes, según legalmente proceda.
   - La resolución denegatoria de licencia deberá ser motivada, con explícita referencia a la norma o normas de la ordenación territorial y urbanística o, en su caso, de otro carácter con las que esté en contradicción el acto, la operación o la actividad sometido a licencia.
   - En ningún caso podrán adquirirse, ni aún por silencio administrativo, facultades o derechos en contra de la ordenación territorial o urbanística.
   - Cuando las licencias urbanísticas resulten sobrevenidamente disconformes con el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, en virtud de la aprobación de un nuevo instrumento o de la innovación del vigente al tiempo del otorgamiento de aquéllas y las obras no hayan aun concluido, el Municipio:

a. Declarará, motivadamente, la disconformidad y acordará, como medida cautelar, la suspensión inmediata de las obras o de los usos por plazo que no puede ser superior a cuatro meses.
b. Dentro del período de vigencia de la medida cautelar y previa audiencia del interesado, revocará la licencia en todo o en parte, determinando, en su caso, los términos y condiciones en que las obras ya iniciadas o los usos que venían desarrollándose pueden ser terminados o continuar desarrollándose, respectivamente, con fijación de la indemnización a que haya lugar por los daños y perjuicios causados.

5. El otorgamiento de licencia para edificar en Suelo No Urbanizable, compete al Ayuntamiento.

6. La licencia urbanística llevará implícito el otorgamiento de las restantes licencias municipales y, especialmente, la de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y la de actividades industriales, según lo dispuesto en el artículo 178 de la LSOTEX.

7. En el supuesto de que los actos, las operaciones y las actividades sujetos a licencia requirieran la evaluación de impacto ambiental, éste se tramitará en el seno del procedimiento de otorgamiento de la licencia. No se podrá otorgar la licencia cuando la declaración de impacto hubiera sido negativa o se incumplieran las medidas de corrección determinadas en ellas.

8. Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas y telefonía exigirán para la contratación de sus respectivos servicios la acreditación de la licencia urbanística según lo dispuesto en el artículo 179 de la LSOTEX, así como cualquier otra documentación exigida por la legislación sectorial, específicamente la exigida por la Ley 3/2001, de 26 de abril, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda de Extremadura; así por como por aquellas legislaciones que la modifiquen, complementen o sustituyan..

9. Quedarán sujetos al régimen de Comunicación Previa al Municipio, según lo dispuesto en los artículos 172 en adelante de la LSOTEX, los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 4.1.2.de las presentes Normas.

Artículo 4.1.2. Actos sujetos a licencia urbanística de obras, edificación e instalación (E)

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística de obras, edificación e instalación, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos enunciados en el artículo 180, apartados 1 y 2 de la LSOTEX.

2. Para la tramitación de licencias de obras, edificación e instalación, se seguirá el procedimiento específico indicado en el artículo 181 de la LSOTEX.

3. Están exentas de licencia municipal las obras públicas en general, y específicamente las obras a realizar en las carreteras del Estado, según lo regulado en el artículo 12 de la Ley 25/88 de Carreteras y en el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras.

Artículo 4.1.3. Actos sujetos a licencia de usos y actividades (D)

1. Están sujetos a la obtención de licencia de usos y actividades, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos (tal y como indica el artículo 184 de la LSOTEX, la Ley 5/2010 de Prevención y Calidad Ambiental, el Decreto 54/2011 Reglamento de Evaluación Ambiental y el Decreto 81/2011 Reglamento de Autorizaciones y Comunicación Ambiental):
   a. Los usos y actividades sujetos al régimen de actividades clasificadas o a evaluación de impacto ambiental.
   b. La tala de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados que, por sus características, puedan afectar al paisaje o estén protegidos por la legislación sectorial correspondiente.
2. Para la tramitación de licencias de usos y actividades, se seguirá el procedimiento específico indicado en el artículo 184 de la LSOTEX.

Artículo 4.1.4. Actos sujetos a comunicación previa (E)

1. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa al Municipio los actos de aprovechamiento y uso del suelo no incluidos en el ámbito de aplicación del artículo 180 de la LSOTEX, y, en particular, los enumerados en el artículo 172 de la misma, salvo los actos indicados en las letras d, g y j, que se remiten a licencia urbanística:

   "a. Las obras que modifiquen la disposición interior de las edificaciones, cualquiera que sea su uso, y siempre que no afecten a la estructura.
   b. Las obras de mera reforma que no supongan alteración estructural del edificio ni afecten a elementos catalogados o en trámite de catalogación.
   c. El cerramiento de fincas, muros y vallados.
   d. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
   e. La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
   f. La instalación de invernaderos.
   g. La primera ocupación o, en su caso, habitabilidad de las construcciones y la apertura de establecimientos, salvo que, en este último caso, esté sujeta a autorización ambiental.
   h. El cambio de uso de los edificios, construcciones e instalaciones cuando no comporten obras sujetas a licencia urbanística conforme al artículo 180.
   i. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
   j. Las parcelaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidas en proyectos de reparcelación".

2. La comunicación previa se tramitará mediante el procedimiento habilitado a tal efecto por el Ayuntamiento, e incluirá la documentación necesaria según dicho procedimiento y el carácter de la obra. El Ayuntamiento podrá por tanto requerir ampliación de la información, incluyendo Proyecto, en el supuesto en que se determine que fuera necesario.
3. El ejercicio de los actos citados se iniciará bajo la exclusiva responsabilidad de los titulares de los mismos y de las entidades o personal que hayan redactado el proyecto o memoria, o realizado la certificación correspondiente, no pudiendo comenzar antes de transcurridos al menos quince días naturales desde el registro de la comunicación previa correspondiente.

En todo caso, para todos los actos incluidos en este tipo de tramitación, se señala que si de dichas obras se pudiera derivar alguna modificación de las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, código técnico de la edificación, etc., deberá reflejarse la solución concreta adoptada en la documentación entregada al Ayuntamiento para la solicitud. Asimismo, se reflejará convenientemente el cumplimiento de la regulación establecida en estas normas, o en la regulación sectorial aplicable en todos ellos, y en el caso de tratarse de obras de carácter provisional, la asunción expresa de que dichos actos no generarán derecho indemnizatorio o expropiatorio alguno.

Artículo 4.1.5. Licencias de obras, edificación e instalación (D)

1. La concesión de las licencias de obras, edificación e instalación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso y aprovechamiento urbanístico, fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la constancia o acreditación de los requisitos siguientes:
   a) Licencia de parcelación urbanística, o comunicación previa en su caso, según lo dispuesto en los artículos 4.1.3 y 4.1.4 del presente documento.
   b) Hallarse formalizadas las cargas urbanísticas asignadas por el planeamiento a la unidad de actuación a que, en su caso, pertenezca la parcela.
   c) Contar la unidad de actuación con las condiciones de urbanización exigidas por el planeamiento de que se trate, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización cuando esta excepción sea admisible por las presentes Normas.
   d) Obtención de la licencia urbanística, que requiera el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
   e) Asunción de la dirección facultativa por los técnicos competentes requeridos en razón de la naturaleza de las obras, así como de la coordinación de seguridad en fase de ejecución, y presentación del Plan de Seguridad, de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente.
   f) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales de las obras, si así lo estableciera la ordenanza fiscal pertinente.
   g) Cuantos otros de índole específica fueren exigibles a tenor de las presentes Normas, del planeamiento de desarrollo aplicable.

2. Toda modificación respecto del proyecto o memoria sobre la que se haya concedido licencia urbanística deberá ser autorizada con carácter previo, siempre que afecte al aprovechamiento del suelo o al planeamiento, sin perjuicio de la redacción del correspondiente Proyecto Final de Obra.

Artículo 4.1.6. Tipos de licencias de obras, edificación e instalación (D)

En función de su entidad y alcance, se agrupan en dos categorías de licencias:

- *Licencias de obra mayor*, que comprende todas las obras de las definidas en los artículos 3.1.21 a 3.1.24 de las presentes Normas, para las que se requiera la elaboración y aprobación de Proyecto Técnico, salvo las incluidas en el artículo 172 de la LSOTEX, que estarán sujetas únicamente a comunicación previa, aun cuando deban presentar proyecto técnico por su naturaleza.

- *Licencias de obras ordinarias*, que comprende las obras de ampliación, refuerzo o rehabilitación de un inmueble cuyo destino sea el de vivienda o servir de soporte a actividades vinculadas a dicho uso ya existente. Cuando no estén en los supuestos del artículo 180 de la LSOTEX, requerirán únicamente comunicación previa.

Las obras de escasa entidad, sencillez constructiva y pequeña cuantía económica, se tramitarán a través de Comunicación Previa. Son en todo caso obras menores, las de reforma y adecuación interior en piezas, habitaciones y elementos de fachada de construcciones y edificaciones no catalogadas que no afecten a la estructura portante (solado, construcción de aseo en un local, instalación de falso techo, etc).
Las modificaciones o sustituciones exteriores y de cubierta, así como las ampliaciones de vivienda requerirán todas ellas la redacción de proyecto.

Artículo 4.1.7. Licencias de obras y edificación con eficacia diferida (D)

1. Las licencias de obra podrán otorgarse sobre la base de un proyecto básico, quedando su eficacia suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de tres (3) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras con la presentación del proyecto de ejecución completo. La modificación del planeamiento o la suspensión de licencias durante dicho plazo de validez, dará derecho a la indemnización del coste del proyecto básico si resultare inútil o de su adaptación si resultara necesaria para obtener el permiso de inicio. El Ayuntamiento podrá acordar la reducción del plazo indicado o suspender provisionalmente la concesión de licencias de eficacia diferida, ya sea con alcance general o circunscrito a sectores determinados, cuando lo aconsejen las previsiones de modificación o desarrollo del planeamiento.

La declaración de caducidad se producirá conforme a lo regulado en el artículo 29 de la LSOTEX.

Artículo 4.1.8. Plazos de las licencias de obra, edificación e instalación (D)

1. Según lo estipulado en el RDL 8/2011, los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que en él se enumeran, requerirán del acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo según la legislación de ordenación territorial y urbanística. En este sentido, los actos para los que es preciso según estas Normas solicitar licencia requieren de pronunciamiento expreso positivo.
2. La resolución de la solicitud de licencia deberá notificarse al interesado en el plazo máximo de tramitación que sea aplicable a cada caso, según lo establecido en el artículo 181 de la LSOTEX.
3. Sin perjuicio de los demás extremos pertinentes conforme a lo dispuesto en el artículo 18 y siguientes de la LSOTEX para el suelo no urbanizable, las licencias incluirán entre sus determinaciones el plazo de iniciación, el plazo máximo de ejecución, el período máximo en que puede estar interrumpida la ejecución de las obras por causa imputable a su promotor y el plazo normal de ejecución de la obra.

4. En el caso de que no estén previstos expresamente en la licencia, se entenderán que los plazos son los siguientes, según lo establecido en el artículo 182.2 de la LSOTEX:
   a) Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia para iniciar las obras.
   b) Las obras o los trabajos no podrán estar suspendidos por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20% del total previsto para la ejecución.
   c) El plazo final de duración será el previsto en el proyecto técnico presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses disponibles para el inicio de las obras o los trabajos. Si no figurase plazo en el proyecto técnico, aquel será de quince meses a partir de la notificación del otorgamiento de la licencia.

Artículo 4.1.9. Requisitos de la documentación de los proyectos (D)

Las solicitudes de licencia para obras de obra de nueva planta, ampliación, rehabilitación, reforma o modificación se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, suscritas por los interesados, acompañadas en su caso de la información urbanística, de un ejemplar del proyecto técnico, tramitándose posteriormente su otorgamiento según lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de la Corporación Local. Asimismo se realizará en las comunicaciones previas que lo requieran.
Todos los trabajos que deban ser revisados de cualquier manera por el Ayuntamiento deberán ser presentados en soporte informático sobre base cartográfica digital facilitada por éste sin modificar cualesquiera de los elementos gráficos representados.
La documentación que se deba aportar y sus formatos deberán adaptarse al criterio de representación requerido por el Ayuntamiento.
En virtud de lo regulado en el artículo 181 de la LSOTEX y restante legislación vigente, a los efectos de otorgamiento de licencias, los proyectos técnicos deberán estar firmados por facultativo con competencias y ser visados, en caso necesario, por el Colegio Oficial a que dicho facultativo pertenezca. Se compondrán como mínimo de Memoria, Planos, Pliego de Condiciones y Presupuesto, y deberán detallar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas bajo la dirección de técnicos distintos del autor del proyecto. Se adjuntará también la hoja de características urbanísticas y técnicas, según modelo aprobado por el Ayuntamiento y presupuesto de referencia de la ordenanza fiscal.
El contenido de la documentación será el siguiente:

1. En la Memoria se describirá la obra o instalación. Se expondrá su finalidad, los datos principales del edificio o solar, y se justificará la solución adoptada poniéndose de manifiesto el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas que le afecten.

2. Estudio de Seguridad y Salud, Estudio Geotécnico y Plan de obras y volante de coordinación de seguridad y salud en fase de ejecución.

3. Los planos de emplazamiento se redactarán sobre copias de la Cartografía Oficial. Los planos de proyecto deberán ser perfectamente legibles y se harán como mínimo a escala 1/100, debiéndose presentar las plantas, secciones y alzados necesarios para la clara descripción de la obra proyectada, en relación con el cumplimiento de estas Ordenanzas, y en especial con referencia a todas las fachadas y partes visibles desde la vía pública y a las afecciones a la urbanización.

4. Las solicitudes de licencia para parcelar o dividir terrenos contendrán como documentación una memoria donde se describa el terreno o terrenos objeto de actuación, alegando las razones urbanísticas y de todo orden que justifiquen la operación, teniendo en cuenta lo dispuesto en el PGM o en el planeamiento de desarrollo aprobado. Se deben describir las parcelas resultantes, en cuanto a dimensiones y edificabilidad, y el resto de circunstancias para su inscripción en el registro de la Propiedad. También se adjuntarán planos a escala 1:500, que reflejen los datos contenidos en la memoria, en cuanto al terreno matriz, parcelas resultantes, y configuración, longitud de fachada y situación respecto a la vía pública y fincas particulares. Deberá constar la conformidad de todos los propietarios, o del porcentaje mayoritario de los que solicitan la licencia. En todo caso se acompañará la relación de todos los propietarios afectados con la acreditación de su titularidad correspondiente.

5. La documentación que se deberá acompañar a la solicitud de licencia en Obras Menores, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 172 de la LSOTEX o lo que impongan las correspondientes ordenanzas municipales, deberá contener una descripción detallada de las obras a realizar incorporando un croquis y un presupuesto de las mismas por capítulos y partidas.

6. Presentada una solicitud completa de licencia de obras o del permiso de inicio de obras subsiguiente, los posibles reparos técnicos que susciten los proyectos y la restante documentación, y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto sin perjuicio de las posibles deficiencias derivadas de una documentación incompleta que se tramitarán por proceso administrativo. Cumplimentada la subsanación, los nuevos reparos que en su caso se susciten no deberán referirse a cuestiones que hubieran debido apreciarse anteriormente.

7. En todas las licencias se fijarán las condiciones a que taxativamente se han de sujetar, teniendo las mismas el carácter de obligatorio cumplimiento. Otorgada la licencia se entregará al titular de ella, si lo solicitara, un ejemplar del proyecto, sellado por el órgano competente del Ayuntamiento, previa presentación del ejemplar completo.

Artículo 4.1.10. Obras en edificios catalogados (D)

En relación con las obras que se ejecuten en edificios protegidos del PGM, o documentos que lo desarrollen, y de acuerdo con lo determinado en las normas zonales específicas, se tendrá en cuenta que cuando se pretenda reformar, reparar o ampliar un edificio declarado de interés histórico-artístico, arquitectónico o ambiental, deberán hacerse constar tales circunstancias en la solicitud de las licencias y figurar convenientemente documentadas en la Memoria y Planos del Proyecto Técnico, debiendo el titular justificar la necesidad de las obras que se pretendan realizar y el alcance de éstas.

Las solicitudes de licencia que afecten a la totalidad del edificio, y en aquellas actuaciones parciales que por su carácter o envergadura lo precisen, además de la documentacion exigida para los distintos tipos de obras, aportarán documentos en que se detallen los siguientes extremos:

a) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual.
b) Descripción fotográfica del edificio, y de sus elementos más característicos.

c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
d) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
e) Alzado completo del frente de calle, y fotografías que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

Artículo 4.1.11. Transmisión de licencias urbanísticas (D)

Las licencias de obras, edificación e instalación, podrán transmitirse dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.
En caso de referirse la transmisión a una licencia de actividad de un local, en el escrito de transmisión deberá hacerse constar que no han sido alteradas las circunstancias urbanísticas y condiciones técnicas y de salubridad del mismo.

Artículo 4.1.12. Caducidad y suspensión de las licencias de obras y edificación (D)

Las licencias tendrán caducidad automática, en los supuestos regulados conforme se recoge en el art. 29.3 de la LSOTEX. Además, se tendrá en cuenta asimismo:

1. Será igualmente causa de caducidad de la licencia el incumplimiento de los siguientes plazos máximos, fijados en el artículo 182 de la LSOTEX, contados a partir de la fecha de su concesión y, medido sobre el presupuesto aprobado por la Corporación Municipal.
   a. Tres meses contados a partir de la recepción de la notificación del otorgamiento de licencia para iniciar las obras o los trabajos.
   b. Las obras o los trabajos no podrán estar suspendidos por un plazo superior a un mes, ni acumuladamente por tiempo superior al 20 % del total previsto para la ejecución.
   c. El plazo final de duración será el previsto en el proyecto técnico presentado ante la Administración, contado a partir de la finalización de los tres meses disponibles para el inicio de las obras o los trabajos. Si no figurase plazo en el proyecto técnico, aquel será de quince meses a partir de la notificación del otorgamiento de la licencia.El titular de la licencia podrá pedir la ampliación de los plazos fijados en ella o aplicables en defecto de previsión en la misma. Las prórrogas deberán solicitarse antes de que finalicen los plazos respectivos. Estas no serán de una duración superior a la mitad del tiempo de validez señalado en la correspondiente licencia.

   La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes no estando obligado a presentar documentos que ya se encuentren en poder de la administración actuante. La rehabilitación de licencia caducada dará lugar a devengo de las tasas correspondientes como si de primer otorgamiento de licencia se tratara.

2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la revocación de la licencia.

3. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia de obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales, ya sea respecto del proyecto aprobado o de la propia licencia, y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. Si la subsanación no se lleva a cabo en los plazos que al efecto se fijen, la Administración municipal resolverá en los plazos legales sobre la legalización o no de las obras, y procederá en consecuencia.

4. Las obras que se ejecuten hallándose la licencia caducada o suspendida, salvo los trabajos de seguridad y mantenimiento, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Artículo 4.1.13. Solicitud de alineación y rasante (D)

Cuando se trata de obra de nueva planta, o de reconstrucción previo derribo de construcción anterior, será condición previa al inicio de las mismas la solicitud de alineación y rasante, solicitud que, por otra parte, puede presentar cualquier propietario de solar o terreno, aún cuando no sea inmediatamente seguida de la ejecución de la obra.
Cuando el solicitante sea titular de licencia y, en su caso, del permiso de inicio de obra, el Ayuntamiento habrá de proceder al señalamiento de la alineación en el plazo de 30 días contados a partir de la correspondiente solicitud. Transcurrido el plazo previsto, podrán comenzar las obras, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar en caso de infracción de alineaciones, replanteo y retranqueos oficiales.
El señalamiento de alineaciones y rasantes no implica la concesión de licencia de construcción. La alineación se dará sobre el plano del solar y zona inmediata, a escala 1/500 como mínimo, refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de manera que quede suficientemente determinada y materializándola sobre aquél mediante clavos o estacas.
Cuando se produzca un ajuste de alineaciones, para acordar la alineación de la parcela a edificar, a la realidad existente o con las parcelas colindantes, inferior a sesenta (60) centímetros, no se considerará modificación de Plan General. A través de Estudio de Detalle se podrán establecer estas modificaciones.

Artículo 4.1.14. Señalamiento de alineación y Acta de Replanteo(D)

En el acto de señalamiento de alineación, el terreno estará libre de obstáculos para facilitar el replanteo de la misma.
Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento con ocho días de antelación el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se efectuarán movimientos de tierra, talas o cortes de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.
Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los servicios técnicos municipales, estos emitirán un certificado dentro de los quince días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo Previo. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario.

El propietario o el técnico que le represente firmará el ejemplar del plano de alineación y el Acta de Replanteo, en señal de conformidad, y el propietario recibirá la copia autorizada de estos documentos.
Si hubiere lugar, en el Acta de Replanteo previo se relacionarán los árboles existentes, su porte y proyección y todas las características que colaboren a definir su estado actual. Se hará constar la obligatoriedad de su conservación, o en su caso, las talas parciales que el Ayuntamiento autorice. Se fijaran medidas para su protección durante las obras, las cuales habrán de ser adoptadas antes del inicio de las mismas.

Artículo 4.1.15. Control de la ejecución de las obras (D)

1. A partir del momento de la firma del documento expresado en el artículo anterior pueden dar comienzo las obras. En toda obra de construcción, edificación o urbanización será preceptiva la notificación de la fecha exacta del comienzo de ejecución de la misma.

2. En la oficina de obras o en sitio próximo y accesible, existirá un ejemplar de proyecto visado por el Ayuntamiento, y modelo municipal acreditativo de la licencia obtenida en la valla de la obra.

3. Durante las obras de construcción, ampliación, reforma o reparación o mejora de cualquier clase, los técnicos municipales podrán inspeccionar los trabajos cuando lo juzguen conveniente, o lo ordene la Autoridad municipal.

4. Cuando la dirección facultativa (sea de obra o ejecución) deje de actuar en la obra, debe ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento en el término de tres días, mediante la presentación de copia de la hoja del libro de órdenes, y la presentación posterior de oficio debidamente visado por el Colegio Oficial en el plazo máximo de un mes. En ese mismo plazo, el propietario a su vez está obligado a nombrar seguidamente nuevo facultativo director de la obra, comunicándolo por escrito al Ayuntamiento mediante la hoja de encargo, también visada o volante de dirección. De no cumplirse este trámite, la Alcaldía-Presidencia ordenará la inmediata suspensión de la obra.

5. Si durante el curso de una obra fuera necesario introducir en el proyecto alguna variación, se solicitará para ello el correspondiente permiso como si se tratara de una licencia oficial. En el caso de que la modificación, de haberse presentado junto con el proyecto, no hubiera dado motivo a mayor liquidación que la efectuada, no devengará derechos; en caso contrario los devengará por la diferencia resultante. Si no se solicita licencia para efectuar la variación, o se hiciese después de efectuar la misma, se considerará y liquidará como obra nueva.

6. Tan pronto como quede cubierto aguas un edificio, el interesado estará obligado a ponerlo por escrito en conocimiento del Ayuntamiento, a efectos de comprobar el cumplimiento de su altura máxima, volumen y demás condiciones urbanísticas contenidas en la licencia municipal, emitiéndose informe al respecto.

7. Dentro del plazo de quince (15) días desde la terminación de la obra el propietario lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, acompañando certificado extendido por el facultativo director de la misma, que acredite su realización de acuerdo con el proyecto aprobado.

Comunicada la terminación de la obra, se efectuará la correspondiente visita de inspección, y una vez comprobado que la edificación se ajusta al proyecto aprobado, se librará documento acreditativo del cumplimiento de las condiciones que imponía la licencia. En caso contrario se estará a lo dispuesto para modificaciones no autorizadas o inobservancia de plazos concedidos.
Se entenderá que la obra está terminada cuando se hayan retirado los materiales sobrantes, andamios, barreras y elementos auxiliares, y se hallen corregidos los desperfectos ocasionados en la vía pública o en los servicios municipales.

8. No se permitirá que las obras iniciadas queden sin terminar. Cuando esto ocurra, la autoridad municipal podrá requerir al propietario para que las concluya y obligarle a ejecutar las obras que considere indispensables, y si no lo hiciera, el Ayuntamiento podrá optar entre acordar llevarlas a cabo por cuenta del propietario, o acudir a los mecanismos de ejecución forzosa previstos por la Ley.

9. Las licencias de obras llevarán consigo el compromiso de abonar cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las obras en la vía pública, en aceras, pavimentos, paseos, báculos, farolas, instalaciones de alumbrado, gas y agua y todos los objetos de servicio público y particular que fueran deteriorados. Con objeto de garantizar la reparación de los daños que pudieran causarse durante la ejecución de la obra, el Ayuntamiento podrá exigir una fianza, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en proporción a la envergadura de la obra y fachada o frente que afecte a los elementos del demanio.
Las cuantías unitarias vendrán fijadas en las ordenanzas fiscales actualizándose periódicamente.
Se establece un plazo mínimo de (6) seis meses para solicitar la devolución de la fianza, salvo que se establezca un período mayor en la licencia.

10. Para comenzar una obra de cualquier naturaleza que sea, se tomarán las debidas precauciones para garantizar la seguridad de los transeúntes y, caso necesario, la Alcaldía intervendrá dictando normas excepcionales y de tipo singular tendentes a tal fin estando no obstante a lo dispuesto en la legislación aplicable vigente.

Artículo 4.1.16. Requisitos de urbanización para edificar en suelo urbano (D)

1. Para otorgar licencia de edificación en el suelo urbano, es preciso que la parcela cuente al menos con los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado público pavimentado, encintado de aceras en su caso, pavimentación de calzada y aceras, plantación de arbolado, redes de suministro de energía eléctrica, de abastecimiento de agua, de saneamiento y alumbrado público.
En las parcelas pendientes de planeamiento de desarrollo obligatorio, hasta que no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior y/o los Estudios de Detalle que el presente Plan prevé no podrán otorgarse licencias para los actos de edificación y usos del suelo relativos a las parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de nueva edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, o modificación del uso de las mismas, salvo que la Normativa específica del área prevea explícitamente dicha posibilidad.

2. Se podrá otorgar licencia condicionada a la terminación de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la misma, en los términos definidos en el artículo 3.1.19. de estas Normas Urbanísticas.

3. Cuando se realice una nueva construcción, una reconstrucción de un edificio existente, o una obra de ampliación del mismo, la propiedad deberá construir, aunque no existiera anteriormente, una acera en todo el frente de la propiedad, con un ancho mínimo libre de ciento cincuenta (150) centímetros, o el que en su caso fije el Servicio Municipal de Obras, de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos incluso teléfonos, de acuerdo con las alineaciones de la calle correspondiente y siempre con arreglo a la rasante que se señale. Esta acera se realizará con los materiales utilizados en las existentes, o con los modelos que se determinen por parte del Ayuntamiento.

Artículo 4.1.17. Demoliciones (D)

1. Cuando un propietario desee proceder a la demolición total o parcial de un edificio, deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando un proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el colegio oficial, especificando los pormenores del edificio que se pretende derribar y de los edificios adyacentes, así como los planos que sean necesarios para su aclaración. El Ayuntamiento podrá fijar hora y plazo en que hayan de verificarse los derribos, para evitar daños y molestias, siendo obligatoria, en todo caso, la colocación de valla en todo el frente que haya de demolerse. Asimismo son necesarios, al igual que en los proyectos de edificación, los volantes de dirección de obra, dirección de ejecución y coordinación en fase de ejecución.

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

3. En caso de urgencia, por peligro inminente, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Igualmente, en dichas circunstancias, el técnico municipal competente, exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarios para garantizar la seguridad pública.

4. En el proyecto de derribo, el técnico pondrá de manifiesto la falta de interés histórico-artístico o ambiental del mismo. Aún cuando el edificio de que se trate no figure incluido en el Catálogo municipal, el Ayuntamiento podrá solicitar el informe favorable correspondiente del órgano autonómico competente en materia de Patrimonio.

Artículo 4.1.18. Excavaciones y movimientos de tierras (D)

Para proceder a cualquier excavación o movimiento de tierras habrá de solicitarse la oportuna licencia municipal, acompañando memoria detallada especificando los pormenores del movimiento pretendido y de las edificaciones adyacentes, en su caso, así como planos señalando la topografía

actual del terreno y la resultante de la excavación, en planta y en las secciones necesarias para precisar el alcance de la actuación y permitir su replanteo en obra.

Artículo 4.1.19. Vallado de obras (D)

1. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de dos metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y aspecto decoroso y situada a la distancia máxima de dos metros de la alineación oficial. El vallado se realizará conforme a las condiciones establecidas en el Decreto 8/2003, Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad de Extremadura, así como a la legislación que en el futuro lo modifique, complemente o sustituya.

2. Cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dicha norma, el técnico municipal fijará las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en planta baja, continuando obras en plantas superiores. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección.

3. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

4. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.

5. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas por igual período, deberá suprimirse la valla y dejar libre la vía al tránsito público.

6. En todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 8/2003, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

Artículo 4.1.20. Licencias de usos y actividades (D)

1. Requiere licencia de actividad o instalación la utilización de los edificios, locales e instalaciones, según lo regulado en el artículo 180 de la LSOTEX, que podrá tramitarse conjuntamente con la licencia de obras. Asimismo se estará a lo dispuesto en el artículo 184 de la LSOTEX.

2. La modernización o sustitución de actividades o instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de la misma o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere modificación de la licencia de actividades e instalaciones.

3. El otorgamiento de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En aquellas actividades en que sea legalmente exigible, la obtención de la licencia estará supeditada a la existencia de informe favorable emitido por los organismos competentes de la Administración Central o Autonómica.

4. Podrán otorgarse licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por las mismas. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

5. Cuando se trate de edificios, locales o instalaciones en los que se vaya a desarrollar alguna actividad a la que sea de aplicación la necesidad de redacción de evaluación ambiental, según lo definido en la Ley 5/2010, deberá tramitarse, previamente a la licencia de obra, la autorización ambiental en el órgano competente.

Artículo 4.1.21. Comunicación previa para apertura y primera ocupación (D)

1. La comunicación previa de apertura se exigirá para los establecimientos industriales y comerciales que no precisen licencia de actividad clasificada, con objeto de asegurar que los locales e instalaciones reúnen las debidas condiciones de tranquilidad, seguridad y salubridad.
   La comunicación previa de primera ocupación se exigirá para la primera utilización de los edificios o instalaciones, cuando no sea necesaria evaluación ambiental, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias de las obras o usos y que se encuentran debidamente terminados y aptos, según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetas a comunicación previa de apertura u ocupación, en su caso:
   a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras mayores o resultantes de otras obras en que sea necesario por haberse producido cambios en la configuración de los locales, alteración en los usos a que se destinan, o modificaciones en la intensidad de dichos usos.
   b) La puesta en uso de las instalaciones y de establecimientos industriales y mercantiles.
   c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el número anterior, la apertura así como la primera ocupación requieren la acreditación o cumplimentación de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:
   a) Licencias o permisos de supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.
   b) A toda comunicación previa de este tipo de actos se acompañará Certificación, expedida por técnico competente, acreditativa de las medidas de seguridad del edificio, local, recinto o instalaciones.
   c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Terminación y recepción de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.
e) Liquidación y abono de impuestos y tasas municipales por licencia, si procede.

4. La apertura o primera ocupación para la cual no se hubieran practicado resoluciones obstativas por parte del Ayuntamiento, exonera a los solicitantes, en sus propios términos y salvo por causa imputable a los interesados, constructores y técnicos, de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad. La licencia es requisito necesario para la contratación de los suministros de energía eléctrica, agua, gas y telefonía sin perjuicio de la exigencia de Cédula de Habitabilidad en su caso, tal y como recoge el artículo 179 de la LSOTEX.

5. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de apertura u ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultare ilegal o incompatible con la ordenación territorial y urbanística aplicable; ello sin perjuicio, en su caso de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística, incluida la clausura de la instalación o edificio afectados.

Artículo 4.1.22. Licencias en suelo urbanizable (E)

En el suelo urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación hasta que no se haya realizado la urbanización debidamente acomodada al Proyecto de Urbanización, en ejecución del correspondiente Programa de Ejecución, y sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de reparcelación o compensación del sector correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.1.17 de estas Normas y en el 157.2 de la LSOTEX
En el suelo urbanizable, en tanto no sea aprobado el Proyecto de Ejecución no podrán autorizarse otras obras que las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los sistemas generales o las de carácter provisional no prohibidas por el PGM que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas o desmontadas sin indemnización alguna cuando lo acordare el Ayuntamiento.

CAPÍTULO 4.2. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

Artículo 4.2.1. Deber de conservación y rehabilitación (E)

Según lo recogido en el artículo 163 de la LSOTEX:

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin, en todo caso, de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite del contenido normal de aquél, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de idénticas dimensiones que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su

ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinada al uso que le sea propio.

Cuando la Administración ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que excedan del referido límite, éste podrá requerir de aquélla que sufrague el exceso. En todo caso, la Administración podrá establecer:

a. Ayudas públicas, en las condiciones que estime oportunas, pero mediante convenio, en el que podrá contemplarse la explotación conjunta del inmueble.
b. Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 4.2.2. Situación legal de ruina (E)

Según el artículo 165 de la LSOTEX:

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos:
   a. Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales o para restaurar en ella las condiciones mínimas para hacer posible su uso efectivo legítimo, supere el límite del deber normal de conservación.
   b. Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de al menos los informes técnicos correspondientes a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

2. Corresponderá al Municipio la declaración de la situación legal de ruina, previo procedimiento en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario interesado y los demás titulares de derechos afectados.

3. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:
   a. Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso será posible la apreciación de dicho incumplimiento, cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
   b. Constituirá al propietario en la obligación:
      - De proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, cuanto se trate de una construcción o edificación no catalogada, ni protegida, ni sujeta a procedimiento alguno dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
      - De adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, la Administración podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda

económica adecuada, o proceder a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la Ley.

CAPÍTULO 4.3. DISCIPLINA URBANÍSTICA

Artículo 4.3.1. Actuaciones clandestinas e ilegales (E)

1. Para las obras, construcciones e instalaciones y demás operaciones y actividades, incluidos los usos que se ejecuten sin licencia u orden de ejecución o que no se ajusten a las condiciones estipuladas en las mismas, la Alcaldía ordenará su suspensión y procederá según lo estipulado en los artículos 193 al 206 de la LSOTEX.

2. En las obras o usos del suelo que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de sus condiciones o, en su caso, sin comunicación previa o autorización preceptiva, es responsable el promotor, el empresario de las obras y, en su caso, el técnico director de las mismas. También son responsables en esos casos las autoridades o funcionarios que hayan infringido las normas en vigor en el ejercicio de sus respectivas competencias en materia de policía territorial.

3. Se considerará también como promotor al propietario del suelo en el cual se comete o se ha cometido la infracción, en cuanto tiene conocimiento de las obras infractoras cuando por cualquier acto ha cedido el uso del mismo al sujeto responsable directo de la infracción.

4. En el caso de que la actuación fuera en principio legalizable, en el plazo de dos (2) meses el interesado deberá solicitar la legalización, acompañando el proyecto técnico necesario para la misma, según el artículo 193 de la LSOTEX.

5. La Administración municipal, dentro de los tres meses siguientes a la presentación de la solicitud de legalización, resolverá sobre el carácter legalizable o no de la actuación. La legalización de actuaciones urbanísticas clandestinas no extingue la responsabilidad sancionadora en que por infracción urbanística hayan podido incurrir los propietarios, promotores, técnicos o funcionarios que hayan participado en las mismas.

6. Cuando no se presente la solicitud en el plazo establecido o a juicio del Municipio no proceda la legalización, se ordenará, si es el caso, la demolición del edificio, construcción o instalación sin más trámite, en los términos establecidos en la LSOTEX.

Artículo 4.3.2. Ordenes de ejecución (E)

1. El Ayuntamiento podrá dictar, en el ámbito de sus respectivas competencias, órdenes de ejecución de actos, operaciones y actividades regulados por la ordenación territorial y urbanística con el fin de preservar las disposiciones, principios y valores contenidos y proclamados en dicha ordenación.

2. Las órdenes de ejecución tienen carácter ejecutivo. El Ayuntamiento podrá suplir la actividad del destinatario mediante los medios de ejecución forzosa previstos en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común.

3. El Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución en los supuestos de incumplimiento del deber de conservación, o en el de realización de actos o desarrollo de usos no previstos o no permitidos por la ordenación urbanística.

4. Las órdenes de ejecución reunirán los requisitos relacionados en el artículo 191 de la LSOTEX.

Artículo 4.3.3. Condiciones de las obras en relación con las vías públicas (D)

1. El promotor de una obra o subsidiariamente el propietario del terreno en el que se ejecute una obra de cualquier naturaleza, será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o servicios municipales, o en su caso ante la entidad de conservación de la urbanización de que se trate, si la hubiera. Con objeto de garantizar previamente la reparación de los daños que con la ejecución de la obra pueda causarse al acerado, calzada, y demás elementos de dominio o servicio público, el Ayuntamiento podrá exigir la prestación de una fianza, a su favor o al de la entidad conservadora si la hubiera, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en proporción a la envergadura de la obra y fachada o frente que afecte a los elementos del demanio. Se repondrá en todo caso el pavimento de las calzadas o de los acerados afectados en toda la anchura y longitud de la obra que afecte.
   Cuando se ejecute una obra en un solar cuya urbanización perimetral esté totalmente terminada, se prohíbe para la ejecución del sótano la invasión del espacio público, con objeto de realizar cualquier tipo de excavación que precise el tipo de estructura utilizado (encofrados a doble cara, etc).

2. Si las obras que se ejecutan pudieran afectar a servicios de carácter general o público, el propietario o titular de la licencia lo comunicará por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas, con ocho días de antelación al comienzo de las mismas, en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán tomar las medidas oportunas para evitar daños propios o a terceros, de los que serán responsables si finaliza el plazo anteriormente mencionado sin adoptar dichas medidas.

3. La obtención de la licencia de obras será requisito previo para la ocupación de la vía pública. Los escombros y acopios de materiales, no podrán apilarse en la vía pública, ni apoyados en las vallas o muros de cierre. Únicamente cuando en la obra o en el interior de las vallas no se disponga de espacio suficiente, podrá ocuparse la vía pública con escombros, tierras o materiales de construcción previa obtención de la licencia y el pago anticipado de los derechos establecidos en la correspondiente ordenanza fiscal.

4. En ningún caso se autorizará el depósito de los elementos señalados anteriormente, ocupando más de (6) seis metros cuadrados de pavimento, ni la ocupación de más de la mitad del ancho de la calle, debiendo dejar siempre libre el paso para el tránsito de vehículos.

5. El promotor de una obra o subsidiariamente el propietario del terreno en el que se ejecute cualquier clase de obra, está obligado a conservar todas las partes de la obra o construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.

Dentro de las cuarenta y ocho horas inmediatas a la terminación de cuanto afecte al exterior, deberá limpiarse de materiales restantes en ellas almacenándose, si procede, en lonjas o bajos comerciales cuando sean cerrados, y en el mismo término deberán quitarse los andamios y vallas que resulten innecesarios, procediéndose a la reposición del piso en las aceras y calzadas y a la instalación de los servicios públicos que hubieran sido suprimidos o se hubiera variado su trazado.

6. Todos los andamios auxiliares de la construcción y grúas torre, deberán ejecutarse bajo dirección facultativa competente y se les dotará de las precauciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

7. En toda clase de obra, así como en el caso de uso de maquinaria auxiliar en la misma, se guardarán las medidas de seguridad, señalización y vigilancia en el trabajo exigidas por la legislación vigente al respecto, procurando la no ocupación de la vía pública, con cualquier clase de maquinaria auxiliar.

En todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 8/2003, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

CAPÍTULO 4.4. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 4.4.1. Generalidades (E)

1. Las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados, según lo establecido en el artículo 79 de la LSOTEX, como fuera de ordenación.

2. En el suelo urbano y urbanizable, por comparación entre las condiciones de la presente normativa y la situación real existente, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación del presente PGM que en su día fueran objeto de la preceptiva licencia, excepto las afectadas por unidades de actuación o las incompatibles con el planeamiento propuesto.

3. Igualmente, en el Suelo No Urbanizable, se conservan las edificaciones e instalaciones existentes, que en su día fueran objeto de la preceptiva licencia, en la fecha de aprobación definitiva de este PGM.

4. Sin perjuicio de lo anterior en ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas por posibles actuaciones, según la situación en que se encuentren, con arreglo a lo dispuesto en los siguientes artículos de este Capítulo.

Artículo 4.4.2. Edificaciones acordes con la ordenación del Plan General Municipal (E)

En los supuestos de edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones del PGM, será posible cualquier obra de las definidas en los artículos 3.1.20 a 3.1.22 de las presentes Normas, que deberá solicitarse como licencia de obras, según se detalle para cada clase de suelo y, en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en estas Normas, en cuya tramitación se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en esta normativa.

Artículo 4.4.3. Edificaciones fuera de ordenación (D)

El presente PGM, a los efectos de determinar el régimen de obras permisible, diferencia dos grados para la situación de fuera de ordenación:

a) Fuera de ordenación absoluta o totalmente incompatible: Que tendrá lugar en aquellos edificios que ocupen suelo afecto a dotaciones públicas, de carácter general o local, disconformes con las mismas, y que impidan la efectividad de su destino. Así mismo los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

b) Fuera de ordenación relativa o parcialmente incompatible: Que tendrá lugar en aquellos edificios en los que la disconformidad se produce por causas distintas de las señaladas en el apartado a) precedente.

Artículo 4.4.4. Régimen de obras y de usos en las situaciones de fuera de ordenación (D)

1. En los edificios existentes en situación de fuera de ordenación absoluta o totalmente incompatible:
   a) Los edificios que se encuentren en situación de fuera de ordenación absoluta se sujetarán al régimen de obras directamente dispuesto en el artículo 79 apartado b de la LSOTEX, no estableciéndose régimen alternativo alguno en el presente PGM, salvo las obras destinadas exclusivamente al cumplimiento de las condiciones de seguridad exigidas en estas Normas, es decir, las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, o en normativas sectoriales aplicables.
   b) En todo caso se permitirán las obras directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.
   c) Las actividades existentes podrán mantenerse hasta que se produzca la expropiación, demolición o sustitución de la edificación. No se concederán licencias para la nueva implantación o cambio de actividades, ni reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.
   d) Cuando la afección pública determinante de la situación de fuera de ordenación del edificio, no afecte al local considerado ni a elementos comunes del edificio, y se demuestre que la adaptación al planeamiento vigente puede llevarse a cabo autónomamente actuando sobre la zona afectada, podrán admitirse en aquellos locales en que concurran las circunstancias señaladas, los tipos de obras en los edificios que se contemplen en la norma zonal u ordenanza particular del planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración, y

concederse en dichos locales licencias de nueva implantación o cambio de usos o actividades, y reinicio de expedientes de licencias anteriormente caducadas.

e) Las obras parciales de reparación se permitirán cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado a), del artículo anterior.

2. En edificios existentes en situación de fuera de ordenación relativa o parcialmente incompatible:
   a) Además de las obras directamente admitidas en la LSOTEX, se podrán realizar todas las obras en los edificios permitidas en la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, salvo las de reestructuración que afecten a más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio.
   No se podrán realizar obras de ampliación de la superficie edificada, y/o sustitución de parte de la edificación sin adaptarse a las condiciones del plan, salvo las estrictamente necesarias para el cumplimiento de lo dispuesto en la normativa aplicable en habitabilidad y accesibilidad. Se permitirán no obstante cualquier otra obra de mantenimiento, consolidación del edificio, adaptación interior de locales o redistribución interior.
   b) Las obras de nueva edificación deberán someterse a las condiciones establecidas en la normativa aplicable.
   c) Salvo determinación en contra de la norma zonal u ordenanza particular de las áreas de planeamiento correspondiente, se admite la nueva implantación y cambio de usos o actividades.

Artículo 4.4.5. Construcciones e instalaciones de carácter provisional (D)

1. Cuando no dificultaren la ejecución de los planes de ordenación urbanística, podrán autorizarse en suelo urbanizable y en el no urbanizable común, usos u obras justificados de carácter provisional, que habrán de cesar y desmontarse o, en su caso, demolerse, sin indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento, en los términos previstos en el artículo 187 de la LSOTEX.

2. En las vías públicas podrán autorizarse quioscos, siempre que esta clase de construcciones, por sus dimensiones y características no perjudiquen a la circulación, a la estética urbana o a la salubridad pública
   Previamente a la concesión de la licencia urbanística el interesado deberá obtener la correspondiente concesión demanial de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Pliego de Condiciones Generales en vigor.
   La licencia habrá de solicitarse al Ayuntamiento acompañando:
   a) Un plano de situación con cotas numéricas referidas a los edificios más próximos.
   b) Plano a escala 1:50 de planta, sobre la rasante de la acera y sobre el mostrador, de alzados, una sección vertical y una memoria.

   La estructura será siempre de material incombustible.
   En todo caso el quiosco proyectado se ajustará al modelo o modelos, aprobados por el Ayuntamiento, debiendo el peticionario en el momento de la petición señalar cuál de ellos sea el que corresponde a la zona según los usos a los que se destine. Asimismo respetarán las dimensiones que establezca el Pliego y de acuerdo con lo que informen los servicios técnicos municipales.

Si el uso es la expedición de artículos de consumo, tendrá acometida de agua y atarjea de desagüe a la alcantarilla. Caso de no tener tales condiciones no podrá destinarse a dichos usos.

3. Se podrán autorizar igualmente toldos y marquesinas en la vía pública, cubiertos por arriba. Se prohíbe que estén cubiertos lateralmente. En todo caso, se remite a la regulación de la Ordenanza Municipal específica que en cada momento esté vigente.

TÍTULO V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LOS USOS Y EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. REGULACIÓN DE LAS CATEGORÍAS DE PROTECCIÓN

CAPÍTULO 5.1. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 5.1.1. Clasificación de los usos según su naturaleza (E)

Las normas particulares correspondientes a cada una de las categorías en que se estructura el Suelo No Urbanizable regulan las limitaciones de los usos característicos, compatibles y alternativos y prohibidos, y de las edificaciones vinculadas a ellos, de acuerdo con la siguiente clasificación genérica, sin perjuicio de la necesidad en cada caso específico de calificación urbanística previa:

1. Uso productivo rústico. Este concepto incluye la explotación agrícola, forestal, ganadera y, en general, los usos vinculados a la explotación racional de los recursos naturales. No obstante, se consideran usos productivos rústicos otros usos de carácter agrario, no vinculados directa y exclusivamente a la explotación de la finca, pero también ubicados habitualmente en suelo no urbanizable (tal y como refleja la LSOTEX en su artículo 23, apartado a). Se definen los siguientes subgrupos:
   1.a) Cultivo.
   1.b) Explotaciones agrarias y forestales.
   1.c) Explotaciones ganaderas.

2. Actuaciones de interés público general. Este concepto incluye las intervenciones de mejora ambiental de los espacios naturales y los usos vinculados a la ejecución, entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas, bien de la Administración o de las denominadas "redes generales". Se definen los siguientes subgrupos:
   2.a) Protección y mejora del medio.
   2.b) Infraestructuras y obras públicas generales.
   2.c) Instalaciones al servicio de los usuarios de las obras públicas.

3. Actuaciones específicas de interés público. Este concepto incluye los usos para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo, y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los de interés público que deban emplazarse en medio rural y que se autoricen como tales mediante el procedimiento regulado en el artículo 18.2, respecto de la calificación urbanística, así como en el artículo 60 y siguientes de la LESOTEX, relativos a Proyectos de Interés Regional.
   El requisito de utilidad o interés público o social deberá reunir una valoración acorde con las necesidades de estas construcciones, en coherencia con su carácter excepcional, así como la justificación de su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales, y a la necesidad de emplazamiento en el medio rural o su vinculación funcional con éste, que en ningún caso suponga procesos de transformación urbanística desarrollados al margen del planeamiento. Su compatibilidad con el medio deberá establecerse de forma individualizada, con las medidas de protección o corrección precisas, mediante procedimientos específicos de evaluación, que podrá

requerir evaluación ambiental. Según su finalidad, con carácter enunciativo y no limitativo, se distinguen los siguientes subgrupos:

3.a) Instalaciones productivas incompatibles con el medio urbano.

3.b) Instalaciones recreativas, dotacionales o terciarias específicas que deban emplazarse en el medio rural.

3.c) Instalaciones de Servicios públicos que requieran emplazarse en esta clase de suelo.

4. Uso residencial. Se definen los siguientes subgrupos:

4.a) Edificación rural tradicional. A su vez, incluye las viviendas rurales existentes vinculadas en su día a las explotaciones agrarias y las formas tradicionales de asentamiento rural (secaderos, molinos, etc). En ocasiones pueden ser reutilizadas para usos hoteleros, dotacionales, etc.

4.b) Vivienda asociada a un uso permitido, considerada como uso complementario del principal.

4.c) Vivienda aislada no vinculada a otros usos productivos o de interés público.

SECCIÓN PRIMERA. USO PRODUCTIVO RÚSTICO

Artículo 5.1.2. Cultivo (1.a) (E)

Comprende los usos agrarios de carácter productivo, tales como cultivos agrícolas de regadío y secano, praderas y pastizales, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, plantaciones forestales, y otros análogos.

Este uso puede incluir la ejecución de obras y mejoras agrarias, tales como nivelación o acondicionamiento de tierras, caminos interiores de las explotaciones agrarias, investigación y captación de aguas subterráneas, construcción de acequias, regueras y azarbes al servicio de la propia explotación, instalaciones de riego, drenajes y saneamiento de tierras, plantaciones de especies forestales o agrícolas, creación de praderas y pastizales, y otras labores propias de la agricultura.

Artículo 5.1.3. Explotaciones agrarias y forestales (1.b) (E)

Comprende este uso las edificaciones e instalaciones que integren la explotación y estén afectos a ella, tales como albergues para ganado, cuadras, corrales, establos, vaquerías y granjas, almacenes para maquinaria agrícola, materias primas, productos agrícolas o forestales.

También se consideran dependencias de la explotación las edificaciones e instalaciones para la transformación o manipulación de los productos de la propia explotación, para ser utilizados en ésta. Todas las edificaciones se ajustarán a las condiciones que en cada caso se establecen.

Los usos y las obras de edificación e instalaciones, siempre que estén efectivamente vinculados a la explotación agraria, deberán ser autorizados por el Ayuntamiento mediante licencia y calificación urbanística, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística.

Con carácter previo al otorgamiento de la licencia, deberá acreditarse que el uso agrario de la finca está previamente legalizado por el organismo competente, y determinarse de forma fehaciente los bienes y derechos afectos a la explotación agraria.

Los proyectos técnicos que se presenten para la obtención de licencias urbanísticas correspondientes a usos y obras vinculados a una explotación agraria, deberán contener la descripción de la explotación con referencia a su superficie, distribución de edificaciones y actividades, y demás datos

necesarios, así como la justificación de que el uso u obra para el que se solicita licencia, con sus dimensiones y características, está vinculado a la explotación.
Con independencia de lo anterior, todos los establecimientos agropecuarios deberán observar las normas sobre emplazamiento y condiciones higiénico-sanitarias dictadas por el órgano de la Administración que ostente la competencia para ello.

Artículo 5.1.4. Explotaciones ganaderas (1.c) (E)

Las actividades ganaderas, cuando formen parte del uso de explotaciones agrarias junto con otras actividades, tendrán la consideración de uso permitido dentro de las condiciones derivadas de las disposiciones aplicables y de estas normas.
Cuando constituyan uso independiente de la tierra se regularán según lo contemplado para los usos referidos como 3.a) Instalaciones productivas incompatibles con el medio urbano. Las explotaciones ganaderas se regirán por lo dispuesto en la legislación agraria de aplicación, y por las disposiciones que posteriormente puedan modificarlas, ampliarlas o sustituirlas.
A los efectos de estas normas urbanísticas, no se consideran actividades ganaderas la exhibición de animales o de ganado con fines científicos, zootécnicos o recreativos, ni los establecimientos para la práctica de la equitación, ni los centros para el fomento y cuidado de los animales de compañía, que se someterán a las disposiciones que les sean de aplicación.
Los usos de explotaciones ganaderas y las edificaciones afectas a ellos están sujetos a calificación y licencia urbanística.
La propuesta de resolución de la solicitud de licencia se ajustará a lo estipulado en el artículo 178 de la Ley 15/2001.

SECCIÓN SEGUNDA. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO GENERAL

Artículo 5.1.5. Protección y mejora del medio (2.a) (E)

Comprende las actuaciones relacionadas con la protección del medio rural o natural realizadas por la administración por sí o a través de concesionarios. A título enunciativo y no limitativo, se indican las siguientes:

a) Instalaciones para aforo de caudales en cauces públicos y de control de la calidad de las aguas.
b) Estaciones de medición o control de calidad del medio.
c) Instalaciones necesarias para la adecuada utilización de los recursos naturales, incluido el cinegético al servicio de la gestión medioambiental.
d) Obras públicas que tengan por objeto el acceso y utilización de los espacios naturales.
e) Instalaciones de prevención de incendios forestales y otros siniestros.
f) Obras e infraestructuras públicas que se ejecuten en el medio rural, tales como las de encauzamiento y protección de márgenes en cauces públicos, acequias y caminos generales, abastecimiento de agua, electrificación y urbanización de núcleos rurales.
g) Infraestructuras, construcciones e instalaciones que tengan por objeto la protección del ecosistema.

Artículo 5.1.6. Infraestructuras y obras públicas generales (2.b) (E)

Comprende:

a) Construcción e implantación de infraestructuras de interés general (carreteras, depuradoras, transporte y distribución de energía, abastecimiento y saneamiento público, etc).
b) Instalaciones auxiliares necesarias para el normal funcionamiento de las mismas, que deban ejecutarse en el Suelo No Urbanizable:
   b.1) Construcciones e instalaciones provisionales funcionalmente vinculadas a la ejecución de la obra pública mientras dure aquélla, implícitas en el proyecto.
   b.2) Construcciones e instalaciones permanentes para la conservación, explotación, funcionamiento, mantenimiento y vigilancia de la obra o infraestructura pública a la que se hallan vinculadas.

Cuando se aprueben por la Administración competente en cada caso, corredores o reservas para el establecimiento de infraestructuras públicas, para la posterior redacción de los correspondientes Proyectos de Construcción, (carreteras u otros servicios de esta naturaleza), se seguirán los trámites previstos en el artículo 10 de la Ley 25/88 de Carreteras o la legislación sectorial correspondiente en cada caso.
Para la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones, el proyecto cumplirá lo regulado en la Para la instalación de tendidos eléctricos, telefónicos o instalaciones de telecomunicaciones, el proyecto cumplirá lo regulado en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, en el Decreto 47/2004, de Normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del Medio Ambiente, en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, así como cualquier normativa que se promulgue como complemento, desarrollo o en sustitución de la enunciada, en todo lo que fuera de aplicación, como estudios de impacto ambiental, características de las instalaciones, etc. Asimismo, se estará a lo dispuesto en estas Normas, respecto de la Protección del Medio Urbano.

Artículo 5.1.7. Instalaciones al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c) (E)

Comprende las construcciones e instalaciones al servicio de los usuarios de las obras e infraestructuras públicas, como los puestos de socorro y primeros auxilios y, específicamente para las carreteras, las estaciones de servicio y gasolineras incluidas en áreas de servicio que se permitan con arreglo a las disposiciones sectoriales aplicables y, en particular, conforme a la legislación de carreteras. Tal y como indica el artículo 28 de la Ley 15/2001, estará implícita su calificación urbanística en el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente, requerido por la Administración responsable de la carretera correspondiente.
Asimismo comprende el resto de servicios integrados en áreas de servicio, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de aquéllas.

SECCIÓN TERCERA. ACTUACIONES ESPECÍFICAS DE INTERÉS PÚBLICO

Artículo 5.1.8. Instalaciones productivas incompatibles con el medio urbano (3.a) (D)

Se refiere tanto a usos de carácter extractivo, como a explotaciones agrarias que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores, requieren emplazarse en medio rural; así como usos de carácter industrial, de almacenamiento o tratamiento de desechos, y

otros similares que requieran emplazarse en medio rural, pero que implican una potencial incidencia negativa sobre el medio. Se establece la siguiente clasificación:

1. Usos extractivos. Se incluyen en este concepto las actividades extractivas del sector primario (gravas, yesos o piedras para la construcción, áridos, u otros materiales naturales), ya sean temporales o permanentes.
2. Depósitos de áridos, combustibles sólidos y de desechos o chatarras, y vertederos de residuos urbanos.
3. Almacenes en medio rural no incluidos en explotaciones agrarias o ganaderas.
4. Industrias nocivas, insalubres o peligrosas, que requieran alejamiento del núcleo urbano y resulten incompatibles con su localización en polígonos o suelos industriales, con las limitaciones que en cada caso se determinen, o instalaciones agrarias o ganaderas que constituyan usos independientes de la tierra..

La autorización de actividades extractivas estará sujeta, según el tipo de suelo en que se sitúen, a planes de ordenación de los recursos naturales o a procedimientos específicos de evaluación de los impactos ambientales de las respectivas actividades y planes de restauración, que podrán referirse a cada implantación en concreto o a áreas extractivas en las que puedan autorizarse varias explotaciones.

Las actividades extractivas que supongan la transformación material de los terrenos, tanto en el movimiento de tierra como en la extracción de material, se verá sometida a los límites derivados de la legislación Estatal y Autonómica en la materia y a calificación urbanística y licencia municipal.

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

En orden a garantizar la necesaria seguridad en el informe que ha de emitir el Ayuntamiento sobre la petición, podrá solicitarse el asesoramiento de la "Junta de Evaluación", de carácter interadministrativo y representada por los organismos tutelares de la actividad y de aquellas otras personas relevantes o representantes de agrupaciones públicas o privadas.

La actuación de actividades extractivas en espacios de Especial Protección no podrá derivar en lesión de los valores de Especial Protección establecidos en el presente planeamiento, siendo fundamental la prevalencia de los bienes medioambientales protegidos.

Artículo 5.1.9. Instalaciones recreativas, dotacionales o terciarias específicas que deban emplazarse en el medio rural (3.b) (D)

1. Usos de ocio y recreativos, tales como:
   - Campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.
   - Usos deportivos al aire libre: conjuntos integrados de obras e instalaciones dedicadas a la práctica de determinados deportes que tengan un emplazamiento más adecuado en el medio rural que en el urbano; pueden contar con instalaciones apropiadas para el acomodo de espectadores. Incluye el uso de cotos de caza y pesca que precisen instalaciones permanentes.
   - Instalaciones recreativas y áreas de picnic: se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza; en general, comparten la instalación de mesas, bancos, barbacoas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas de estacionamiento de vehículos, etc. Las construcciones e

instalaciones serán, preferentemente, fácilmente desmontables. Podrán incluirse casetas desmontables destinadas a restaurantes y bares de temporada, con una superficie cerrada no superior a treinta (30) metros cuadrados.

2. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos.

3. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas y centros de interpretación y observación de la naturaleza e instalaciones de observación y/o estudio de la misma, centros de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

4. Usos de carácter dotacional sanitario y asistencial que se puedan considerar vinculados al servicio público, que no puedan emplazarse en el medio urbano o para los que se aprecie la necesidad de su emplazamiento en suelo rústico, tales como centros de asistencia especiales, centros psiquiátricos, sanatorios.

5. Usos terciarios en que concurran razones objetivas para su localización en el medio rural (casas rurales, edificios administrativos vinculados al medio rural, etc).

6. Circuitos de motor.

Artículo 5.1.10. Instalaciones de Otros Servicios públicos (3.c) (D)

Servicios urbanos no incluidos entre las obras públicas consideradas en los artículos 5.1.5. a 5.1.6. de estas Normas, que pueden ser de la Administración, como los de las fuerzas armadas, protección ciudadana, plantas de depósito y tratamiento de residuos, cementerios; u otros de titularidad privada, como la producción energética de carácter especial (parques eólicos, plantas solares, etc) o los centros emisores y de comunicaciones. Para la implantación de parques eólicos, se estará en todo caso a lo dispuesto por el Decreto 56/2008, de 28 de marzo, así como a la legislación que lo complete, modifique o sustituya.

SECCIÓN CUARTA. USO RESIDENCIAL

Artículo 5.1.11. Edificación rural tradicional (4.a) (E)

Se entiende por edificación rural tradicional la existente en el Suelo No Urbanizable que, bien por la época y la forma de su construcción, bien por su programa y funciones originales o por otros rasgos relevantes, se atiene a tipos reconocibles como propios de los modos de ocupación tradicional del campo periurbano, aun cuando hubieran sufrido posteriores modificaciones, e incluso cambiado de uso.

Se admitirá dentro de este cambio de uso, previa calificación, la rehabilitación de edificios tradicionales para la instalación del uso hotelero o de casas destinadas a turismo rural, siempre cumpliendo el resto de condiciones de parcela mínima, ocupación, etc., requerida en cada categoría de suelo no urbanizable. En este sentido, la citada rehabilitación podrá incluir, si se estima

necesario, la nueva edificación de una superficie máxima equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la edificación rehabilitada.
Comprende este epígrafe edificaciones agrícolas, ganaderas, o casas de campo asociadas a ellas o independientes, viviendas de agricultores en el medio agrario y otros edificios rurales de usos varios.

Artículo 5.1.12. Vivienda asociada a los usos permitidos (4.b) (E)

Se permite la construcción de viviendas asociadas a los usos permitidos por el plan, requiriéndose la vinculación funcional al uso y física a los terrenos en que el uso se desarrolla. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.
La vivienda familiar vinculada a una explotación agraria se permite en la proporción de una por cada explotación de tamaño igual a la parcela mínima edificable según la clase de suelo, requiriéndose la justificación de la condición de agricultor o ganadero profesional y la vinculación de la vivienda a la explotación, en las mismas condiciones previstas para el uso de explotaciones agrarias.
Las viviendas familiares vinculadas a los usos de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, se establecerán justificadamente en cada caso. En los usos de estación de servicio o bar-restaurante se permite una vivienda.
Cuando se conceda licencia para vivienda familiar vinculada a alguno de los usos autorizados en las presentes normas, se hará constar expresamente esta circunstancia como condición de la licencia, con acceso al Registro de la Propiedad.

Artículo 5.1.13. Vivienda aislada (4.c) (D)

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 26 de la LSOTEX, el Ayuntamiento podrá autorizar en determinados casos, previa calificación urbanística, cuando se cumplan las determinaciones establecidas en estas Normas, la construcción o el acondicionamiento de edificios destinados al uso de vivienda familiar aislada, aun cuando carezcan de vinculación a un uso autorizable de los regulados en el artículo anterior.

CAPÍTULO 5.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 5.2.1. Condiciones generales (D)

1. Se permiten las edificaciones vinculadas al desarrollo de los usos permitidos por el Plan en cada clase de Suelo No Urbanizable, con sujeción a las disposiciones de aplicación, y a las condiciones generales de los usos regulados en estas normas, y a las particulares desarrolladas en los apartados siguientes. Sobre las condiciones establecidas en este artículo y en el siguiente, prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales o planes rectores de uso y gestión que afecten o puedan afectar en un futuro al término municipal.
   Las edificaciones no podrán, en los lugares de paisaje abierto, ni limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos.

2. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
   La cubierta preferentemente será inclinada y con terminación en teja cerámica. Esto podrá variar, con carácter excepcional y justificadamente, en alguna edificación singular.
   Se prohíben igualmente los paramentos sin revocar y pintar, a no ser que presenten acabados en piedra y fábricas tradicionales, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras. Se prohíben igualmente las soluciones arquitectónicas y los elementos ostentosos y especialmente llamativos, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

3. Los cerramientos se regularán en su composición y condiciones de instalación a lo regulado por el Decreto 24/2010, de 26 de febrero, por el que se regulan las condiciones para la instalación de cerramientos cinegéticos y no cinegéticos.

4. La autorización de una actividad de las contempladas por estas Normas se referirá exclusivamente al uso al que se vincule, por lo que el tipo, la distribución y el programa de los edificios e instalaciones relacionados con ella deberán ser adecuados a dicho uso y permanecer subordinados a él. En el futuro, la existencia de dichos edificios e instalaciones no implicará derecho alguno en relación con su cambio de uso por otro que no fuera el autorizado en su momento, aun en el supuesto de que ello fuera materialmente posible sin realización de obras de ampliación o reforma, quedando fuera de ordenación absoluta en el caso de que procedieran a efectuar dicho cambio de uso sin tramitar la preceptiva calificación urbanística.

5. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el Suelo No Urbanizable deberán resolver sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada.
   Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.
   Se prohíbe la construcción de pozos negros o asimilables. Toda construcción en esta clase de suelo deberá incorporar una depuradora para vertido de, al menos, las aguas residuales, que estará homologada por el Organismo competente.

6. Se conservarán los actuales caminos rurales prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola, o los expresamente contemplados como vías pecuarias en los planes de la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura.

7. Se prohíbe la colocación y el mantenimiento de anuncios, carteles, vallas publicitarias o instalaciones de características similares, salvo los oficiales y los que reúnan las características

fijadas por la Administración en cada caso competente, que se sitúen en carreteras o edificios y construcciones y no sobresalgan, en este último supuesto, del plano de la fachada. Tampoco se instalará señalización turística de ningún tipo (en tramos no urbanos de carreteras de titularidad estatal) que no sea la establecida en el acuerdo SISTHO suscrito entre la Junta de Extremadura y el Ministerio de Fomento. En todo caso se estará a lo establecido en los artículos 88 y ss. Del RD 1812/94, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, así como a la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

8. En lo que se refiere a la instalación de antenas, repetidores e instalaciones de carácter similar, se tramitarán conforme a lo regulado en el Decreto 54/2011, de 29 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación Ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura, o normativa sectorial que se promulgue en lo sucesivo, realizando para ello los estudios de impacto ambiental necesarios. De igual modo sucederá con las instalaciones eléctricas, que cumplirán lo regulado en el Decreto 47/2004 de Normas de carácter técnico de adecuación de las líneas eléctricas para la protección del medio ambiente, así como en el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y electrocución en líneas eléctricas de alta tensión. Asimismo, se estará a lo dispuesto en el Capítulo de "Protección del Medio Ambiente Urbano." Contenido en el Título de "Condiciones de protección del patrimonio cultural".

9. Las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones (de cualquier tipo, incluso la modificación de las existentes) a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras, y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos a las carreteras de titularidad estatal, autonómica o de la Diputación Provincial, precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización de la Administración de Carreteras correspondiente. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las citadas carreteras, accedan a ellas utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso, lo que implicaría el cierre del acceso de no ser recabada de dicha Administración, en respuesta a solicitud del interesado, la correspondiente autorización –o informe favorable, en su caso- para el acondicionamiento del mismo.

Artículo 5.2.2. Usos y edificaciones permitidas en el Suelo No Urbanizable (E)

1. En el suelo no urbanizable, con carácter general, se admiten los usos vinculados directa y exclusivamente a la explotación de las fincas, adecuados a su carácter propio y a la utilización racional de los recursos naturales, y de acuerdo a los principios de desarrollo del medio rural, siempre que vengan requeridos por dicha explotación natural y contribuyan a su mejora, conforme indican los artículos 13, apartado 2 a), y 18, apartado 2.2, de la LSOTEX. Para dichos usos se precisará licencia e informe favorable de la administración competente en materia ambiental.
2. Además, en las categorías de Suelo No Urbanizable, donde expresamente estén admitidas, se autorizarán, previa calificación y licencia municipal, las obras correspondientes a los usos:

   A. Grupo 1) Uso productivo rústico no vinculado:

   Para este grupo se estará a lo dispuesto en lo definido en el Grupo 3.

B. Grupo 2) Actuaciones de interés público general:

Estas actuaciones, en principio estarán admitidas, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable y siguiendo su propia tramitación sectorial (carreteras, estaciones de servicio, mantenimiento y mejora de servicios públicos, etc).

C. Grupo 3) Actuaciones específicas de interés público:

En las categorías del Suelo No Urbanizable donde expresamente estén admitidas por no implicar transformación de su destino o naturaleza ni lesionar los valores determinantes de la protección del suelo, son autorizables conforme a lo establecido en la LSOTEX, y específicamente en el caso de los Proyectos de Interés Regional, las construcciones e instalaciones definidas como Grupo 1) Uso productivo rústico no vinculado (incluida la vivienda vinculada a la explotación), y Grupo 3) Actuaciones Específicas de Interés Público, que como tales puedan ser consideradas, y deban emplazarse en el medio rural, y que en cualquier caso requieren igualmente de calificación urbanística previa, conforme a lo indicado por la LSOTEX.

Para la tramitación de los procedimientos especiales de calificación urbanística que correspondan a estos usos en Suelo No Urbanizable se requerirá acompañar la solicitud por, al menos, los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa del interés público específico de la actuación, de las características de la explotación en su caso, del cumplimiento de las condiciones impuestas por la normativa vigente, sea urbanística o de otro tipo, de las razones por las que debe emplazarse en el medio rural y de que los terrenos presentan una configuración adecuada a su finalidad.

   En la memoria se expondrán las características de la parcela, del entorno (incluyendo descripción de las construcciones existentes en un radio de quinientos (500) metros), de la construcción o instalación, y de la actividad proyectada.

   Además, se razonará la incidencia de la actividad en el paisaje y en el medio natural, con previsiones de solución al respecto (con propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones, cuando fuera necesario).

b) Planos a escala suficiente, en los que se aprecien:
   - Situación en relación con el PGM.
   - Los edificios más próximos (al menos en un radio de quinientos (500) metros), en plano o croquis actualizado a la fecha de la solicitud.
   - La superficie de la finca y la superficie que será ocupada por la construcción, con las características básicas de ésta (alturas, volumen, emplazamiento en la finca, materiales de construcción si ésta se emplaza en zonas pintorescas, etc.). Se grafiarán también las soluciones proyectadas en materia de infraestructura y accesos.

c) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras y los servicios que sean necesarios, tales como acceso viario, estacionamientos, captación y abastecimiento de agua potable, evacuación y depuración de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

   En su caso, se acreditará la conexión a las redes municipales de agua o vertido (o la autorización municipal para ello), así como a la red de suministro de energía eléctrica.

   Si la finca necesita captación propia de aguas, se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, así como justificación de su potabilidad.

   Si la finca evacua o va a evacuar aguas al freático, o cauce público se aportará informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana.

En el caso de que sea preciso un nuevo acceso desde carretera se aportará informe favorable del organismo titular de ésta.

d) Estudios o informes que justifiquen tanto la instalación como los usos que en cada caso concreto procedan, en relación con las condiciones establecidas en estas Normas y en la legislación sectorial vigente. A este respecto, para obras de ampliación de instalaciones existentes en la fecha de aprobación de este PGM, que en el momento de su construcción obtuvieron la condición de instalaciones de interés público y social, se permitirá un aumento de edificabilidad que deberá ser tramitado como calificación urbanística, respetando en todo caso la limitación de la edificabilidad indicada en estas Normas, en la categoría de suelo no urbanizable de que se trate, para instalaciones dedicadas al mismo uso específico de interés público ya instalado, previa cuantificación y justificación razonada de las necesidades de ampliación del mismo.

e) Informes favorables de los organismos competentes por razón de la ubicación del suelo en que se proyecten las construcciones o actividades, y, en particular:
   - Informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, si la finca se sitúa en la zona de policía de los ríos (franja de cien (100) metros), y/o
   - Informe de la administración competente en materia de patrimonio histórico-artístico o cultural, si la finca se sitúa en un paisaje pintoresco, es propincua a un monumento, etc.

f) Fotografías en colores de los terrenos a los que se refiera la solicitud y de su entorno, de modo que sean bien apreciables sus características y pueda valorarse el impacto paisajístico de la actuación propuesta.

   En caso de que sean necesarias medidas de tratamiento paisajístico para mitigar la incidencia de la actuación o mejorar el medio en el que se sitúe a efectos de hacerlo compatible con la actividad que se vaya a desarrollar, el Ayuntamiento podrá exigir la realización de fotomontajes, perspectivas u otros tipos de representación de los efectos de las medidas que se propongan.

La resolución favorable del expediente de calificación a que se refiera la solicitud no supondrá que en el momento posterior de autorización de la actividad o de las obras correspondientes no pueda producirse una resolución desfavorable por valoración de una documentación más completa o de circunstancias no manifestadas en la tramitación de la calificación urbanística.

D. Grupo 4) Uso Residencial:

Las solicitudes de calificación de vivienda asociada irán incluidas en la solicitud de calificación de la actividad principal a la que se vinculen, y la documentación será la necesaria para definir con precisión su superficie, situación, etc.

Las solicitudes de calificación y licencia para edificios de vivienda familiar no asociada incluidos en el Grupo 4, así como las de rehabilitación de edificaciones existentes, deberán aportar la siguiente documentación aneja al proyecto de edificación, a fin de justificar las dotaciones de servicios y el tratamiento y destino de la superficie no edificada:

a) Situación y características de la parcela, emplazamiento y construcciones existentes en un radio de quinientos (500) metros. Características de la construcción y estudio de su incidencia en el paisaje y en el medio.

b) Estudio y previsiones de solución para las infraestructuras necesarias, tales como accesos, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales, eliminación de residuos y suministro de energía eléctrica.

c) Propuestas concretas de plantaciones o repoblaciones en el espacio libre de la parcela.

d) Justificación del cumplimiento de las condiciones generales y específicas de estas normas.

La rehabilitación de edificaciones deberá incluir asimismo toda aquella documentación necesaria para demostrar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 26 apartado 1.1.c de la LSOTEX.

Las condiciones de la calificación y licencia se inscribirán en el Registro de la Propiedad, para asegurar el cumplimiento de los compromisos adquiridos.

Artículo 5.2.3. Condiciones de parcelación y aprovechamiento para las edificaciones permitidas (D)

1. Parcela mínima

1.1. En el suelo no urbanizable, ya sea de secano o de regadío, en aquellos casos en que previo cumplimiento de las formalidades y requisitos exigidos en la LSOTEX y en el presente Plan se permita construir, conforme a los usos y construcciones previstos en el artículo 23 y 24 de la LSOTEX (usos que requieren calificación), se considerará parcela mínima para dichos usos y construcciones, a aquellas que tengan una superficie de una y media hectárea (1,5 ha). Salvo en el caso de vivienda no vinculada, y siempre previo informe favorable de la Consejería de Ordenación del Territorio, se podrá disminuir dicha superficie mínima por razón de la actividad específica de que se trate, en la calificación.

1.2. En el caso de rehabilitación de edificaciones existentes tradicionales, como molinos, secaderos, etc., y cumpliendo en todo caso las condiciones del artículo 26, apartado 1.1 c) de la LSOTEX, para uso residencial u hotelero, la parcela mínima será la de la finca en que se sitúe la citada edificación,.

1.3. A los efectos de construcción de instalaciones vinculadas a la explotación natural de las fincas, en explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas y análogas, se estará a este respecto a lo regulado por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

2. Edificabilidad máxima sobre parcela:

En la superficie edificada se incluirán todos los elementos que formen parte de la construcción, tanto sobre, como bajo rasante.

A. **Grupo 1) Uso productivo rústico**: 0,2 m2/m2, incluyendo la propia instalación de explotación, así como el uso de vivienda vinculada a la misma (no pudiéndose destinar a dicho uso más de 0,02 m2/m2 de edificabilidad).

   Cuando únicamente se construyan usos vinculados, tales como cobertizos, gallineros, pequeñas naves de aperos u otros similares, se limita a 0,02 m2/m2.

B. **Grupo 2) Actuaciones de interés público general**: 0,2 m2/m2.

C. **Grupo 3) Actuaciones específicas de interés público**: 0,2 m2/m2.

D. **Grupo 4) Uso Residencial**: para los usos residenciales definidos en este grupo, se permite una edificabilidad de 0,02 m2/m2.

   En el caso de la vivienda asociada al uso productivo rústico, esta edificabilidad se incluirá en la edificabilidad global admitida para dicho uso.

   Para el uso de rehabilitación de edificaciones existentes, se permite la ampliación de un diez por ciento (10%) de la superficie construida existente.

3. Ocupación máxima:

Para uso de vivienda familiar no vinculada y pequeños usos agrarios vinculados al carácter propio de la explotación natural de la finca, la ocupación será del dos por ciento (2%) de la superficie de la parcela, tanto sobre, como bajo rasante.

En el caso de rehabilitación de edificaciones existentes permitida por la LSOTEX, la ocupación será la de la edificación, a la que se podrá añadir la ocupación necesaria para la ampliación permitida de un diez por ciento (10%) de la superficie construida existente.

Para todos los restantes usos, la ocupación será del veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela, tanto sobre, como bajo rasante.

4. Retranqueos:

Cinco (5) metros como mínimo a todos los linderos, y quince (15) metros al eje de caminos o vías de acceso y a las zonas de protección de los viales, salvo mayores limitaciones establecidas en estas normas para casos específicos u otras disposiciones aplicables.

En el caso de actividades industriales, se estará a lo expresamente regulado en el Capítulo 5.3 de estas Normas.

Las distancias mínimas establecidas en el párrafo anterior son también de aplicación a las plantas bajo rasante, a los elementos volados abiertos o cerrados, y a los porches u otros cuerpos abiertos.

5. Altura máxima de la edificación:

Dos (2) plantas y siete (7) metros, salvo determinación específica en contra.

En uso industrial se podrá llegar a tres (3) plantas y diez (10) metros.

En los edificios que no estén destinados a usos residenciales, las alturas máximas establecidas en el párrafo anterior podrán sobrepasarse excepcionalmente cuando lo requieran necesidades funcionales justificadas. En este caso se permiten instalaciones destinadas a depósitos de agua por gravedad.

Para la comprobación del cumplimiento de estas condiciones, los retranqueos, la altura y la superficie edificada se medirán conforme a los criterios expuestos en el Título de "Condiciones Generales de la Edificación.", de estas Normas, considerando, en lugar de las rasantes de acera en los frentes de parcela a los que se refieren las normas generales, las rasantes del terreno natural en todo el perímetro de la edificación, salvo que por justificadas razones de inadecuación topográfica se realicen obras de acondicionamiento del terreno, en cuyo caso se considerará la rasante artificial.

6. Condiciones excepcionales

Para las edificaciones vinculadas a usos de interés público general, podrá establecerse, a través del trámite de su calificación urbanística, la construcción en mayor proporción de ocupación máxima, justificada por sus propias necesidades funcionales. A estos efectos, solamente podrán considerarse los incrementos de superficie exigidos ineludiblemente por la actividad.

Artículo 5.2.4. Condiciones específicas de las edificaciones (D)

Edificaciones en explotaciones agropecuarias

1. 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 distinguen dos tipos de edificaciones destinadas a usos específicos en relación con la actividad agropecuaria (la edificación de vivienda vinculada al uso se trata en apartado independiente):

   a) Edificaciones al servicio de la actividad agropecuaria, tales como: almacenes, establos, depósitos, naves, criaderos... podrán alcanzar justificadamente una altura máxima de cinco (5) metros a cornisa, equivalentes a una planta, exceptuando aquellas instalaciones especiales, tales como los silos, que requieren obligatoriamente mayor altura.
   b) Invernaderos, edificaciones provisionales destinadas exclusivamente a cultivos que en ningún caso supondrán edificación definitiva y se realizarán con materiales ligeros, y cubierta translúcida.

2. Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela. Cuando concurran circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

3. Los establos de animales deberán disponerse al doble de distancia de cualquier linde de la exigida comúnmente y al menos a 2.000 m de cualquier núcleo urbano, o asentamiento rural. Su proyecto deberá incluir la solución adoptada para la eliminación de los residuos orgánicos generados, no admitiéndose su vertido a ningún camino o cauce público.

Edificaciones de interés público general

No se fijan condiciones específicas, salvo el cumplimiento de las condiciones generales ya expuestas, con especial atención a las condiciones estéticas de todo tipo que las adecuen a su condición de estar situadas en el medio rural, cualquiera que sea el uso y titularidad de las citadas construcciones.

Edificaciones específicas de interés público

1. Construcciones en explotaciones extractivas. La superficie de la edificación será la funcionalmente indispensable para las obras relacionadas con la extracción y explotación de recursos y la primera transformación de las materias primas extraídas.

   La finca así considerada deberá quedar vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos, vinculación que deberá quedar registrada, para poder acreditarse ante el Ayuntamiento como requisito para la obtención de la licencia.

   Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

El Ayuntamiento exigirá la adopción de las medidas oportunas a efectos de atenuar al máximo la incidencia de la implantación en el paisaje, que podrán incluir la exigencia de arbolado de todo el perímetro, incluso con disposiciones de doble hilera.

2. Construcciones industriales. Deberán atenerse a lo establecido en el artículo 5.3.2. de estas Normas. Su altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos que sean imprescindibles para el proceso técnico de producción.
   Las necesidades de estacionamiento de vehículos deberán resolverse en la propia finca, realizando las señalizaciones necesarias que exija la seguridad del tráfico.

3. Entre los usos de carácter recreativo del artículo 5.1.9., los campamentos de turismo estarán a las siguientes condiciones:
   a) La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá una parcela mínima de cincuenta mil (50.000) metros cuadrados con acceso situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este PGM. Deberá garantizarse la resolución de las infraestructuras y servicios precisos para su funcionamiento interno y su conexión con el entorno.
   b) En las características tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones indicadas por el Decreto 170/1999, de 19 de octubre, por el que se regulan los Campamentos Públicos de Turismo, Campamentos Privados y Zonas de Acampada Municipal de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Edificaciones de vivienda

1. En el uso de vivienda familiar vinculada a la explotación, vigilancia y mantenimiento de la finca, la superficie máxima edificable de nueva planta será de quinientos (500) metros cuadrados.

2. Las viviendas aisladas no vinculadas a otros usos referidas en el artículo 5.1.13. de estas Normas no superarán, con carácter general, trescientos (300) metros cuadrados de superficie construida, considerándose incluidos en este límite los locales propiamente residenciales y cuantos otros locales o construcciones pudieran existir en la parcela destinados a otros usos complementarios. Sobre cada parcela sólo podrá edificarse una vivienda familiar, con independencia del tamaño de aquélla; la adscripción de la edificación a la parcela se inscribirá en el Registro de la Propiedad, a los efectos de impedir la división o segregación posterior de la parcela.

CAPÍTULO 5.3. CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 5.3.1. Núcleo de población (E)

1. Se entenderá por núcleo de población todo asentamiento humano, esté o no expresamente autorizado por el plan, que sea susceptible de generar objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como redes de suministro de agua, saneamiento, alumbrado público, sistema de accesos viarios y otros similares, que son característicos de los suelos con destino urbano. En concreto, se entiende que existe núcleo de población cuando el área edificada presente una densidad superior a una vivienda por cada dos hectáreas, conforme a lo definido en el artículo 26, apartado 1.1.a) de la LSOTEX. El área se determinará por un círculo

de dos hectáreas (2 ha) de superficie, con centro en el c.d.g. de la planta de la edificación proyectada.

2. En el Suelo No Urbanizable, la construcción de viviendas y cualesquiera otros edificios que conlleven usos residenciales sólo se permite en las condiciones establecidas en estas normas, y en disposición y situación sobre el suelo que no genere aquellas necesidades y no forme ni posibilite la formación de un núcleo de población.
   En los procedimientos de aprobación de usos o edificaciones con destino a vivienda los informes se pronunciarán, previas las comprobaciones necesarias, sobre el cumplimiento de esta condición, especificando los hechos concretos y razones objetivas en que se base su pronunciamiento.

Artículo 5.3.2. Protección respecto a las actividades industriales (E)

1. Las actividades industriales que, conforme a lo establecido en el artículo 5.1.8. de estas Normas, puedan autorizarse en Suelo No Urbanizable, estarán sometidas a condiciones y limitaciones en función de las posibles afecciones a las fincas circundantes y de la protección del medio ambiente. A tal fin, en la documentación para su autorización incluirán los estudios de incidencia en el medio y la previsión de medidas correctoras a adoptar que se estimen necesarias para su dictamen.

2. Sin perjuicio de otras disposiciones aplicables y de las circunstancias que en cada caso particular puedan apreciarse, se establecen para ellas las siguientes condiciones de carácter general:
   - Las edificaciones destinadas a uso industrial mantendrán una distancia mínima de diez (10) metros a los linderos de la parcela, sin perjuicio de lo que indique, en su caso, la tramitación ambiental.
   - Se plantará arbolado en el cincuenta (50) por ciento de la superficie de la parcela, disponiéndolo preferentemente en su perímetro con objeto de mitigar el impacto visual de la implantación.

3. Las industrias mantendrán las distancias indicadas en el Decreto 81/2011 de 20 de mayo, Reglamento de Autorizaciones y Comunicación Ambiental desde el límite del suelo urbano o urbanizable, de uso no industrial hasta las instalaciones de la actividad que puedan ocasionar efectos negativos sobre el medio ambiente, tomando la que resulte más restrictiva.

Artículo 5.3.3. Protección respecto a actividades extractivas (E)

1. En los lechos fluviales en el Suelo No Urbanizable las extracciones de áridos u otros materiales sólo se autorizarán en los siguientes casos:
   a) En localizaciones concretas y asociadas a operaciones de dragado, corrección, restauración del cauce, construcción de defensas, acondicionamiento de riberas u otras análogas, emprendidas por la Administración o aprobadas y supervisadas por ésta, a realizar en condiciones preestablecidas sobre el volumen de extracciones, la forma de realizarlas y el cese de éstas. Las condiciones podrán convenirse y se harán constar en la licencia con las garantías necesarias.

b) En áreas extractivas expresamente delimitadas y con las condiciones que se fijen en un plan de ordenación de los recursos naturales, un plan rector de uso y gestión o un plan especial de protección del medio físico referido al sector extractivo o a áreas concretas de extracción.

Se deberán prever los riesgos de afección a la fase subterránea en las inmediaciones, siendo preciso el correspondiente estudio hidrogeológico, según lo preceptuado en el artículo 2.d del vigente Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2. En Suelo No Urbanizable Común, con carácter general las explotaciones se permiten en las condiciones del apartado b) precedente.

3. Mientras no existan los instrumentos citados en los dos apartados anteriores, podrán autorizarse explotaciones aisladas a propuesta de los particulares interesados, delimitándose el área extractiva correspondiente mediante previa calificación.

4. En las categorías de suelo no urbanizable donde se fije la compatibilidad del uso de actividades extractivas, las mismas se sujetarán a las siguientes limitaciones, y en todo caso estarán sujetas a calificación urbanística, y en su caso a Evaluación Ambiental, según lo establecido en el Decreto 81/2011:
   - La distancia de la actividad extractiva al núcleo urbano será de 1 km.
   - La actividad que se pretende deberá ser evaluada siguiendo todos los parámetros de la legislación vigente en la materia y muy especialmente la legislación en materia de medioambiente.

   En todas las categorías de SNU el citado uso se ajustará a las Condiciones Particulares.

5. La solicitud de la licencia se acompañará de un proyecto de explotación, que comprenderá al menos los siguientes documentos, con independencia de cuantos otros exija la legislación específica en relación con las autorizaciones de los organismos sectoriales en materia de minas y de medio ambiente:
   a) Memoria descriptiva de la explotación, que incluirá los siguientes apartados mínimos:
      - Descripción del medio físico y del medio socioeconómico.
      - Descripción de la explotación minera. Comprenderá previsiones en cuanto al volumen total de extracción y el volumen de estéril, así como del tratamiento posterior de éste en relación con la morfología definitiva de la extracción. Se indicará el período previsible de explotación del recurso minero, con elaboración de un calendario que refleje, a lo largo de dicho período, el momento de ejecución de las diferentes fases de los trabajos de restauración y protección, relacionándolos con las labores de explotación; el calendario incluirá las labores de restauración posteriores a los períodos de explotación.

   b) Planos:
      - Planos de situación en relación con el PGM y con los elementos territoriales con respecto a los que resulte relevante la localización. Se respetarán unas distancias mínimas de cuarenta (40) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.
      - Delimitación exacta del área de explotación sobre un plano topográfico a escala mínima 1:500. Se acompañará con los esquemas acotados en planta y perfil que sean necesarios

para que quede perfectamente claro el perímetro de la explotación, especialmente en la zona de actividad.

- Sobre el plano anterior o sobre otros específicos en los que se refleje el estado actual de los terrenos y de su entorno, a escala suficiente, señalamiento de las propiedades afectadas, edificaciones, caminos, riegos, cerramientos, líneas aéreas o subterráneas de servicios, líneas o masas de arbolado, ejemplares significados y otros extremos análogos, curvas de nivel cada metro como máximo, así como los lindes de las propiedades cercanas que queden comprendidas en una corona de cien (100) metros de anchura que bordee los límites del área de explotación.
- Planos representativos de la explotación y del estado final de los terrenos, a escala no menor de 1:1.000, con curvas de nivel cada metro como máximo, frentes de explotación, instalaciones auxiliares, zonas de acopio, escombreras, accesos, redes de evacuación de aguas residuales y las proyecciones horizontales y verticales correspondientes a las áreas de explotación y restauración proyectadas.

c) Identificación y valoración de los impactos sobre el medio ambiente de la extracción, con estudio de los efectos, según su volumen, sobre la topografía, la altimetría y los perfiles, así como sobre los restantes elementos localizados en la explotación o su entorno. Si el proyecto de explotación debe ser objeto de evaluación de impacto ambiental, se contemplarán las condiciones contenidas en la declaración de impacto en orden a la adecuada protección del medio ambiente y los recursos naturales.

A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

6. Las licencias se sujetarán a las condiciones que procedan en relación con los efectos que revele el proyecto de la explotación. Se realizará la elaboración y presentación anual de un Plan de Restauración y Vigilancia Ambiental correspondiente de acuerdo a la normativa minera. Se tendrá en cuenta asimismo el Real Decreto 975/2009, de 12 de junio, sobre gestión de los residuos de las industrias extractivas, y de protección y rehabilitación del espacio natural afectado por las actividades mineras.

   Todas las licencias que corresponda otorgar al Ayuntamiento serán objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la formación y tramitación simultánea de piezas separadas para cada intervención administrativa, en los términos que, en su caso, señale la Junta de Extremadura.

7. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

   Con independencia de las competencias de otras administraciones públicas y, en especial, de las asociadas a la evaluación del impacto ambiental, corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de las medidas de protección del paisaje y del medio ambiente, y de reposición del suelo afectado a sus condiciones originales, y, en su caso, por la ejecución de las actuaciones de mejora y recuperación de suelos, que se establecerán en la correspondiente licencia.

Artículo 5.3.4. Protección respecto a los vertidos de residuos urbanos (E)

1. Las áreas del término municipal en las que se autorizan actividades de vertido, tratamiento y recuperación de materiales de desecho y residuos urbanos deberán determinarse, en conjunto o de forma individualizada mediante planes especiales, acordes con lo establecido por la ley estatal 10/1998, de 21 de abril, sobre normas reguladoras de residuos y con los planes de gestión de residuos que estén en vigor.
   Se incluyen en el concepto de residuos urbanos los generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios, así como todos aquellos que, sin tener la naturaleza de peligrosos, conforme a la definición contenida en la ley reguladora de la materia, puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades; se incluyen también en dicho concepto los residuos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas, los cadáveres de animales domésticos, los muebles, enseres y vehículos abandonados, y los residuos y escombros procedentes de obras menores de construcción y reparación domiciliaria. Se consideran incluidas igualmente en estas actividades los acopios al aire libre de chatarras y otros desechos recuperables, áridos, combustibles sólidos y materiales análogos.

2. Se prohíbe el abandono, vertido o eliminación incontrolada de residuos en todo el territorio del término municipal.
   Toda actividad relacionada con la gestión de residuos deberá llevarse a cabo sin poner en peligro la salud humana y sin utilizar procedimientos ni métodos que puedan perjudicar al medio ambiente, y, en particular, sin crear riesgos para el agua, el aire o el suelo, ni para la flora o la fauna, sin provocar incomodidades por el ruido o los olores y sin atentar contra los paisajes y lugares de especial interés.
   Queda prohibida toda mezcla o dilución de residuos que dificulte su gestión, en los términos establecidos por la normativa sectorial vigente.
   En todo caso, alrededor de cada enclave destinado al vertido, almacenamiento o gestión de residuos urbanos deberá colocarse una zona de defensa con masas forestales, de forma análoga a lo indicado para las actividades industriales en el artículo 5.3.2 de las presentes Normas.
   En el caso de operaciones de gestión de residuos (vertederos, instalaciones industriales de reciclaje y tratamiento, etc...) además de regirse por la legislación estatal, los depósitos y vertederos se clasifican como actividades molestas y habrán de someterse a licencia.
   Se prohíbe expresamente la quema de neumáticos y eliminación de residuos que generen agentes contaminantes del suelo o subsuelo.
   Las nuevas instalaciones industriales de residuos se situarán en Suelo No Urbanizable Común.

3. Mientras los planes a los que se hace referencia en el apartado primero de este artículo no estén aprobados, estas actividades, sólo podrán localizarse en Suelo No Urbanizable común, en zonas a resguardo de vistas directas y buscando reducir su impacto en el paisaje.
   Además de las condiciones impuestas por la normativa urbanística, deberán satisfacerse las contenidas en la legislación vigente en relación con la calificación de actividades, la recogida y el tratamiento de los desechos y residuos urbanos, y en cuantas otras normas sean de aplicación, en particular, en la ley estatal 10/1998, de 21 de abril, sobre desechos y residuos urbanos, y en las normas estatales y autonómicas que la completen, modifiquen o sustituyan.

Al solicitar la licencia se acompañará al proyecto técnico un estudio de evaluación del impacto ambiental de la actividad y un plan de mejora y recuperación de los suelos afectados en caso de cese de la actividad.

4. Las actividades vinculadas al almacenamiento, la gestión y valorización de residuos, o a la industria relacionada con el reciclado de materiales de desecho cuya naturaleza nociva, insalubre o peligrosa les impida emplazarse en polígonos industriales del medio urbano, se concentrarán en las zonas especialmente delimitadas con este fin por la Administración en el Suelo No Urbanizable común, no admitiéndose su ubicación en otras localizaciones del término municipal.
   Se prohíbe expresamente cualquier instalación de residuos o vertederos que no sean los habilitados por el Ayuntamiento salvo que existiera interés supramunicipal en la ubicación de los mismos.

5. En el caso de actuaciones que afecten al dominio público hidráulico y saneamiento de aguas residuales, deberán ser respetados los alberos y zonas de servidumbre de los cauces públicos afectados, procurando que los colectores se sitúen en sus márgenes. En todo caso, su establecimiento estará desligado o no relacionado con el dominio público, siendo requerido que se estudie la no afección a los flujos subterráneos en relación con el cauce.
   Estarán sometidos a licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo que realicen los particulares en el dominio público hidráulico, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deban solicitarse de la administración hidráulica competente.
   Las previsiones de los Planes Hidráulicos contemplarán las previsiones urbanísticas de contenido ambiental, contenidas en esta Norma sin perjuicio del respeto a las mismas de los instrumentos de planeamiento municipal.
   El vertido de aguas residuales de cualquier índole a la red de saneamiento municipal requerirá autorización municipal precedente; en todo caso, se deberá garantizar la salubridad pública y la protección de las instalaciones de saneamiento municipal.
   El tratamiento de las aguas residuales urbanas, dispondrá de instalaciones de depuración adecuadas, al objeto de una correcta protección del medio ambiente y de la salubridad pública.

Artículo 5.3.5. Protección respecto a actividades ganaderas (E)

1. Las distancias mínimas que deberán mantener las instalaciones y explotaciones ganaderas entre sí y con respecto a elementos relevantes del territorio y a núcleos de población serán las establecidas por la normativa sectorial aplicable.
   Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables, y el punto más próximo de la instalación ganadera (según lo establecido por el Decreto 81/2011).

2. Se satisfarán, igualmente, las condiciones establecidas en la normativa sectorial en orden a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc.

Artículo 5.3.6. Solicitud de Informe de Afección a Red Natura 2000 (E)

Con el fin de proteger las zonas incluidas en la Red Natura 2000, y específicamente aquellas con presencia de cernícalo primilla, se establece la necesidad de solicitar Informe de Afección a las actividades constructivas que se desarrollen en estas áreas, tanto en suelo urbano como en edificios rurales.

El informe de afección valorará el alcance de las obras y establecerá las medidas correctoras adecuadas con el fin de no afectar negativamente a la especie. Se recomienda la planificación y temporalización con antelación de las obras, teniendo en cuenta la fenología reproductora de la especie.
Según los datos del censo de esta especie del año 2004, se incluyen las referencias de las colonias: C/ Clavel, Piza, Corazón de Jesús, C/ Adolfo Díaz Ambrona, C/ Carrera, Parque de la Constitución y C/ Hernán Cortés. Estas colonias pueden haber sufrido cambios de ubicación en los últimos años por lo que se deberá realizar consulta previa al Agente del Medio Natural de la zona, previamente a la realización de las obras de que se trate.

Las siguientes medidas de conservación serán tenidas en cuenta en las Licencias Municipales de Obra que afecten a las obras que se realicen en edificios que sean lugares de nidificación de cernícalo primilla, con especial atención en los enclaves señalados anteriormente, o en los que en el futuro pudiera indicar el Agente del Medio Natural:

- Las obras que afecten a muros, paredes, tejados y cubiertas de edificios, cuando existan nidos ocupados de esta especie, no podrán realizarse entre el 15 de marzo y el 15 de julio.
- No se podrán cerrar total o parcialmente los mechinales o huecos existentes en los muros y paredes, salvo cuando se realicen en el marco de actuaciones de conservación de la especie.
- En aquellos casos en los que las obras hagan imposible la conservación de los nidos existentes, se dispondrá un número adecuado de cajas nido o tejas especiales (tejas con huecos) para facilitar la nidificación de la especie. Dichas medidas deberán adoptarse antes del 1 de marzo.
- La Dirección General de Medio Ambiente podrá asesorar a los propietarios de los edificios sobre las alternativas técnicamente viables y la colocación de cajas nido o tejas especiales. En aquellos casos en los que sea posible, dichas medidas podrán ser financiadas por la Dirección General de Medio Ambiente dentro del marco de las actuaciones de conservación de la especie.

CAPÍTULO 5.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR AMBIENTAL

Artículo 5.4.1. Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Cauces y Canales (SNUP-CA) (E)

Esta categoría de Suelo No Urbanizable se define en función de las limitaciones al uso del suelo por existencia de un cauce público y las servidumbres que éste genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo No Urbanizable común o protegido por las que el mismo discurre, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sobre aguas se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo No Urbanizable Común o de especial protección de que se trate en cada momento.

1. Con independencia de la clasificación específica que les asigna el plan entre los suelos no urbanizables protegidos y de las restantes limitaciones que se establezcan en los instrumentos vigentes de ordenación urbanística y protección del medio ambiente, en la zona de policía de aguas corresponde a los órganos competentes de la cuenca autorizar, con carácter previo a la concesión de la licencia municipal, las construcciones, extracciones de áridos y establecimientos de plantaciones u obstáculos.

2. A los efectos de aplicación de la normativa vigente sobre protección de canales, cauces, riberas y márgenes fluviales, se definen los siguientes conceptos:
   a.1) Álveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua es el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias (artículo 4 del texto refundido de la Ley de Aguas). La determinación de ese terreno se realizará atendiendo a sus características geomorfológicas, ecológicas y teniendo en cuenta las informaciones hidrológicas, hidráulicas, fotográficas y cartográficas que existan, así como las referencias históricas disponibles.
   a.2) Se considerará como caudal de la máxima crecida ordinaria la media de los máximos caudales anuales, en su régimen natural producidos durante diez años consecutivos, que sean representativos del comportamiento hidráulico de la corriente y que tengan en cuenta lo establecido en el apartado a.1.
   b) Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.
   c) Las márgenes de los terrenos que lindan con dichos cauces están sujetas en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público; a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que en él se desarrollen.

3. La realización de obras, instalaciones o actividades en los canales, cauces, riberas o márgenes se someterá a los trámites y requisitos especificados en el Reglamento del dominio público

hidráulico aprobado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, o en la normativa que lo complemente o sustituya.

De acuerdo con dicho reglamento, la zona de servidumbre para uso público tendrá los fines siguientes: Protección del ecosistema fluvial y del dominio público hidráulico; Paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, salvo que por razones ambientales o de seguridad el organismo de cuenca considere conveniente su limitación; Varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional y en caso de necesidad. Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no deterioren el ecosistema fluvial o impidan el paso señalado en el apartado anterior. Las talas o plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca. Con carácter general no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solo podrán autorizarse edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados. Las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vuelo. Deberá garantizarse la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o cercenadas por aquélla.

En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en el Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
b) Las extracciones de áridos.
c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del estado de la masa de agua, del ecosistema acuático, y en general, del dominio público hidráulico.

La autorización del organismo de cuenca no exime ni presupone las necesarias autorizaciones municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas normas urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.

El peticionario de una licencia para un uso que esté comprendido en la zona de policía, deberá aportar la autorización previa del organismo de cuenca, sin cuyo requisito no se dará trámite a su solicitud.

4. El Ayuntamiento instará al organismo competente, con la aportación de medios que se establezca, para que, conforme a lo establecido por la ley de Aguas, realice los trabajos de deslinde del dominio público hidráulico en las riberas fluviales y demás masas de agua.

   Cuando no existan otras determinaciones, se considerará supletoriamente que la zona de policía de aguas abarca una franja de cien (100) metros, contados a partir de ambos límites del álveo del cauce.

5. En el suelo ocupado por el curso y las zonas de influencia y protección del canal del Zújar y los canales existentes y futuros, no se permitirán otras instalaciones que las del servicio del canal.

Puesto que se trata de un término municipal con buena parte de su territorio en zona regable, una gran parte del territorio está afectado por canales, acequias, caminos generales, ríos, arroyos y desagües, con sus zonas de servidumbre y de policía. Para el caso concreto de Villanueva de la Serena, se tiene:

Acequia A-II-d	Sector II Z.R.O.	Anchura media exprop.: 20 m.
Acequia A-IV	Sector IV Z.R.O.	Anchura media exprop.: 25 m (15+10)
Acequia A-X-c	Sector X Z.R.O.	Anchura media exprop.: 18 m (14+4)
Canal Secundario N°1		Anchura media exprop.: 25 m (15+1O)
Canal Secundario N°2		Anchura media exprop.: 35 m (28+7)
Camino Entrerríos-Valdivia		Anchura media exprop.: 20 m.
Camino General Nº1		Anchura media exprop.: 30 m.
Desagüe D-II-12	Sector II Z.R.O.	Anchura media exprop.: 15 m.
Desagüe D-III-1	Sector III Z.R.O.	Anchura media exprop.: 15 m.
Desagüe D-III-4	Sector III Z.R.O.	Anchura media exprop.: 10 m.
Desagüe D-X-7	Sector X Z.R.O.	Anchura media exprop.: 20 m (15+5)

Se indica para los citados canales su anchura mínima de expropiación y la obligación de respetar sus Zonas de Servidumbre y de Policía, conforme a la Orden Ministerial de 27 de abril de 1957, por la que se aprobó el "Plan Coordinado de Obras de la Zona del Canal de Orellana", y sus modificaciones posteriores.

Igualmente se indica que las superficies incluidas en la delimitación de algún suelo urbanizable, situadas dentro de los límites de la zona regable del canal del Zújar, están sujetas a las tarifas oficiales vigentes hasta que se produzca la desafectación de las mismas en los términos legalmente establecidos.

Artículo 5.4.2. Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Ambiental de Vías pecuarias (SNUP-VP) (E)

Esta categoría de Suelo No Urbanizable protegido se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo No Urbanizable común o protegido que la infraestructura va atravesando, en su caso, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo No Urbanizable genérico o especial de que se trate en cada momento.

1. Son vías pecuarias las rutas o itinerarios por donde discurre o ha venido discurriendo tradicionalmente el tránsito ganadero, sin perjuicio de que puedan ser destinadas a otros usos compatibles y complementarios en términos acordes con su naturaleza y sus fines, dándose prioridad a la trashumancia, la trasterminancia y demás movimientos de ganados y otros usos rurales, e inspirándose en la idea de «desarrollo sostenible» y en el respeto al medio ambiente, al

paisaje y al patrimonio natural y cultural. Aun subordinada a las actividades pecuarias, se considera fundamental la utilización de las vías pecuarias para fomentar el contacto de la población urbana con el medio rural, sirviendo a la demanda de esparcimiento y recreo al aire libre y promoviendo una conciencia conservacionista ciudadana.

Las vías pecuarias son bienes de dominio público, atribuido por la ley a las Comunidades Autónomas, y, consecuentemente, resultan inalienables, imprescriptibles e inembargables. Además de la normativa urbanística, vendrán reguladas por su legislación específica, a la sazón la ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias. Además, las vías pecuarias bien conservadas, deslindadas y que por su importancia cultural puedan ser consideradas bien de interés cultural, podrán recibir protección añadida por la legislación relativa a patrimonio histórico español, Ley 16/1985, de 25 de junio.

2. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.

   Se relacionan a continuación las vías pecuarias clasificadas dentro del término municipal de Villanueva de la Serena (en las Coladas, su anchura es la determinada por el acto administrativo de clasificación de vías pecuarias):

   - Colada de Campanario. Ancho: 16,71 m.
   - Colada de Enlace y Paso por la Población. Ancho: --.
   - Colada de la Carretera de Guadalupe y Encomienda Vieja. Ancho: 16,71 m.
   - Colada del Camino de Pela a Magacela. Ancho: 16,71 m.
   - Colada del Río Zújar. Ancho: 5 m.
   - Cordel de Esparragosa. Ancho: 37,61 m.
   - Cordel de la Plata. Ancho: 37,61 m.
   - Cordel de Santa Ana. Ancho: 37,61 m.
   - Vereda de Don Benito. Ancho: 20,89 m.

   Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

3. Sin perjuicio de las competencias de la Comunidad Autónoma y a salvo de las delegaciones o convenios que en el futuro pudieran tener lugar, el Ayuntamiento velará por la adecuada preservación de las vías pecuarias en tanto que integradas en la red de suelos objeto de protección urbanística, y de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial, reguladora de sus condiciones de protección, o bien de las que determinen su nuevo destino en caso de desafección por constatarse su inadecuación para el tránsito de ganado y su insusceptibilidad de usos compatibles y complementarios.

4. A efectos urbanísticos, los terrenos comprendidos en el Suelo No Urbanizable que, conforme a su normativa específica, resulten afectados a vías pecuarias, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable protegido, con objeto de preservar su función principal de corredores para el tránsito de ganados y personas y como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.
   Se consideran usos compatibles con la actividad pecuaria los usos agrícolas tradicionales que carecen de la naturaleza jurídica de la ocupación y que pueden ejecutarse en armonía con el tránsito de ganados y sin deterioro de la vía pecuaria, a los que hace referencia el artículo 16 de la ley 3/1995. En particular, se incluyen en este concepto las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, siempre que respeten la prioridad de paso de los ganados, evitando su desvío o la interrupción prolongada de su marcha. Las vías pecuarias podrán utilizarse para el acceso a fincas. También se admitirán las reforestaciones y plantaciones lineales, cortavientos u ornamentales, cuando permitan el tránsito normal de los ganados.
   Se consideran usos complementarios el paseo, el senderismo, el pedestrismo, el cicloturismo, la equitación y otras formas de desplazamiento deportivo sobre vehículos no motorizados, en los términos establecidos por el artículo 17 de la ley 3/1995 y siempre que resulten compatibles con estas normas.
   Se consideran usos prohibidos aquellas utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza. En particular, en las vías pecuarias no se podrán realizar:
   a) los vallados transversales;
   b) la publicidad, salvo paneles de señalización, interpretación o dispuestos por las administraciones públicas en cumplimiento de sus funciones;
   c) las actividades extractivas;
   d) los vertidos de cualquier clase;
   e) el asfaltado o cualquier tratamiento de su superficie que desvirtúe su naturaleza;
   f) el tránsito de automóviles todo terreno, motocicletas y demás vehículos motorizados no contemplados por la legislación específica;
   g) la caza en todas sus formas, y
   h) los cultivos, las plantaciones, y, en general, aquellas actuaciones que impidan, mermen o alteren el paso históricamente establecido.

5. Las vías pecuarias que, previa tramitación del oportuno expediente, se declaren innecesarias, y los terrenos que resulten sobrantes, quedarán adscritos a las categorías de Suelo No Urbanizable común o protegido por las que discurra la vía sometidos a su regulación, teniendo a efectos urbanísticos la consideración de suelos no edificables.
   Estas limitaciones no serán de aplicación a los terrenos de vías pecuarias afectados por concentraciones parcelarias o por obras de interés general, en la forma que determina su normativa específica.

6. Cuando, por causa del plan de ordenación o de la ejecución de una obra pública, hayan de afectarse terrenos correspondientes a una vía pecuaria, el nuevo trazado que en su caso haya de realizarse deberá asegurar, previamente a la aprobación del plan o proyecto correspondiente, el mantenimiento de la integridad superficial, la idoneidad de los itinerarios y la continuidad de los trazados, tanto a efectos del tránsito ganadero como de los demás usos compatibles y

complementarios, de acuerdo con el procedimiento establecido en el capítulo III del título primero de la ley 3/1995, de vías pecuarias.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR NATURAL

Artículo 5.4.3.

Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Natural de LIC (SNUP-L) (E)

Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Natural de ZEPA (SNUP-Z) (E)

Del conjunto de disposiciones normativas formado por: la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre; la Directiva 92/43/CEE, o Directiva Hábitats, respecto de la propuesta de Lugares de Interés Comunitario; la Directiva 79/409/CEE, del Consejo, relativa a la Conservación de las Aves Silvestres, y sus posteriores modificaciones, en especial la Directiva 97/49/CEE, de la Comisión, de 29 de julio, conforme a la que se designan las Zonas Especiales de Conservación pertenecientes a la Red Natura 2000; así como de la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, que modificó la Ley de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura y cambió la denominación de las Zonas Especiales de Conservación que pasaron a denominarse Zonas de Interés Regional; se deriva la definición de varias áreas delimitadas en el término municipal de Villanueva de la Serena sobre las que recaen una serie de condiciones de protección definidas en las diversas normativas citadas, como son:

1. Un Lugar de Importancia Comunitaria (LIC), designado en base a los criterios de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo:
   - LIC Río Guadiana-Alto Zújar.

2. Una ZEPA que, de acuerdo con lo señalado en la Ley 9/2006, de 23 de diciembre, por la que se modifica la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, es Área Protegida:
   - ZEPA Arrozales de Palazuelo y Guadalperales.

Los usos o actividades a realizar en zonas integrantes de la Red Natura 2000, se regulan del siguiente modo, según lo descrito en el artículo 56 quater de la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura modificada por la Ley 9/2006, de 23 de diciembre:

"Artículo 56 quater

1. En estas zonas se podrán seguir llevando a cabo, de manera tradicional, los usos o actividades agrícolas, ganaderas o forestales que vinieron desarrollándose en estos lugares, siempre y cuando no deterioren los hábitat, no provoquen alteraciones que repercutan en las especies que hayan motivado la declaración de las zonas.

2. La realización de proyectos, actuaciones o actividades no contempladas en el apartado anterior, incluyendo la realización de cualquier tipo de construcción, requerirá la previa valoración de sus efectos sobre los hábitats o especies que, en cada caso, hayan motivado la designación o declaración de la zona. En estos casos, el promotor del proyecto, actuación o actividad, a través del órgano sustantivo, remitirá al competente en materia de medio ambiente una copia del proyecto o bien una descripción de la actividad o actuación.

"3. En función de los efectos que se prevean y de su trascendencia sobre los valores naturales de la Zona de la Red Natura 2000, el órgano ambiental emitirá un informe de afección que contendrá alguno de los siguientes pronunciamientos:

a- Si entendiera que la acción pretendida no es susceptible de afectar de forma apreciable al lugar, o estimara que las repercusiones no serán apreciables mediante la adopción de un condicionado especial, informará al órgano sustantivo para su consideración e inclusión de dicho condicionado en la resolución.

b- Si considerara que la realización de la acción puede tener efectos negativos importantes y significativos, dispondrá su evaluación de impacto ambiental, salvo que, de acuerdo con lo regulado por la legislación sectorial existente en la materia, la actuación ya estuviera sometida a la misma.

En aquellos casos en los que el proyecto o actividad esté sujeta a evaluación de impacto ambiental, ya sea por la legislación estatal o autonómica específica en esta materia, o bien por así disponerlo el informe de afección, éste último formará parte del procedimiento de evaluación de impacto ambiental.""

REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS ZONA DE LA RED NATURA 2000 DE PROTECCIÓN NATURAL DE VILLANUEVA DE LA SERENA

1. Suelo No Urbanizable de Protección Natural de LIC

En el LIC "Río Guadiana-Alto Zújar", a los condicionantes prescritos por la legislación medioambiental sobre este espacio, se superponen los condicionantes propios de la Protección de Cauces y Canales.

A este respecto, en este ámbito se aplicará la normativa de aguas y el condicionado del Organismo de Cuenca, salvo en lo correspondiente al uso extractivo, que queda prohibido, justificada esta prohibición (tal y como requiere la Ley 22/1973 de Minas, modificada por la Ley 12/2007, en su artículo 122), en su afección a los valores ambientales del espacio natural, que motivan su protección.

En todo caso, cualquier actividad requerirá la previa valoración del Órgano competente en materia de Medio Ambiente, así como la valoración del Organismo de Cuenca. Solo en caso de obtenerse ambos informes favorables se podrá autorizar la actividad correspondiente, y esta deberá igualmente someterse a evaluación de impacto ambiental cuando así se requiera.

Cuando sobre este área se desarrolle su respectivo plan de gestión, se estará a lo dispuesto en esta figuras de desarrollo de la protección. La Revisión recoge su ámbito, y en este se define esta categoría en función de las limitaciones al uso del suelo descritas.

2. Suelo No Urbanizable de Protección Natural de ZEPA

En la ZEPA "Arrozales de Palazuelo y Guadalperales", se definen sus condiciones de protección, además de por la legislación medioambiental, por la propia naturaleza agrícola de este espacio.

A este respecto, en este ámbito se ha definido, de acuerdo con el órgano ambiental, una regulación de usos básica. La citada regulación es la siguiente:

Se prohíbe expresamente la tala de formaciones arbóreas o arbustivas de interés natural. Además de las nuevas edificaciones, la apertura de caminos y pistas, así como los tratamientos sobre la vegetación, también requerirán informe de afección del órgano con competencia en Medio Ambiente.

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo Rústico, se admiten el uso de cultivo (1.a); los vinculados a explotaciones agrarias (1.b); así como los vinculados a explotaciones ganaderas (1.c).
2. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Actuaciones de Interés Público General, se autorizan únicamente las referidas a Protección y Mejora del Medio (2a).
3. En relación con los usos y actividades recogidos en la sección Actuaciones Específicas de Interés Público, se estará a lo siguiente:
   - Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, de entre las Instalaciones Productivas (3a), se permite el uso de Almacenaje, vinculado al primer almacenaje de productos agrarios, con una edificabilidad máxima de 0,02 m2/m2.
     Se prohíben específicamente los usos vinculados a Explotaciones Extractivas, justificada esta prohibición (tal y como requiere la Ley 22/1973 de Minas, modificada por la Ley 12/2007, en su artículo 122), en su afección a los valores ambientales del espacio natural, que motivan su protección.
   - Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán dentro de las Instalaciones recreativas, dotacionales y/o terciarias (3b), únicamente los usos de ocio y recreativos (deportivos, acampada, pic-nic), y los de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, etc.; estos usos pueden implicar edificaciones e instalaciones necesarias para la actividad.
   - Se prohíbe el uso de Servicios públicos (3c).
4. Se prohíbe el uso residencial, incluso el vinculado a la actividad agraria, dada la escasa dimensión del ámbito de la ZEPA, salvo que se trate de edificaciones existentes.
5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección, y muy especialmente:
   - El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua, de forma no regulada y explícitamente autorizada.

En todo caso, cualquier actividad requerirá la previa valoración del Órgano competente en materia de Medio Ambiente. Solo en caso de obtenerse informe favorable se podrá autorizar la actividad correspondiente, y esta deberá igualmente someterse a evaluación de impacto ambiental cuando así se requiera.

Cuando sobre este área se desarrolle su respectivo plan de gestión, se estará a lo dispuesto en esta figuras de desarrollo de la protección. La Revisión recoge su ámbito, y en este se define esta categoría en función de las limitaciones al uso del suelo descritas.

Se especifica que la citada ZEPA incluye la clasificación de suelo urbano y urbanizable del núcleo de Zurbarán. Tal y como indica la Memoria Ambiental, los crecimientos propuestos en torno al núcleo de Zurbarán, se encuentran junto a infraestructuras ya existentes y dentro del área natural de expansión del citado casco urbano, no presentando valores ambientales reseñables, por lo que el crecimiento en estas áreas se considera ambientalmente compatible.

Artículo 5.4.4. Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Natural Ecológico-Paisajística (SNUP-EP) (E)

Se refiere esta categoría a la protección de carácter municipal de aquellos terrenos que aun habiendo quedado excluidos de las figuras normativas de protección que regula la Ley 8/1998, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales Protegidos de Extremadura, encierran valores de tipo geomorfológico, biogeográfico y paisajístico de excepcional importancia que deben suponer el máximo grado de protección. Es decir, la protección del medio como portador de valores estéticos, singularidades naturales y valores culturales de suficiente importancia ambiental y paisajística para defender su conservación como parte integrante del patrimonio municipal.

Se trata en suma, del conjunto de espacios naturales cuyo grado de protección debe servir para garantizar los procesos ecológicos esenciales. Su grado de importancia se refleja en que de las aproximadamente 15.265 ha con las que cuenta el término municipal de Villanueva de la Serena, un total de 622 ha están ocupadas por hábitats naturales de interés comunitario, de los recogidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, de protección de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre. De esta superficie, 521 ha son un hábitat prioritario, concretamente, el 6220 Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea.

Por otra parte, si bien la mayor parte de la superficie del municipio está ocupada por cultivos de diferentes tipos, existen todavía manchas de vegetación de especial interés por su naturalidad y/o rareza. Estas manchas y sus formaciones se han incluido igualmente en esta categoría de protección, especialmente las pertenecientes a la vegetación de ribera, que no se encuentran incluidas en el ámbito del LIC Río Guadiana-Alto Zújar.
Asimismo se incluyen en estas zonas por indicación de la Memoria Ambiental áreas de cultivo de secano, así como algún área de lagunas, en las que se encuentran poblaciones de aves catalogadas, en su mayoría, como "Especies Sensibles a la alteración de su hábitat" (avutarda común, sisón común, ganga ortega, aguilucho cenizo, aguilucho lagunero occidental y cernícalo primilla), así como poblaciones de especies esteparias, que aun estando fuera de zonas protegidas declaradas, deben tener una protección específica, que evite en lo posible la alteración de su hábitat. Esta zona se sitúa al sureste del término municipal.
Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo No Urbanizable de protección se estará a las condiciones que a continuación se exponen. En todo caso, para las nuevas

construcciones y rehabilitaciones asociadas a estos usos, se requerirá igualmente autorización del órgano ambiental.

El ámbito de "Especies Sensibles a la alteración de su Hábitat" se delimita con un ámbito sobre la zona sureste del Suelo no Urbanizable de protección natural Ecológico-Paisajística, y se definen de forma específica, por prescripción de la Memoria Ambiental, los usos admitidos en este área:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo Rústico, se admiten el uso de cultivo (1.a); los vinculados a explotaciones agrarias (1.b); así como los vinculados a explotaciones ganaderas (1.c).

   En el ámbito "Especies Sensibles…" sólo se permite el uso de cultivo tradicional de secano.

2. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Actuaciones de Interés Público General, se autorizan las referidas a Protección y Mejora del Medio (2a), las de Infraestructuras y Obras Públicas (2b), así como las de Instalaciones al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c). Los dos últimos grupos se admitirán únicamente cuando se demuestre la imposibilidad de paso o ubicación alternativa.

   En el ámbito "Especies Sensibles…" no se permite ninguno de estos usos.

3. En relación con los usos y actividades recogidos en la sección Actuaciones Específicas de Interés Público, se estará a lo siguiente:

   - No se permiten los usos vinculados a cualquier tipo de Instalación Productiva (3a) incompatible con el medio urbano. Específicamente, en la totalidad del Suelo no Urbanizable de Protección Natural Ecológico-Paisajística, se prohíben los usos vinculados a explotaciones extractivas, justificada la prohibición (tal y como requiere la Ley 22/1973 de Minas, modificada por la Ley 12/2007, en su artículo 122), en la afección a los valores ambientales de estas áreas, que motivan su protección, por prescripción de la Memoria Ambiental.
   - Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán dentro de las Instalaciones recreativas, dotacionales y/o terciarias (3b), únicamente los usos de ocio y recreativos (deportivos, acampada, pic-nic), y los de carácter científico, docente y cultural, (tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, etc.); estos usos pueden implicar edificaciones e instalaciones necesarias para la actividad.

     En el ámbito "Especies Sensibles…" sólo se permiten los usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, aulas y centros de interpretación y observación de la naturaleza e instalaciones de observación y/o estudio de la misma.
   - No se permite el uso de Servicios Públicos (3c).

4. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales actualmente existentes, salvo en el ámbito "Especies Sensibles…", donde no se admite el uso residencial en ningún caso.

   - Las obras de mejora y mantenimiento, así como las de rehabilitación, en ningún caso podrán suponer una modificación del carácter de la edificación, ni ampliar las condiciones previstas con carácter general para las diversas construcciones, en cuanto a edificabilidad máxima.
   - La rehabilitación de las construcciones se considera una actividad autorizable. A efectos de rehabilitación de edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:
     a. Que exista constancia documental de la edificación que se pretende construir mediante escritura pública.

b. Que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación o la tipología edificatoria.

5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección, y muy especialmente:

- El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua, de forma no regulada y explícitamente autorizada.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR CULTURAL, CIENTÍFICO, HISTÓRICO O ARQUEOLÓGICO

Artículo 5.4.5. Condiciones del Suelo no Urbanizable de Protección Cultural Reserva Arqueológica (SNUP-RA) (E)

Se trata de suelo de especial protección por su contenido arqueológico cuyo objetivo es preservar de actividades no deseadas. Se restringe a los yacimientos delimitados e inventariados por los organismos competentes en la materia y los que se delimiten o sean inventariados en el futuro, donde no es posible el desarrollo de ningún uso salvo el dirigido al estudio y protección del bien. Además, a los citados yacimientos y sus entornos, establecidos conforme al Título II, artículo 39, de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, en cualquier clase de suelo, les será de aplicación la normativa regulada en el Capítulo 9.2 "Protección del Patrimonio Arqueológico" del Título IX "Condiciones de Protección del Patrimonio Cultural".
Cualquier modificación de uso o intervención en el suelo no urbanizable de protección reserva arqueológica está prohibida, no permitiéndose ningún tipo de edificación, salvo las que en su caso autoricen los Planes Especiales redactados al efecto y regulados en la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio histórico y cultural de Extremadura.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR ESTRUCTURAL

Artículo 5.4.6. Condiciones del Suelo no urbanizable de Protección Estructural Agraria (SNUP-A) (E)

Corresponden a esta categoría los suelos no urbanizables, que lo son en función de su potencialidad para el aprovechamiento agrícola específicamente, aunque es compatible con el aprovechamiento ganadero y/o forestal tradicional.
Sobre los usos y actividades permitidos en esta categoría de Suelo No Urbanizable de protección se estará a las condiciones que a continuación se exponen. En todo caso, para las nuevas construcciones y rehabilitaciones asociadas a estos usos, se requerirá autorización del órgano ambiental:

1. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Uso Productivo Rústico, se admiten el uso de cultivo (1.a); los vinculados a explotaciones agrarias (1.b); así como los vinculados a explotaciones ganaderas (1.c).
2. De los usos y actividades recogidos bajo el epígrafe Actuaciones de Interés Público General, se autorizan las referidas a Protección y Mejora del Medio (2a), las de Infraestructuras y Obras Públicas (2b), así como las de Instalaciones al servicio de los usuarios de las obras públicas (2.c).

3. En relación con los usos y actividades recogidos en la sección Actuaciones Específicas de Interés Público, se estará a lo siguiente:
   - Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, de entre las Instalaciones Productivas (3a), se permiten los usos vinculados a Explotaciones Extractivas, cumpliendo todos los condicionantes precisos en cuanto a Evaluación Ambiental de la actividad, y según lo regulado en estas Normas; así como el uso de Almacenaje, vinculado al primer almacenaje de productos agrarios.
   - Siempre que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán dentro de las Instalaciones recreativas, dotacionales y/o terciarias (3b), únicamente los usos de ocio y recreativos (deportivos, acampada, pic-nic), y los de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, etc.; estos usos pueden implicar edificaciones e instalaciones necesarias para la actividad.
   - En el caso de que lo permitan el resto de las limitaciones concurrentes, se admitirán los Servicios públicos (3c).
   - Cuando actividades o usos concretos de entre los restantes incluidos en el Grupo 3 (industrias cuya dimensión no permita considerarlas usos vinculados a la explotación natural de los terrenos; usos terciarios hoteleros de tipo rural, etc), se consideren de utilidad excepcional o interés público, aun estando comprendidos en principio como usos incompatibles, podrán ser autorizados motivadamente, cuando el Órgano competente en materia medioambiental estime que no alteran sustancialmente las características generales y los valores de los recursos naturales protegidos. En estos casos, aquellas actividades que se autoricen deberán incluir medidas de reposición y compensación que garanticen que dicha actividad asume en su totalidad los costes ambientales que le corresponden. Se excluyen de esta posibilidad los usos terciarios comerciales.
4. Se prohíbe el uso residencial, salvo que se trate de edificaciones rurales tradicionales actualmente existentes, o de viviendas necesariamente vinculadas a usos admitidos. En cualquier caso, las citadas viviendas deberán cumplir las condiciones necesarias para evitar la formación de Núcleo de Población.
   - Las obras de mejora y mantenimiento, así como las de rehabilitación, en ningún caso podrán suponer una modificación del carácter de la edificación, ni ampliar las condiciones previstas con carácter general para las diversas construcciones, en cuanto a edificabilidad máxima.
   - La rehabilitación de las construcciones se considera una actividad autorizable. A efectos de rehabilitación de edificaciones existentes, se entenderá que los restos de una edificación son reconstruibles cuando reúnan al menos una de las siguientes condiciones:
     a. Que exista constancia documental de la edificación que se pretende construir mediante escritura pública.
     b. Que existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter de la edificación o la tipología edificatoria.
5. Se prohíben los usos no incluidos en los epígrafes anteriores y en general, cualquier actuación que suponga contradicción con los fines de protección, y muy especialmente:
   - El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua, de forma no regulada y explícitamente autorizada.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR SU VALOR INFRAESTRUCTURAL Y DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 5.4.7. Condiciones del Suelo No Urbanizable de protección Infraestructural de Carreteras (SNUP-CV) (E)

Esta categoría de Suelo No Urbanizable protegido se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo No Urbanizable Común o protegido que la infraestructura va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo No Urbanizable Común o protegido de que se trate en cada momento.

De acuerdo con la legislación estatal y autonómica vigente en materia de carreteras (ley estatal 25/1988, de 29 de julio, de carreteras; reglamento general de carreteras, aprobado por real decreto 1812/1994, de 2 de septiembre; ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura), y a expensas de su futura modificación o sustitución, se definen las siguientes zonas de protección:

a) *Dominio público*: constituida por los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales, además de una franja de terreno a cada lado de la vía, de ocho (8) metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y tres (3) metros en las demás carreteras estatales y autonómicas (básicas, intercomarcales y locales, siendo de dos metros en las vecinales). Estas distancias se miden en horizontal y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación, entendiéndose por tal la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural; en los tramos urbanos, se entiende por arista exterior de la explanación la alineación de bordillos o, si no los hubiere, el borde exterior de la parte de carretera destinada a la circulación.

   En las carreteras de nueva construcción, es preceptiva la expropiación de los terrenos ocupados por la zona de dominio público así definida.

   En las carreteras existentes, son de dominio público los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales afectos al servicio público viario; aun cuando la definición de la zona de dominio público no afecta a las titularidades actuales de los bienes comprendidos en ella, sí implica genéricamente la declaración de utilidad pública.

   En la zona de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones exigidas por la prestación de un servicio público de interés general, previa autorización del organismo titular.

   En carreteras existentes con propiedades privadas situadas dentro de las franjas laterales genéricamente definidas como dominio público, sus titulares solamente podrán realizar cultivos o ajardinamientos que no disminuyan la visibilidad de los vehículos que circulen por la carretera, sin que se admita en ningún caso la plantación de arbolado ni la ejecución de cerramientos.

   Bajo la zona de dominio público no se autoriza ningún tipo de conducción subterránea, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos y travesías de las poblaciones y, excepcionalmente, aquellas vinculadas a la prestación de servicios públicos que no puedan desviarse por trazados alternativos. En referencia a las travesías, se deberá tener en cuenta para las carreteras estatales lo especificado en el artículo 4.10.4, apartado 2 c), correspondiente al uso dotacional de Red Viaria.

b) *Zona de servidumbre*: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista veinticinco (25) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y ocho (8) metros en las demás carreteras (salvo en las vecinales, que serán seis metros).

Los terrenos comprendidos en la zona de servidumbre pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada, pero en ellos no pueden realizarse obras ni se permiten más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, del organismo titular, que podrá utilizar o autorizar la utilización de las zonas de servidumbre por razones de interés general o cuando así lo requiera el mejor servicio de la carretera.

No pueden autorizarse en las zonas de servidumbre obras, instalaciones, plantaciones o actividades que dificulten posibles ocupaciones temporales de los terrenos al servicio de la carretera, o que afecten a la seguridad de la circulación vial.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

Solamente se autorizan conducciones subterráneas vinculadas a servicios de interés general cuando no exista la posibilidad de llevarlas más lejos de la carretera. Las conducciones de interés privado sólo se autorizan excepcionalmente, cuando no exista la posibilidad de otra solución, o en el caso de cruce de carreteras.

c) *Zona de afección*: constituida por los terrenos comprendidos en dos franjas situadas a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación y distantes de esta arista cien (100) metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y treinta y cinco (35) metros en el resto de las carreteras (salvo en las vecinales, que serán veinte metros).

Los terrenos comprendidos en la zona de afección pueden pertenecer legítimamente a cualquier persona pública o privada. Salvo lo dispuesto para los tramos urbanos, para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las existentes, o para plantar y talar árboles, se requiere la autorización previa del organismo titular de la carretera.

En principio, entre la zona comprendida entre la línea límite de edificación y el final de la de afección, podrán promoverse actos de uso del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones en la medida en que lo permita la normativa urbanística.

Las plantaciones de arbolado sólo son autorizables cuando no perjudiquen a la visibilidad en la carretera ni a la seguridad de la circulación vial.

En la zona de afección se autorizan conducciones subterráneas, aun de interés meramente privado, siempre que estén de acuerdo con lo previsto en la ordenación urbanística.

d) *Línea límite de edificación*: En la superficie de terreno comprendida entre ella y la carretera está prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y el mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa, a cada lado, a las siguientes distancias de la

arista exterior de la calzada, medidas horizontalmente y entendiéndose por dicha arista el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

- A cien (100) metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en las carreteras de titularidad estatal.
- A cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en las variantes o carreteras de circunvalación construidas con objeto de eliminar las travesías de las poblaciones en carreteras que no sean de titularidad estatal.
- A cincuenta (50) metros de la arista exterior de la calzada en autopistas, autovías y vías rápidas de cualquier titularidad.
- A veinticinco (25) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras nacionales y en carreteras de la red autonómica básica, intercomarcal y local.
- A quince (15) metros de la arista exterior de la calzada en carreteras de la red autonómica vecinal.

Cuando, por la gran anchura de la proyección horizontal del talud de los terraplenes o desmontes, la línea así obtenida fuera interior a la zona de servidumbre, la línea límite de edificación se alejaría hasta coincidir con el límite de ésta.

En esta zona no puede realizarse obra alguna de edificación, ni llevarse a cabo reconstrucción, consolidación, ampliación o mejora de las construcciones existentes, aunque sí se admiten en éstas obras de mera conservación y mantenimiento, así como obras de reparación por razones de higiene u ornato de los inmuebles, siempre que obtengan la pertinente autorización sectorial y resulten compatibles con la normativa urbanística.

Sólo se admiten cerramientos totalmente diáfanos, sobre piquetes sin cerramiento de fábrica. Salvo que se trate de operaciones de mera reparación o conservación, la reconstrucción de los cerramientos existentes se hará con arreglo a las mismas condiciones de los de obra nueva. Los tendidos aéreos sólo se autorizan en el interior de la línea límite de edificación en caso excepcional, y siempre que la distancia de los apoyos a la arista exterior de la calzada no sea inferior a vez y media su altura.

En la zona interior a la línea límite de edificación, el titular de la carretera puede proceder a la expropiación de los bienes existentes, entendiéndose implícita la declaración de utilidad pública, siempre que exista antes un proyecto aprobado de trazado o de construcción para reparación, ampliación o conservación de la carretera que lo haga necesaria.

En las zonas de protección de vías existentes donde la categoría de Suelo No Urbanizable de protección de Carreteras se superponga con las categorías de Suelo No Urbanizable Común, se autorizan específicamente y previo informe del organismo titular de la vía las Actuaciones de Interés Público General.

Artículo 5.4.8. Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Infraestructural de Comunicaciones ferroviarias (SNUP-FV) (E)

Las limitaciones de usos y actividades en esta categoría de suelo vienen determinadas por la presencia de infraestructuras ferroviarias y las servidumbres que las mismas generan en los suelos circundantes. A la vez, esta protección puede superponerse con las distintas categorías de Suelo No Urbanizable Común o Suelo No Urbanizable de Especial Protección, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añadan al cumplimiento

simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más restrictivos, los propios de la categoría de Suelo No Urbanizable Común o Suelo No Urbanizable de Especial Protección del que se trate en cada momento.

De acuerdo con la legislación estatal vigente en materia de ferrocarriles, Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, así como la modificación del mismo aprobado por Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, normativa sectorial con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al planeamiento, las limitaciones a la propiedad están establecidas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, y en el Capítulo III del Reglamento que la desarrolla, siendo una síntesis la siguiente:

Zona de dominio Público

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros del sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2.- En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2398/2004), sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

Zona de Protección

1 .- La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

2.- En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.

Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección

1.- El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas para la determinación de la zona de dominio público y la de protección.

2.- En suelo clasificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasionen perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros.

Línea límite de edificación

1.- A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea limite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2c) del Reglamento del Sector Ferroviario.

2.- La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

3.- Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Dentro de este último supuesto, mediante la ORDEN FOM/2893/2005, de 14 de septiembre, se delega en el Presidente del Consejo de Administración de ADIF la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas, caso a caso, siempre y cuando se cumplan las condiciones anteriormente descritas.

Para mayor claridad, se acompaña como anejo al final de estas Normas un esquema de las zonas de limitaciones a la propiedad.

Régimen de autorizaciones

1 .- Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se trate realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructura ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2.- Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las vías ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril

1.- La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular se observarán las normas establecidas en el artículo 30. 2. del Reglamento del Sector Ferroviario.

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

En cualquier caco la Entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras, a ADIF, Delegación de Red Convencional Centro, Jefatura de Mantenimiento de Mérida.

Artículo 5.4.9. Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Infraestructural de Vías Verdes (SNUP-VV) (E)

Las limitaciones de usos y actividades en esta categoría de suelo vienen determinadas por la presencia de infraestructuras ferroviarias desafectadas del uso ferroviario, y su dedicación a trazados de vías verdes de paseo y uso de ocio en contacto con la naturaleza.

Son zonas de dominio público, que no pueden ser ocupadas por ningún uso alternativo, salvo su utilización como caminos públicos.

Artículo 5.4.10. Condiciones del Suelo No Urbanizable de Protección Infraestructural de Infraestructuras (SNUP-I) (E)

Esta categoría de Suelo No Urbanizable de protección se define en función de las limitaciones al uso del suelo por la presencia de una infraestructura determinada y las servidumbres que ésta genera. A la vez, se superpone con las distintas categorías de Suelo No Urbanizable Común o protegido que la infraestructura va atravesando, de manera que serán las condiciones específicas de protección de estas categorías las que se añaden al cumplimiento simultáneo de la legislación sectorial de la infraestructura de que se trate. O lo que es lo mismo, a los condicionantes prescritos por la

legislación sectorial pertinente se superpondrán, si fueran más limitativos, los propios de la categoría de Suelo No Urbanizable Común o protegido de que se trate en cada momento.
En particular, en lo referente a las infraestructuras e instalaciones eléctricas será de aplicación la regulación derivada de la siguiente legislación:

- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.
- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Por su parte, en relación con las infraestructuras de transporte de gas o de otro tipo, se estará a la legislación del ramo que sea de aplicación, así como a los condicionantes impuestos por la empresa concesionaria o propietaria de la instalación.

CAPÍTULO 5.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN

Artículo 5.5.1. Suelo No Urbanizable Común (E)

Comprende aquellos terrenos no urbanizables que no gozan de valores agrícolas, paisajísticos o ecológicos que requieran una protección especial y se consideran inadecuados para el crecimiento urbano del municipio.

1. Se autoriza la implantación de todos los usos y actividades contemplados bajo los epígrafes Uso Productivo Rústico, Actuaciones de interés público general y Actuaciones específicas de Interés Público, con la única limitación, al margen de la preceptiva calificación urbanística y licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera.

2. Se autoriza el uso residencial en vivienda rural tradicional y en vivienda familiar necesariamente asociada a los usos permitidos, así como el residencial en vivienda familiar aislada, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones para la no formación de Núcleos de Población según art. 5.2.3.

TÍTULO VI. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO 6.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Definición y objeto (E)

El presente Título tiene por objeto la clasificación de los usos en función de los diversos aspectos desde los que son susceptibles de ser diferenciados, así como la regulación particularizada de los mismos según el destino urbanístico de los suelos. En consecuencia, las condiciones generales de los usos son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el PGM o el planeamiento que lo desarrolle.

El régimen de los usos contemplado en este Título alcanza, según la clasificación del suelo, a la totalidad de los terrenos que forman parte del término municipal.

La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

a) En el **suelo urbano**, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes Normas, salvo en:
   - aquellas zonas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento que a tal efecto se formulan, las Áreas de Planeamiento Remitido, APR,
   - o, en los específicos que se resuelven integradamente en el PGM, Áreas de Planeamiento Especifico, APE,

   en cuyo caso la asignación pormenorizada de los usos se contendrá en éstos, por remisión a las Normas Zonales.

b) En el **suelo urbanizable**, con carácter global para las diferentes zonas que se establezcan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

c) En el **suelo no urbanizable**, el PGM establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de esta clase de suelo.

Artículo 6.1.2. Aplicación (E)

Las condiciones generales o particulares de los usos serán de aplicación a las áreas reguladas por una norma zonal u ordenanza particular del planeamiento específico, en la forma y circunstancias que para cada una de ellas se establece desde el PGM, y a las áreas de planeamiento de desarrollo del PGM, que podrán contener determinaciones específicas que no desvirtúen los preceptos regulados en el presente Título.

También serán de aplicación las condiciones establecidas en:

a) Ley del Estado 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad.
b) Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios.
c) Real Decreto 355/1980 de 25 de enero, sobre viviendas para minusválidos.
d) Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción a la Accesibilidad de Extremadura y Reglamento Vigente que la desarrolla o normativa que la sustituya.

e) Decreto 113/2009 de exigencias básicas de la vivienda en el ámbito de la Comunidad de Extremadura, o la regulación sobre habitabilidad vigente en cada momento.
f) Decreto 8/2003, Reglamento de la Ley de promoción de la Accesibilidad en Extremadura.
g) Real Decreto 505/2007, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso a los espacios públicos urbanizados y las edificaciones.

Las condiciones generales o particulares de los usos no serán de aplicación a los usos existentes, y sí serán de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de nueva edificación. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de la misma, así como en aquellas en las que, por el nivel de intervención, sea oportuna la exigencia de su cumplimiento. Se considera en todo caso de aplicación específica en las obras definidas en estas Normas, como "obras en los edificios", es decir, las de restauración, de acondicionamiento general y/o de reestructuración.
En todo caso se deberá cumplir con las exigencias de la normativa sectorial supramunicipal o municipal que les fuera de aplicación.

Artículo 6.1.3. Actividades permisibles (E)

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

CAPÍTULO 6.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

Artículo 6.2.1. Clasificación de los usos según su régimen de relación (E)

1. Usos
Según el nivel de afección y consecuente caracterización de las diversas zonas en que se estructura el territorio ordenado por el PGM, se clasifican en:
a) Usos globales
b) Usos pormenorizados
   1) Pormenorizado mayoritario
   2) Pormenorizado compatible
c) Usos pormenorizados prohibidos
d) Usos provisionales

2. Definición
Es la contemplada en el artículo 2.1.3 de estas Normas.

Artículo 6.2.2. Diferentes usos en un mismo edificio (D)

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.
Ninguna actividad, que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio, podrá establecerse en planta inferior a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en esta planta al que deberá estar unido.

Artículo 6.2.3.Clasificación de los usos según su naturaleza (D)

A efectos de su regulación se consideran los siguientes usos por su naturaleza:

- RESIDENCIAL
  - . Residencial Unifamiliar
  - . Residencial Plurifamiliar
  - . Residencial Comunitario
- INDUSTRIAL
  - . Industrial Productivo
  - . Industrial Almacenaje
  - . Industria Escaparate
- TERCIARIO
  - . Comercial
  - . Hotelero
  - . Oficinas
  - . Recreativo
  - . Otros servicios terciarios
- DOTACIONAL
  - . Equipamiento
    - . Educativo
    - . Cultural
    - . Deportivo
    - . Administrativo-Institucional
    - . Sanitario-Asistencial
    - . Infraestructuras-Servicios Urbanos
    - . Genérico
  - . Zonas verdes
  - . Comunicaciones
    - . Red viaria
    - . Red ferroviaria
    - . Garaje-aparcamiento

CAPÍTULO 6.3. USO RESIDENCIAL

Artículo 6.3.1. Definición (E)

Es el establecido en un edificio o parte de un edificio destinado a proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Artículo 6.3.2. Clasificación (D)

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se establecen los siguientes usos residenciales pormenorizados:

a) Uso Residencial Unifamiliar: Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda y con acceso exclusivo desde la vía pública.
b) Uso Residencial Plurifamiliar: Cuando en cada unidad parcelaria se edifican varias viviendas, agrupadas y con accesos comunes desde la vía pública, en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que estén sometidas en función de los beneficios otorgados por la Administración, se distinguen dos categorías:

- Vivienda con Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente, y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquella.

- Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección por el Estado.

c) Uso Residencial Comunitario: destinado al alojamiento estable de colectivos que no constituyen núcleos familiares, a los que unen vínculos de carácter religioso, social o semejantes en establecimientos como residencias, colegios mayores, casas de huéspedes, etc, y que estén dotados de servicios comunes, tales como limpieza, comedor, lavandería, etc.

Artículo 6.3.3. Condiciones particulares de las Clases Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar (D)

1. Características generales:

Residencial Unifamiliar. Cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda y con acceso exclusivo desde la vía pública.

No obstante, se admite un régimen especial de vivienda unifamiliar cuando, a través de un Proyecto de Parcelación se obtengan parcelas unifamiliares en las que cada una de ellas se desglosa en dos superficies: una donde se situará la vivienda propiamente dicha y otra, integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares, resultantes de la parcelación. En esta tipología es, o pudiera ser de aplicación, la Ley de Propiedad Horizontal.

Para ello deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Debe quedar garantizado, mediante la constitución del régimen jurídico adecuado, la imposibilidad de disponer independientemente de cada parcela edificable, y de la parte de la misma que se integra como elemento común de la totalidad de las parcelas del conjunto. Este régimen deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
b) No podrá aumentarse el número de viviendas respecto del que se obtendría por aplicación a la parcela original de la norma zonal de que se trate.

Residencial plurifamiliar. Cuando en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, agrupadas en una única edificación colectiva, con accesos y elementos comunes a la totalidad de las viviendas, estando sometidas a las normas reguladoras del régimen de propiedad horizontal. Se puede considerar incluida en esta categoría la vivienda encimada.

2. Programa: el programa mínimo de vivienda en ambos casos deberá ser:

Toda vivienda, con carácter general, cumplirá como mínimo lo establecido en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Además, y sin perjuicio del resto de condiciones establecidas en el apartado 3 o normativa vigente en su momento, toda vivienda, salvo las definidas como estudio (en las que la función de dormir se realice en un mismo espacio junto con el estar y cocina, cuya superficie útil mínima será de 25m²), se compondrá como mínimo de estar-cocina, dormitorio y baño completo.

Las dimensiones mínimas de las piezas serán las adecuadas a sus funciones básicas, definidas en el Decreto 113/2009, en función del programa de la vivienda.

En cuanto al resto de condiciones dimensionales de pasillos, aseos, escaleras, etc., se estará a lo regulado al efecto en la Ley 8/1997, de 18 de junio, de Promoción de la Accesibilidad en

Extremadura, y el Decreto 8 /2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento correspondiente.

Las Viviendas con Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde la Administración las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

3. Vivienda exterior: toda vivienda o apartamento para ser exterior cumplirá una de las condiciones siguientes:
   a) Que alguna de sus estancias, recaiga a espacio libre público o privado, calle o plaza, o
   b) Que, en el caso de tratarse de edificaciones ubicadas en normas zonales con patio de manzana, alguna de sus estancias recaiga a un espacio cerrado (patio de manzana), en cuyo ancho se pueda inscribir, como mínimo, un circulo de dieciséis (16) metros de diámetro, o
   c) Que cumplan las condiciones establecidas en el Decreto 113/2009 en cuanto a la dimensión de los patios de luces, en las normas zonales con patio de parcela.

   En el segundo y tercer supuesto se estará igualmente a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

   Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior de la rasante oficial.

4. Condiciones de habitabilidad

   Para todas las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas de nueva construcción, así como para las reformas de edificaciones para el uso de vivienda, en la medida en que sea posible, las viviendas estarán a lo dispuesto y deberán cumplir las condiciones reguladas por el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad, e igualmente, estarán a lo dispuesto por la normativa sectorial que les sea de aplicación, sea estatal o autonómica, así como a sus posibles desarrollos y/o modificaciones.

Artículo 6.3.4. Condiciones particulares de la Clase Residencial Comunitario (D)

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a Residencia Comunitaria serán las mismas que para la clase de vivienda, excepto en lo relativo al programa mínimo, hasta el límite de superficie útil total de quinientos (500) metros cuadrados, a partir de los cuales les será de aplicación complementaria las correspondientes a los edificios y locales destinados al uso hotelero o de hospedaje.

CAPÍTULO 6.4. USO INDUSTRIAL

Artículo 6.4.1. Definición (E)

A efectos de estas Normas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado,

almacenaje, transporte y distribución, así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología pudiendo incluir la función comercial, lo que se denomina como industria escaparate.

Artículo 6.4.2. Clasificación, categorías y situaciones (D)

En función de su naturaleza, y a efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

Clase a) **Industria Productiva**: Aquélla destinada a cualquiera de las funciones encuadradas en el uso industrial. De entre las distintas funciones integrables en la clase de industria, procede distinguir a efectos de localización en el espacio, por su específico impacto urbano y para el establecimiento, en su caso, de condiciones particulares, las siguientes categorías.

Categoría 1ª. *Producción industrial*: Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y en general ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa.

Categoría 2ª. *Industria artesanal*: Comprende actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia. Puede comprender actividades de reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse mediante intermediarios.

Categoría 3ª. *Taller de automoción*: Aquél destinado al mantenimiento y reparación de vehículos.

Categoría 4ª. *Taller doméstico*: El destinado a las actividades inocuas de uso industrial del Tipo I (definido en artículo 6.4.4), ejercidas por el usuario de su vivienda habitual, en las condiciones reguladas en el Uso Residencial.

Clase b) **Industria Almacenaje**: Comprende actividades cuyo objeto es el depósito, guarda, custodia, clasificación y distribución de bienes, productos y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a otros usos no industriales.

Asimismo, se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público

Clase c) **Industria Escaparate**: Zonas industriales que, apoyadas en vías de comunicación con capacidad para configurar importantes fachadas urbanas, incorporan actividad comercial para la venta de los productos industriales.

En función de su localización se distinguen, para todas las clases, las siguientes situaciones:
- Situación 1ª: Compatible con la propia vivienda.
- Situación 2ª: Compatible en planta baja y sótano vinculado a la planta baja.
- Situación 3ª: Alternativo en edificio de uso exclusivo.

En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento industrial, el Ayuntamiento se atendrá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

Artículo 6.4.3. Régimen de aplicación (D)

Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuando no representen desviación importante de los objetivos de la misma.

Las limitaciones que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencias que precisen, siempre que queden instalados con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que causen molestias al vecindario. Se entenderán comprendidas en este grupo las instalaciones de ascensores, montacargas, calefacción y sus accesorios de generadores, instalaciones de acondicionamiento de aire u otras similares.

Artículo 6.4.4. Condiciones particulares de la Clase Industria (D)

Atendiendo a la actividad que se desarrolla en cuanto a su compatibilidad con los usos colindantes y con el medio ambiente se distinguen los siguientes tipos:

- TIPO I. Instalaciones compatibles con la vida familiar y con el uso residencial en general, por tener una superficie inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, potencia instalada inferior a cinco (5) CV y nivel sonoro inferior a treinta (30) decibelios, que no creen ni transmitan molestia alguna, no originen peligro ni requieran contacto con el público en general.
- TIPO II. Instalaciones de pequeños talleres e industrias de servicios compatibles con el uso residencial que sobrepasan las limitaciones del Tipo I sin sobrepasar la superficie de mil (1.000) metros cuadrados, potencia instalada de veinte (20) CV y nivel sonoro inferior a cuarenta (40) decibelios, y que no creen tráfico de mercancías que interfiera con el desenvolvimiento de la función residencial.
- TIPO III. Instalaciones incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de los Tipos I y II, sin sobrepasar los tres mil (3.000) metros cuadrados de superficie, cien (100) CV de potencia y nivel sonoro inferior a sesenta (60) decibelios.
- TIPO IV. Instalaciones urbanas incompatibles con el uso residencial por sobrepasar las limitaciones de Tipos I, II y III, sin sobrepasar los noventa (90) decibelios en la producción de nivel sonoro y que no son peligrosas, insalubres, nocivas o de carácter agropecuario.

- TIPO V. Instalaciones incompatibles con las áreas urbanas por ser peligrosas, insalubres o molestas, ganaderas, etc., de acuerdo a lo regulado por el Decreto 81/2011 Reglamento de Autorizaciones.

1. Medidas de contaminación

Las presentes Normas, así como las Ordenanzas Municipales, Normativa Sectorial Autonómica y demás regulaciones existentes o que se promulguen en lo sucesivo, sobre los usos industriales, en relación con la protección del medio ambiente y sobre emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva implantación, como para la modificación de las existentes. El PGM establece subsidiariamente las determinaciones siguientes:

a) Atmosférica.

Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos. Para la determinación de actividades potencialmente contaminadoras se estará a lo dispuesto en el Reglamento aprobado por Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley 38/1972 de Protección del ambiente Atmosférico y regulada por la O.M. de 18 de octubre de 1976 para la Prevención y Corrección de la Contaminación Atmosférica de Origen Industrial.

Los límites de emisión, entendida como la concentración máxima admisible de cada tipo de contaminantes, según cada caso, serán los especificados en el Anexo IV del Decreto 833/1975, de 6 de febrero.

b) Aguas residuales

En el caso de que el vertido de cada industria individual no cumpla las características admisibles fijadas en el presente artículo, tendrán la obligación de depurar en su propia parcela hasta el nivel necesario para cumplirlas.

Cada parcela o cada industria individual debe contar con una arqueta de control de vertidos, para su posible aforo y toma de muestras por el Ayuntamiento o administración inspectora competente.

En el caso de que un vertido industrial de aguas residuales vierta en la red de saneamiento general, se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones:

b.1) Referente a la protección de la red de alcantarillado y a su conservación:

- El efluente, deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como de las materias flotantes, sedimentables o precipitables, que puedan atentar directa o indirectamente, al funcionamiento de la red de saneamiento, o que puedan producir su obstrucción.
- Ausencia de sólidos, líquidos o gases inflamables y/o explosivos.
- Los sulfatos serán inferiores a mil quinientos (1.500) p.p.m.
- No se admitirán sustancias que puedan reaccionar en el alcantarillado produciendo alguna de las incluidas en los anteriores apartados.

b.2) Referente a la protección de la estación depuradora común:

- No se admitirán cuerpos que puedan producir obstrucciones en las conducciones y grupos de bombeo.
- No se admitirán sustancias capaces de producir fenómenos de corrosión y/o abrasión en las instalaciones electromecánicas.

- No se admitirán sustancias capaces de producir espumas que interfieran las operaciones de las sondas de nivel y/o afecten a las instalaciones eléctricas, así como a los procesos de depuración.
- No se admitirán sustancias que puedan producir fenómenos de flotación e interferir los procesos de depuración.

b.3) En relación con la composición química y biológica del efluente:

Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en las descargas de vertidos no domésticos serán las siguientes:

Parámetro	Concentración	Unidad
DBO_5	40	mg
pH	5,5 – 8,5	-
Temperatura (ºC)	30	ºC
Sólidos en suspensión (partículas en suspensión o decantables 0,2 micras)	30	mg /l
Aceite y grasas	100	mg
Arsénico	1 – 2	mg
Plomo	1 – 2	mg
Cromo total	5	mg
Cromo hexavalente	5	mg
Cobre	5	mg
Cinc	5	mg
Níquel	5	mg
Nitrógeno N	10	mg
Nitrógeno NH_4	15	mg
Mercurio	1	mg
Cadmio	1	mg
Hierro	50	mg
Boro	4	mg
Cianuros	5	mg
Sulfuros	5	mg
Fenoles totales	10	mg

c) Ruidos

En cuanto a la regulación de los niveles sonoros máximos ambientales para zonas con actividades industriales, se estará a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal sobre Protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y vibraciones.

2. Condiciones

Las diversas categorías de industrias cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen las siguientes:

a) Constructivas.

Con carácter general todas las condiciones de los locales de uso industrial cumplirán lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación en lo relativo a ventilación, seguridad contra incendios, salubridad, etc.

b) Dimensiones y condiciones de los locales.

A los efectos de aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de superficie destinada a la actividad industrial, esta se entenderá como la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la

superficie de las oficinas, ni las zonas de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de separación.

Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

Los locales industriales cumplirán cuantos requerimientos de carácter sectorial les sean aplicables, así como los contenidos en el Código Técnico. Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse, total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

c) Altura libre.

La altura libre mínima de los locales será de trescientos (300) centímetros, con excepción de la categoría 4ª, taller doméstico, que se regirá por las condiciones del uso de vivienda.

d) Circulación interior.

Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable y de cien (100) centímetros como mínimo. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones establecidas en el CTE vigente u otras regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios.

Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

e) Aseos.

Habrán de tener servicios higiénicos y vestuarios en número y características acomodadas a la actividad, número de trabajadores previsto y normativa sectorial aplicable, en su caso. En todo caso, dispondrán como mínimo de un aseo por cada quinientos (500) metros cuadrados de instalación, que contará al menos con un (1) inodoro y un (1) lavabo. A partir de los quinientos (500) metros cuadrados se instalarán independientemente para señoras y para caballeros. Por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales, se aumentará un inodoro, o dos urinarios, y un lavabo para caballeros, y un inodoro y un lavabo para señoras. Dentro de la dotación total resultante, deberán cumplir las condiciones solicitadas por la regulación sectorial de accesibilidad.

f) Locales en plantas inferiores a la baja.

Se admite la implantación en la planta sótano de cualquier uso, siempre que no implique la estancia prolongada de personas, y siempre y cuando se trate de usos complementarios y necesarios para el funcionamiento de la industria. Su uso estará subordinado al principal que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, almacenes, etc.).

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

g) Instalaciones.

Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

Los motores y las máquinas, así como toda la instalación, deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del

personal y, además los que sean precisos, acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.

La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.

No se permitirán debajo de viviendas los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

h) Potencia instalada.

La potencia electromecánica está determinada por la suma de la potencia de los motores que accionan las máquinas y aparatos, y se expresará en caballos de vapor (CV). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con fuerza no superior a un tercio (1/3) de CV, cuando el número de éstas no exceda de cuatro (4), ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores, ventilación forzosa, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido, y en zonas industriales la destinada a la conservación de alimentos o géneros.

Artículo 6.4.5. Condiciones particulares de la Clase Almacén (D)

1. Condiciones

   Se estará a lo dispuesto para la Clase Industria.

2. Aseos.

   Dispondrán como mínimo de un aseo por instalación, a partir de una superficie de quinientos (500) metros cuadrados de superficie destinada a almacenaje, que contará como mínimo con un (1) inodoro y un (1) lavabo. . Por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales, se aumentará un inodoro, o dos urinarios, y un lavabo para caballeros, y un inodoro y un lavabo para señoras. Dentro de la dotación total resultante, deberán cumplir las condiciones solicitadas por la regulación sectorial de accesibilidad.

CAPÍTULO 6.5. USO TERCIARIO

Artículo 6.5.1. Definición (E)

Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus diferentes formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares.

Artículo 6.5.2. Clasificación, categorías y situaciones (D)

Bajo un punto de vista urbanístico a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases, sin perjuicio de otras clasificaciones sectoriales de carácter municipal o supramunicipal propias de las actividades comprendidas en cada uso:

Clase a) **Comercial**: Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

Categoría 1ª. *Pequeño comercio*: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta útil, individual o del

conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a ciento veinte (120) metros cuadrados en comercio alimentario y quinientos (500) metros cuadrados en comercio no alimentario.

Categoría 2ª. *Mediano comercio*: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta útil, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a ciento veinte (120) metros cuadrados y quinientos (500) metros cuadrados en comercio alimentario y entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y mil (1000) metros cuadrados en comercio no alimentario.

Categoría 3ª. *Gran Comercio*: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie útil, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a quinientos (500) metros cuadrados en comercio alimentario y mil (1.000) metros cuadrados en comercio no alimentario, e inferior a la superficie regulada en la Categoría 4ª.

Categoría 4ª *Grandes superficies comerciales*: Cuando se superen los límites establecidos en la normativa regional de superficies comerciales (2.500 m2). Para estos establecimientos se estará en todo caso a lo dispuesto por la legislación específica aplicable (Ley 7/2010, solicitud de licencia, etc). En todo caso, la concesión de la licencia de edificación, podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

Categoría 5ª *Comercio ocasional y/o periódico*: Que se da en las vías y espacios públicos, caso de mercadillos o ferias.

A los efectos de las clasificaciones anteriores se entiende por locales independientes aquellos establecimientos a los que se accede directamente desde la vía pública o espacios libres, y Complejos y Recintos, aquel conjunto de locales a los que se accede por espacios edificados comunes. Para la implantación de estos últimos, cuando el conjunto de todos o alguno de ellos se considere Gran Superficie, se estará igualmente a lo dispuesto por la legislación específica.

El pequeño comercio podrá implantarse a efecto de compatibilidad de uso en cualquier situación en la que la categoría de uso *Mediano Comercio* sea compatible.

Clase b) **Oficinas**: Corresponde a las actividades privadas o públicas cuya función es prestar servicios administrativos en general. A su vez se pueden distinguir las siguientes categorías:

Categoría 1ª: *Oficina técnica*: Cuando el servicio corresponde a actividades técnicas, de información, etc., realizado básicamente a partir del manejo y transmisión de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas informáticos, y en general, actividades de investigación y desarrollo bien para las empresas o para los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficinas (industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente.

Asimismo se incluyen oficinas de carácter público, como las de las Administraciones, Sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos.

Categoría 2ª: *Oficinas de venta*: Cuando reúnen condiciones asimilables a la clase de uso comercial, como sucursales bancarias, agencias de viajes o establecimientos similares, que podrán igualmente implantarse, salvo determinación en contra de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos específicos o de desarrollo, en las situaciones y superficies máximas que para el uso comercial se establezca en sus regímenes de compatibilidades.

Categoría 3ª: *Despachos profesionales*: Entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en ocasiones en su vivienda habitual o bien, en todo caso, en las condiciones reguladas para el uso residencial, encuadrables en el uso de despacho o consulta. En ningún caso en los despachos profesionales pueden desarrollarse actividades comerciales ni comprendidas en la categoría 2ª anterior.

Clase c) **Hotelero**: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Se consideran incluidos en este uso los hoteles, apartahoteles, hostales, pensiones y similares, así como edificaciones o establecimientos anexos al hotel (pistas deportivas, piscinas,...).

Clase d) **Recreativo**: Comprende aquellos locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, diversión, entretenimiento y recreación.

A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Establecimientos para consumo de bebidas y comidas: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos. Se distingue un grupo:

- Grupo I: cafeterías, bares, tabernas, bodegas, degustaciones, restaurantes, pizzerías, mesones, hamburgueserías.

Categoría 2ª: Salas de reunión: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos. Tienen con carácter general mayor aforo que los del Grupo I, y mayor ruido ambiental. Se distinguen dos grupos:

- Grupo II: bares con equipo de música, locales de asociaciones privadas y locales de peñas, salones de celebraciones, clubs, cibers, karaokes, salones recreativos, café cantante, bingos.
- Grupo III: discotecas, locales con actuaciones en directo, café concierto, tablaos, salas de baile, salas de fiestas, casinos de juego.

Categoría 3ª: Espectáculos: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, teatros o actividades similares.

Clase e) **Otros servicios terciarios**: Se incluyen en esta clase de uso terciario aquellas actividades que cumplan básicamente la función de dar un servicio al ciudadano de carácter no dotacional, tales como servicios higiénicos personales, sanitario (como clínicas odontológicas sin hospitalización, con cirugía menor, peluquerías, salones de belleza o similares, etc.) o educativo no reglado, u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo.

En función de su localización se distinguen, para todas las clases, las siguientes situaciones:
- Situación 1ª: Compatible con la propia vivienda.
- Situación 2ª: Compatible, en planta baja, sótano y planta primera (vinculada o no a la baja).
- Situación 3ª: Alternativo, en edificio de uso exclusivo.

Se entiende que cuando se admite la situación 2ª, en planta primera vinculada a la baja, siempre se considera que dicha vinculación debe ser física, es decir, con acceso desde la planta baja e independiente del acceso al resto del edificio
En supuestos de clasificación dudosa de un establecimiento de servicio terciario, el Ayuntamiento se atendrá subsidiariamente a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

Artículo 6.5.3. Régimen de aplicación (D)

Las diversas categorías de terciario cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación. Subsidiariamente se establecen para cada clase las siguientes condiciones:

Artículo 6.5.4. Condiciones particulares de la Clase Comercial (D)

1. Condiciones

a) Condiciones de los locales.

El acondicionamiento de los locales cumplirá lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente (nacional, autonómica o municipal), por la que se establezcan condiciones de protección contra incendios, reglamentación de ruidos y vibraciones, ventilación, y cualquier otra que afecte a las instalaciones o actividades desarrolladas en el local.

En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar. En todo caso donde coexistan varios usos, el acceso desde el exterior deberá ser independiente al de viviendas.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal, si no es a través de un vestíbulo estanco, dotado de puertas cortafuegos.

Dispondrá de las salidas de emergencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles, que en cada caso regule el Código Técnico de la Edificación vigente, sin

menoscabo de los que estime necesarios el Servicio Municipal correspondiente, además de un Plan de Emergencia para las categorías 3ª y 4ª.

La luz y ventilación de los locales cumplirá lo regulado en el Código Técnico.

Se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán cumplir la normativa sectorial correspondiente y ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

b) Altura libre.

La altura libre de los locales comerciales, será la que se especifique en la Norma Zonal de aplicación en cada caso.

En los locales de sótano, correspondientes al supuesto contemplado en el Artículo 6.2.2. "Diferentes usos en un mismo edificio", la altura libre siempre será de doscientos sesenta (260) centímetros como mínimo.

c) Circulación interior.

Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, cumplirán las condiciones exigibles por la norma CTE en vigor y normativa de accesibilidad correspondiente.

d) Aseos.

Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie de venta, un inodoro y un lavabo; a partir de los doscientos (200) metros cuadrados se instalarán independientemente para señoras y para caballeros. Por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción, se aumentará un inodoro, o dos urinarios, y un lavabo para caballeros; y un inodoro y un lavabo para señoras.

En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con la parte de local destinada al público en general, referida en el apartado g) Superficie de venta, salvo a través de un vestíbulo o zona de aislamiento.

En caso de supermercados, mercados y galerías de alimentación, podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

e) Locales en plantas inferiores a la baja y primera.

Los usos al servicio del comercio que se establezcan en sótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, que tendrá al menos seis (6) metros cuadrados de superficie de venta, sin computar la superficie de comunicación vertical entre ambas plantas.

Los comercios que se establezcan en planta baja deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local será la que determine como mínimo la Norma Zonal correspondiente.

Los comercios situados en planta primera deberán tener acceso independiente del resto de la edificación, o comunicado con el acceso a comercios situados en planta baja, si los hubiera.

Los locales comerciales en pasajes, solo se permitirán en planta baja y en primera.

f) Superficie de venta.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, estén cubiertos o no, y a los que pueden acceder normalmente el público, incluyendo los escaparates y los espacios ocupados por expositores y mostradores, cajas, los bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales, pasillos y accesos, excepto los aparcamientos; se excluyen por tanto las superficies

destinadas a oficinas, almacenaje no visitable ni visible por el público, zonas de carga y descarga, los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido (instalaciones, aseos, obradores, recorridos de evacuación de incendios, etc.)

En ningún caso la superficie de venta de cada nuevo comercio será menor de ocho (8) metros cuadrados.

g) Almacenaje.

Los locales comerciales dispondrán de un almacén o trastienda para la guarda o conservación debidamente acondicionados, y con superficie y características ajustadas a la regulación sectorial de ámbito supramunicipal o municipal aplicable, y como mínimo de tres (3) metros cuadrados.

h) Pasajes comerciales

Podrán establecerse pasajes comerciales únicamente en planta baja que deberá tener acceso para el público desde la vía pública o espacio habilitado para uso público. El ancho mínimo será de dos (2) metros y su altura libre mínima será la que corresponda a la de la planta baja del edificio. Cuando el pasaje sirva de acceso a los portales, escaleras o ascensores del resto del inmueble, se aumentará su ancho en un (1) metro.

i) Grandes superficies comerciales

No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación, podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente, tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

Los espacios destinados al uso terciario en su clase comercial se considera que poseen la condición de grandes superficies comerciales cuando concurre alguna de las siguientes condiciones:

i.1) Que la actividad comercial se desarrolle en un local independiente cuya superficie de venta supere los límites de la normativa sectorial.

i.2) Que la actividad comercial tenga lugar en establecimiento constituido por agrupación de mediano comercio, pequeño comercio o gran comercio que, en su conjunto alcancen una superficie de venta igual o superior al definido en el apartado i.1), o que aún sin alcanzar esta superficie, integren un local que por sí solo cumpla las condiciones del citado apartado anterior.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la legislación específica aplicable.

j) Locales con uso fuera de ordenación

Los usos existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con el presenta PGM, por disconformidad del uso, no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendieren conservar su destino y actividad disconforme con el Plan.

Asimismo, no se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.

Artículo 6.5.5. Condiciones particulares de la Clase Oficinas (D)

1. Condiciones

a) Condiciones y dimensiones de los locales.

Las estructuras de la edificación, condiciones de ventilación e iluminación, seguridad contra incendios, salubridad, etc., cumplirán las medidas de seguridad y condiciones exigibles en virtud de la normativa sectorial y legislación aplicable, y específicamente en el Código Técnico.

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

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

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina

Para las Categorías 1ª y 2ª, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de ocho (8) metros cuadrados, y no podrá tener comunicación directa con ninguna vivienda. En caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos independientes de los locales de oficina de planta baja. Los locales de oficinas y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ni portal, si no es a través de un vestíbulo estanco, dotado de puertas cortafuegos.

b) Altura libre.

La altura mínima de los locales será de doscientos setenta (270) centímetros en las categorías 1ª y 2ª. En categoría 3ª se regirán por las determinaciones del uso residencial.

Será siempre de doscientos sesenta (260) centímetros como mínimo en los locales de sótano

c) Circulación interior.

El sistema de comunicación y circulación interior resolverá como mínimo las condiciones exigidas por la normativa supramunicipal aplicable en materia de seguridad y prevención de incendios, y cumplirá asimismo las condiciones exigidas en las normativas sectoriales aplicables.

En concreto, los edificios cuyo uso sea oficinas, cuya superficie sea superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumplirán lo regulado por el Decreto 8/2003 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, tal y como se especifica en su artículo 22.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a tres (3) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientas (500) metros cuadrados por encima de esa altura.

d) Aseos.

Los locales de oficina dispondrán de un (1) inodoro y un (1) lavabo hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie. A partir de los doscientos (200) metros cuadrados se instalarán independientemente para señoras y para caballeros hasta quinientos (500) metros cuadrados de superficie. Por cada quinientos (500) metros cuadrados adicionales, se aumentará un inodoro, o dos urinarios, y un lavabo para caballeros, y un inodoro y un lavabo para señoras. Dentro de la

dotación total resultante, deberán cumplir las condiciones solicitadas por la regulación sectorial de accesibilidad.

Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

En los edificios donde se ubiquen diversas oficinas con zonas comunes, podrán agruparse los aseos manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

e) Locales en plantas inferiores a la baja.

Podrán ubicarse locales en sótano y semisótano, cuando no sean independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de oficinas que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter secundario (servicios higiénicos, cuartos de instalaciones, archivos, almacenes, etc.), estando en todo caso comunicado con el uso principal en planta baja, mediante escalera con un ancho mínimo de un (1) metro.

No podrán emplazarse en plantas inferiores a la baja locales en los que se prevean puestos de trabajo.

f) Despachos profesionales.

Se consideran compatibles, en coexistencia con el uso de vivienda, los despachos profesionales, cuando la actividad se desarrolla por el titular (personas físicas en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas); y las oficinas, siempre que sea el domicilio habitual del titular de la actividad o del representante o administrador en caso de sociedad, mercantil o civil.

Serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

g) Locales con uso fuera de ordenación

Los usos existentes en primitivos edificios de viviendas disconformes con el presenta PGM, por cualquier motivo, no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendieren conservar su destino y actividad disconforme con el Plan.

Asimismo, no se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.

Artículo 6.5.6. Condiciones particulares de la Clase Hotelero (D)

1. Condiciones.

a) Condiciones de los locales.

Los edificios y locales que alberguen las actividades comprendidas en este uso se ajustarán a los requisitos y dimensiones establecidos en la normativa sectorial en vigor aplicable.

Les serán de aplicación no obstante las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas cuando fueran más restrictivas. Subsidiariamente se regirán por las determinaciones establecidas para el uso residencial.

La documentación de solicitud de licencia para uso terciario en su clase hotelero deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

b) Circulación interior.

Cuando el uso hotelero esté establecido en un edificio con uso residencial, los accesos a ambos usos serán independientes desde el espacio público.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a una (1) planta se dispondrá de un elevador al menos para cada treinta (30) habitaciones.

c) Aseos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, hasta quinientos (500) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales, se aumentará un inodoro, o dos urinarios, y un lavabo para caballeros, y un inodoro y un lavabo para señoras. Dentro de la dotación total resultante, deberán cumplir las condiciones solicitadas por la regulación sectorial de accesibilidad. Estas piezas deberán estar provistas de un vestíbulo previo de independencia.

d) Locales en plantas inferiores a la baja.

Solo podrán ubicarse locales en semisótano o en sótano primero y no podrán ser independientes del local inmediatamente superior situado en planta baja, cuya superficie será como mínimo igual a la de aquéllos. Su uso estará subordinado al principal de terciario-hotelero que se desarrollará sobre rasante y tendrá respecto a éste un carácter complementario para el funcionamiento de la actividad, y no tendrán carácter público independiente.

e) Compatibilidad de usos.

Se permite la implantación de actividades de uso distinto al de la clase hotelero que lo complementen cumpliendo en tal caso las condiciones que por su uso concreto les fuesen de aplicación.

El total de estos usos complementarios no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) del total de la superficie del edificio o conjunto de locales.

Artículo 6.5.7. Condiciones particulares de la Clase Recreativo (D)

1. Condiciones.

a) Condiciones de los locales.

Les será de aplicación lo dispuesto en la reglamentación general vigente sobre la materia, y en especial la referente al Reglamento General de Policía de Espectáculos, Código Técnico de la Edificación en vigor y demás disposiciones vigentes.

Asimismo les serán de aplicación las condiciones establecidas en las presentes Normas, y se dispondrán las medidas correctoras necesarias para garantizar los niveles mínimos exigibles en materia de protección del medio ambiente relacionados en el Capítulo sobre "Protección del Medio Ambiente Urbano." del Título de "Condiciones de Protección del Patrimonio Cultural." de las presentes Normas Urbanísticas.

La documentación de solicitud de licencia deberá acompañar un Plan de Emergencia que prevea la adecuada evacuación de la totalidad de las piezas y locales, suscrito por técnico competente.

Cuando la denominación de un establecimiento no corresponda a ninguna de los incluidos en los grupos relacionados, se tendrá en cuenta para su clasificación además de la analogía con los establecimientos enunciados, la similitud de régimen de trabajo y horario de cierre.

b) Régimen de solicitud.

Todas las actividades instaladas con licencia podrán cambiar a otra del mismo grupo. Entre distintos grupos no será posible el cambio, salvo que se solicite nueva licencia y se adecuen las condiciones del local al nuevo uso.

Tanto en la solicitud de la licencia de instalación como si se tratase de una consulta sobre la posibilidad de instalación de una actividad de este tipo, se presentará la documentación requerida por los Servicios Técnicos Municipales.

c) Superficies mínimas.

La superficie mínima total que se exige para los establecimientos clasificados será de veinticinco (25) metros cuadrados.

En el caso de que un establecimiento disponga de más de una planta, la principal tendrá la superficie mínima exigida.

d) Anchura de las calles.

La forma de evacuación y anchuras de las calles a las que tengan salida locales de uso público, estarán a lo dispuesto en las condiciones reguladas en el CTE, así como a las disposiciones que lo completen, desarrollen o modifiquen.

e) Altura mínima.

La altura mínima de los establecimientos clasificados será la siguiente:

- Locales incluidos en el grupo I, 2,80 m.
- Locales incluidos en el grupo II, 2,80 m.
- Locales incluidos en el grupo III, 3,20 m.

Excepcionalmente se admitirá una reducción de 0,30 m en determinados puntos del establecimiento en sentido estricto (es decir, a éstos efectos no se tendrá en cuenta ni los almacenes, ni aseos, ni cocinas, etc.) siempre que los mismos no superen el 25% de la superficie del mismo. En los espacios del local, de acceso público, tales como servicios aseos, etc., la altura no podrá ser inferior a 2,50 m en general y 2,20 m para el caso de aseos y pasillos.

f) Vestíbulos de acceso.

Salvo los locales o actividades incluidas en el grupo I, el acceso se realizará mediante vestíbulo de acceso, que tendrá que cumplir con la regulación sectorial relativa a accesibilidad y protección contra incendios.

Los vestíbulos cumplirán, en cuanto a ventilación e iluminación, con lo dispuesto por el Código Técnico de la Edificación o posteriores disposiciones.

f) Ventilación y salidas de humos.

En todos aquellos establecimientos incluidos en el uso recreativo que por su actividad principal o secundaria necesiten una salida de humos, ésta se realizará mediante chimenea adecuada, no pudiendo sobresalir del plano de fachada.

La ventilación se realizará conforme a los requisitos del Código Técnico de la Edificación, o normativa que lo complete o sustituya.

No se permitirá en ningún caso la instalación de extractores de humos y/o gases, provenientes de cocinas, aseos, etc. directamente al exterior.

g) Climatización.

En todos los locales o actividades incluidas en el uso recreativo, se dispondrá de instalación que permita la climatización, conforme a la regulación sectorial. Se tendrán en cuenta todas aquellas legislaciones sectoriales que sean de aplicación, en cuanto a: ruidos, salidas al exterior del aire, tramitación de expediente específico, etc.

h) Aislamiento.

El aislamiento mínimo exigido en los locales o actividades del uso recreativo, se realizará conforme al Reglamento de Ruidos de la Junta de Extremadura.

j) Aseos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un inodoro y un lavabo independiente para cada sexo, hasta doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil. Por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales, se aumentará un inodoro, o dos urinarios, y

un lavabo para caballeros, y un inodoro y un lavabo para señoras. Dentro de la dotación total resultante, deberán cumplir las condiciones solicitadas por la regulación sectorial de accesibilidad. Para espectáculos propiamente dichos, se estará a lo que establezca a éstos efectos el Reglamento de Policía y Espectáculos públicos o regulación supletoria.

CAPÍTULO 6.6. USO DOTACIONAL

Artículo 6.6.1. Definición (E)

Comprende todas las actividades destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios, las prestaciones sociales y los medios de esparcimiento que hagan posible el desarrollo integral de la vida urbana con el grado de confort y bienestar necesarios, incluidos los sistemas generales de comunicaciones y los de las infraestructuras de los servicios.

Artículo 6.6.2. Clasificación (E)

Se establecen las siguientes clases:
Clase a) Equipamiento
Clase b) Zonas Verdes
Clase c) Comunicaciones

Artículo 6.6.3. Carácter de las dotaciones (E)

El uso dotacional se estructura en función de criterios urbanísticos como el ámbito de servicio óptimo, frecuencia e intensidad de uso, requerimientos de localización y de accesibilidad, titularidad del suelo y gestión, dándose la siguiente división en función de su carácter:

- *Dotación general*: Engloba las dotaciones destinadas a la prestación de servicios especializados de titularidad pública y que sirve a un ámbito funcional urbano o metropolitano. Integran la ordenación estructural del planeamiento y son elementos determinantes para el desarrollo urbanístico del municipio.
  El Planeamiento dará preferencia a su localización en emplazamientos estratégicos y que garanticen su accesibilidad mediante el transporte público y privado.
- *Dotación local*: Incluye aquellas dotaciones de titularidad pública cuyo ámbito funcional es menor, y de utilización cotidiana por la población a la que sirve, (a nivel de barrio). Integran la ordenación detallada del planeamiento y son elementos complementarios de las dotaciones generales.
  El Planeamiento dará preferencia a su localización evitando ubicaciones residuales, así como una adecuada posición respecto a la red viaria local que garantice su accesibilidad peatonal y con transporte público y privado.
- *Dotación privada*: Integra elementos de titularidad y gestión privada que, tanto por su contenido funcional como por sus características socio-urbanísticas, complementan la red pública de prestación de servicios configurada por las dotaciones generales y locales.

Artículo 6.6.4. Regulación (E)

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional, serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del PGM con expresión de la clase de uso y carácter asignado a cada una de ellas. Estas determinaciones aparecen grafiadas en los planos de ordenación.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación aparente de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la norma zonal en que se encuentran.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características de la edificación, edificabilidad, ocupación, retranqueos, parcela mínima y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de rehabilitación o reestructuración.

4. Las parcelas dotacionales incluidas en Suelo No Urbanizable se regulan por las condiciones establecidas para el mismo en el Título de "Régimen Específico de los Usos y Edificaciones en Suelo No Urbanizable. Regulación de las Categorías de Protección." de las presentes Normas.

5. En los edificios que alberguen usos dotacionales será de aplicación la Ley 8/1997 de 18 de junio y el Decreto 8/2003, de 28 de enero, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

CAPÍTULO 6.7. CLASE DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO

Artículo 6.7.1. Definición (E)

Dotaciones destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios administrativo-institucional, sanitario, social-asistencial, deportivo, educativo, cultural y religioso, así como de los servicios urbanos complementarios de la vida urbana.

Artículo 6.7.2. Condiciones específicas (D)

1. Si las características concretas de determinados equipamientos, hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas, genéricamente asignadas en el presente artículo, podrá relevarse de su cumplimiento mediante la aprobación de un Estudio de Detalle siempre con las limitaciones establecidas a su capacidad ordenadora en el Art. 92 RPLANEX. En todo caso, en los equipamientos de carácter privado deberán respetarse las condiciones relativas a la edificabilidad y la altura, mientras que en dotaciones de carácter público se podrán modificar la totalidad de los parámetros formales, incluida la altura y la edificabilidad, a través de un Plan Especial.
   La cesión al Ayuntamiento de las parcelas destinadas a uso dotacional público, comprende el suelo, el vuelo y el subsuelo, sin perjuicio de la posibilidad de su desagregación en fincas superpuestas cuando concurran en una misma parcela intereses dotacionales diferenciados, siempre y cuando quede debidamente justificado que con ello se atiende de forma más eficiente a la prestación de los usos dotacionales afectados.
   Esta situación se regula de forma expresa en algún caso en este Plan General, en la ficha de actuación correspondiente. A futuro podrá regularse mediante Estudio de Detalle en el que se justifique su adecuación a los objetivos del Plan General, se califique expresamente dicha superposición y se asegure el tratamiento unitario en el desarrollo de la urbanización y la edificación.

2. En las dotaciones existentes se respetará la parcela existente calificada por el PGM. Para planeamientos de desarrollo, la parcela mínima destinada al uso dotacional será de quinientos

(500) metros cuadrados en suelo urbano y mil (1.000) metros cuadrados en suelo urbanizable, salvo cuando el uso al que se destine no requiera funcionalmente de esa dimensión.

3. Las parcelas de suelo urbano calificadas de uso dotacional equipamiento se regularán según las condiciones de la norma zonal de la manzana donde estén incluidas, además de cumplir las determinaciones de las presentes Normas y las Condiciones particulares de su uso específico. Se exceptúan aquellas que se puedan considerar edificación singular, por sus propias características, funcionales o formales.
   Cuando la parcela con calificación de equipamiento no estuviera incluida en ninguna norma zonal, o bien las condiciones de edificación no respondan a la norma zonal en la que estén incluidos dichos equipamientos, se entenderán sometidos a la norma zonal de Edificación Aislada. En todo caso, las condiciones de edificabilidad serán:
   - La existente, regulada gráficamente por línea de edificación y alturas, o
   - 1 m2/m2.
   - La ocupación será del ochenta (80) por ciento.

   Justificadamente, se permitirán ampliaciones de un 10% de la citada edificabilidad anterior, por necesidades del uso.

4. Para las parcelas calificadas de equipamiento público en unidades de ejecución, salvo que tuvieran determinaciones específicas de planeamiento en su correspondiente ficha, se entenderán sometidas a la norma zonal de Edificación Aislada, con una edificabilidad de 1 m2/m2.

5. Para los usos dotacionales educativo, sanitario-asistencial y social, se tendrá en cuenta la regulación sobre distancias mínimas a Instalaciones de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas regulada en el art.9.5.6, apartado 2.

6. Se tendrá en cuenta para las parcelas con edificios, jardines o cualquier otro elemento catalogado lo regulado al respecto en el Título de "Condiciones de Protección del Patrimonio Cultural." de las presentes Normas, con respecto a la edificabilidad, condiciones de los usos y las limitaciones contempladas en el régimen de parcelaciones y obras autorizadas.

7. En las parcelas calificadas para uso dotacional se podrá disponer, además del uso pormenorizado, cualquier otro uso como complementario de tipo comercial de categoría 1ª y recreativo de categoría 1ª y Grupo I, que coadyuve a los fines dotacionales previstos. En todo caso, estos usos no podrán superar el veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad destinada al uso mayoritario de la dotación, y quedarán integrados funcional y jurídicamente con aquél.
   Cuando sea imprescindible para la custodia de la dotación, se admitirá una vivienda vinculada al uso de equipamiento, o en los casos específicos en que así se indique en las condiciones particulares de cada uso dotacional.

8. Todas estas condiciones se entenderán sin perjuicio de la aplicación de las determinaciones señaladas por la normativa sectorial vigente para las distintas clases del uso dotacional o de los usos a que en su caso proceda equiparar.

Artículo 6.7.3. Clasificación y régimen de situaciones y compatibilidad (D)

Se distinguen los siguientes tipos:
- Educativo
- Cultural
- Deportivo
- Administrativo-Institucional
- Sanitario-Asistencial
- Infraestructuras-Servicios Urbanos
- Genérico

En función de su localización en las distintas normas zonales se distinguen, para todas las clases, las siguientes situaciones:
- Situación 1ª: Situados en parcelas con calificación expresa de equipamiento.
- Situación 2ª: Compatible, en planta baja, sótano y planta primera vinculada o no a la baja.
- Situación 3ª: Alternativo, en edificio de uso exclusivo.

Se entiende que cuando se admite la situación 2ª, en planta primera vinculada a la baja, siempre se considera que dicha vinculación debe ser física, es decir, con acceso desde la planta baja e independiente del acceso al resto del edificio

Artículo 6.7.4. Flexibilidad de la calificación (D)

1. El uso dotacional en su clase equipamiento está concebido como un sistema flexible, de tal forma que dentro de dicha clase se permite el cambio de tipo, según lo regulado en este artículo.

2. Para la sustitución de un tipo de equipamiento, entendiendo por tal la última actividad en él desarrollada, se requerirá informe previo los Servicios Municipales y autorización del órgano competente, en cuanto a la falta de necesidad del mismo o de la mayor necesidad del nuevo uso propuesto en su sustitución, en función de las demandas del ámbito de implantación en que se encuentre.

3. El apartado anterior se entenderá sin perjuicio de la aplicación del régimen de compatibilidad establecido en las condiciones particulares de cada tipo de uso de la clase dotacional de equipamiento.

4. Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:
   a) Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.
   b) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:
      - Educativo o Sanitario o Asistencial, que podrán ser sustituidos por otro educativo, sanitario o social-asistencial, cumpliendo siempre lo indicado en la LSOTEX para equipamientos públicos.
      - Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.
      - Deportivo público, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.
      - Servicio urbano o infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

Artículo 6.7.5. Condiciones particulares del tipo Educativo (D)

1. Definición

Comprende las actividades regladas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades profesionales. También podrán contener residencias de estudiantes o colegios mayores, cuando el uso se considere vinculado al desarrollo del uso dotacional docente de que se trate.

Comprende también las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.).

2. Clasificación

La reserva de suelo para Centros Docentes, se hará de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

3. Condiciones

Las construcciones de este tipo se atendrán en todo a lo dispuesto por el Ministerio de Educación y los órganos autonómicos competentes para la instalación de que se trate.

En todo caso, y salvo modificación de la regulación sectorial:

- Los centros destinados a CEIP 6+12 unidades requieren un solar de superficie no inferior a ocho mil (8.000) metros cuadrados.
- Los centros destinados a IES de 12+4 unidades requieren un solar de superficie no inferior a 12.000 m2 y cuya forma permita una edificación de dos alturas de superficie construida mínima de seis mil (6.000) metros cuadrados y la inclusión de dos pistas deportivas de 44x22 metros.

Cuando incluyan residencias de estudiantes o colegios mayores, se remitirán a las condiciones de las residencias comunitarias, y en su caso a las del uso hotelero.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza infantil no superaran la altura de tres plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso esta no contará a efectos de la medición de altura

Para las parcelas calificadas de equipamiento educativo de carácter supramunicipal en unidades de ejecución, salvo que tuvieran determinaciones específicas de planeamiento en su correspondiente ficha, se entenderán que tienen con una edificabilidad de 1 m2/m2 y una ocupación máxima del cincuenta por ciento (50 %) del solar. Se admite el uso de vivienda destinada al personal adscrito a dicho uso, en proporción de una (1) vivienda por instalación, siempre que la parcela calificada para uso educativo cuente con un mínimo de mil (1.000) metros cuadrados.

Artículo 6.7.6. Condiciones particulares del tipo Cultural (D)

1. Definición

Se consideran incluidos en el mismo los edificios dedicados a dotaciones sociales y culturales del tipo de centros cívicos, hogares de juventud, bibliotecas, casas de cultura, museos y pinacotecas, salas de conferencias y exposiciones, cine-clubs, teatros de aficionados, tele-clubs, etc. Incluye los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

2. Condiciones

Cumplirán las disposiciones vigentes y las establecidas para los casos de comercio, oficinas, industria, vivienda y espectáculos que les fueran de aplicación. El uso específico religioso cumplirá lo establecido para los usos de vivienda, residencia comunitaria y hotelero en lo que les fuera de aplicación. Con carácter general, se permite el uso compatible geriátrico o usos asistenciales similares.

Artículo 6.7.7. Condiciones particulares del tipo Deportivo (D)

1. Definición

En él se incluyen los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinadas a la práctica del mismo y al desarrollo de la cultura física; piscinas y similares, sean de carácter público o privado.

2. Clasificación

Se establecen dos categorías:

Categoría 1ª: Instalaciones en edificio exclusivo.

Categoría 2ª: Instalaciones en edificio con predominancia de otro uso.

Dentro de la categoría 1ª se incluyen las siguientes subcategorías:

1a) Instalaciones deportivas de utilización general por los ciudadanos: Son instalaciones elementales como gimnasios polideportivos, piscinas, campos de fútbol, etc.

1b) Instalaciones deportivas de utilización selectiva: Son instalaciones deportivas de carácter federativo para la formación de técnicos, el entrenamiento de alto rendimiento e instalaciones deportivas ligadas a recintos universitarios.

3. Condiciones

Las instalaciones se atendrán a las Normas dictadas por los Órganos Administrativos competentes sobre la materia.

Se tendrá en cuenta:

a) Se prohíben las instalaciones en plantas inferiores a la baja si no están conectadas formando una unidad de funcionamiento con locales de la planta baja.

b) Se prohíben las instalaciones deportivas encima de otro tipo de usos (viviendas, oficinas, industrias, etc.) a no ser que formen parte de un único proyecto y/o estén al servicio de otro uso predominante.

c) Cuando las instalaciones deportivas puedan ocasionar molestias a las colindantes por las características de la actividad que en ella se vaya a desarrollar, deberán prever los sistemas de acondicionamiento acústico necesarios, de los cuales se presentará certificado suscrito por técnico competente en la solicitud de licencia de apertura.

Artículo 6.7.8. Condiciones particulares del tipo Administrativo-Institucional (D)

1. Definición

Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificios o espacios dedicados a las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones Públicas, que se pueden agrupar como sigue:

2. Clasificación

a) Servicios administrativos:
   - Ayuntamiento
   - Juzgados
   - Organismos de la Administración del Estado y de las Comunidades Autónomas, etc.
   - Correos

b) Institucionales:
   - Instalaciones militares
   - Otros organismos

c) Servicios de orden y prevención:
   - Comisarías
   - Centros de detención
   - Policía Municipal y de Tráfico
   - Parque de bomberos

3. Condiciones

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

Artículo 6.7.9. Condiciones particulares del tipo Sanitario-Asistencial (D)

1. Definición

Corresponde a los edificios o instalaciones destinados al servicio de aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran, en otras palabras, todas las dependencias que acojan los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos, así como todas las dependencias que acojan lo que habitualmente se denomina asistencia social a la población.

2. Clasificación

Se clasifican en dos categorías, según su fin:

Categoría 1ª: **Sanitario**. Se clasifican en los siguientes dos (2) grupos:

a) Red hospitalaria:
   - a.1) Ciudades sanitarias
   - a.2) Hospitales generales
   - a.3) Hospitales especiales (maternal, quirúrgico, infantil, psiquiátrico)
   - a.4) Otros hospitales, clínicas y policlínicas

b) Red extrahospitalaria:
   - b.1) Casas de socorro - centros de urgencia
   - b.2) Consultorios - dispensarios
   - b.3) Ambulatorios y Centros de salud
   - b.4) Consultorios radiológicos, laboratorios de radio-inmuno-ensayo y servicios con fuentes radiactivas

Categoría 2ª: **Asistencial**:

- juventud e infancia.

- ancianos: asilos, residencias, clubs u hogares de ancianos y similares (centros de día).
- discapacitados: talleres ocupacionales, etc.
- marginados: comedores, centros de acogida para transeúntes, rehabilitación de drogodependientes.

3. Condiciones

Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero o de residencia comunitaria que les fueran de aplicación.

En instalaciones del tipo b.4), deberá estar asegurada la protección de los locales colindantes en todas las direcciones de las radiaciones y emanaciones radiactivas. En la solicitud de Licencia de Apertura se incluirá un certificado de seguridad, suscrito por técnico competente.

Artículo 6.7.10. Condiciones particulares del tipo Infraestructuras-Servicios urbanos (D)

1. Definición

Tiene la consideración de uso de servicios infraestructurales el de los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos urbanos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios. Comprende por tanto los edificios, espacios o instalaciones mediante los que se proporciona todos aquellos servicios de soporte a la vida en la ciudad.

2. Clasificación

A los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos:

Categoría 1ª: **Infraestructuras**

a) Abastecimiento de agua
b) Saneamiento y Depuración
c) Energía eléctrica
d) Gas
e) Telefonía y cable
f) Residuos urbanos
g) Estaciones de Servicio

Categoría 2ª: **Servicios Urbanos**

a) Servicios de abastecimiento
   - Mercado de abastos
   - Lonja
b) Recintos feriales públicos
c) Servicios de enterramiento:
   - Cementerios
   - Tanatorios
d) Servicio público de transporte:
   a) Servicio público de transportes de mercancías.
   b) Servicio público de transporte de viajeros.
   c) Servicio público de ITV.

3. Condiciones

Cumplirán las condiciones legales vigentes de carácter sectorial que les sean de aplicación.

Tanto el planeamiento que desarrolle el PGM como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso.

Para la ejecución de la Categoría de Infraestructuras se tendrá en cuenta:

a) Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa. A estos efectos, las determinaciones del PGM sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.
b) La disposición de las redes de infraestructuras bajo la red viaria pública o espacios libres, bien sea enterrada o en galería de servicios, se ajustará a los criterios de posición relativa y profundidades de instalación establecidos en la normativa sectorial de aplicación, y en su defecto a lo establecido en las Normas Tecnológicas de la Edificación en vigor.
c) En todo caso se deberán tener en cuenta las bandas de protecciones y servidumbres señaladas en las condiciones específicas de cada infraestructura.
d) Todas las construcciones quedarán afectas en su uso al del servicio instalado, prohibiéndose expresamente los usos residenciales, comerciales e industriales. Como excepción se permitirá la construcción de viviendas cuando sea absolutamente necesaria y exclusivamente para la vigilancia de la zona; en este caso la superficie total destinada a este uso no será superior al diez por ciento (10 %) de la superficie de la parcela.

Artículo 6.7.11. Condiciones particulares de Infraestructuras de Abastecimiento de agua (D)

A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el plano general de "Red de Abastecimiento de Agua", y a fin de salvaguardar su seguridad, se especifican las conducciones sobre las que son de aplicación las bandas de protección y servidumbre siguientes:

a) Banda de Infraestructura de Agua (BIA): son las franjas de suelo paralelas a las grandes conducciones. Serán de aplicación sobre estas bandas las siguientes condiciones:
   a.1) No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad.
   a.2) No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
   a.3) Se prohíbe la instalación de colectores.
   a.4) Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad expresa de la compañía suministradora.
b) Franjas de Protección (FP): se establecen sobre las franjas de diez (10) metros de ancho contados desde las líneas exteriores de las BIA.
c) Se estará igualmente a lo dispuesto en las disposiciones de carácter sectorial municipal o supramunicipal vigentes en la materia.

Artículo 6.7.12. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Saneamiento (D)

Se estará a lo que disponga la regulación contenida en las disposiciones de carácter sectorial municipales o supramunicipales vigentes en la materia.
Se estará igualmente a lo dispuesto en el Capítulo de "Protección del Medio Urbano." de las presentes Normas.

Artículo 6.7.13. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Electricidad (D)

a) Las condiciones establecidas en el presente artículo son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.
b) En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Las líneas de nueva planta deberán resolver, en el interior de los pasillos eléctricos que se definan, sus correspondientes servidumbres.
c) Los terrenos incluidos en los pasillos eléctricos definidos en el párrafo anterior, dominados por las líneas eléctricas aéreas, tendrán las servidumbres, limitaciones y demás condiciones establecidas en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09, y en el Real Decreto 1955/2000, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, en desarrollo de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector eléctrico, y demás legislación y normativa vigente que sea de aplicación.
   Asimismo, en los terrenos de dichos pasillos eléctricos, podrán disponerse como compatibles los usos de servicios infraestructurales, de red viaria pública para el transporte, espacios libres y zonas verdes y servicios públicos, siempre que no se interfiera el uso principal del servicio eléctrico ni se menoscaben las condiciones de seguridad de las instalaciones.
d) Si con carácter excepcional, en Suelo No Urbanizable o urbanizable fuera necesaria la implantación de nuevas instalaciones eléctricas no previstas en el planeamiento, con el carácter de utilidad pública o interés social, deberá demostrarse que dicha actuación es compatible con las condiciones que el Plan establece para las referidas clases de suelo.
e) En el suelo urbanizable, en atención a su carácter como futuro suelo urbano, no se podrá hacer instalación alguna de alta tensión aérea fuera de los pasillos eléctricos que, en su caso, se establezcan en el plano general de "Red de Distribución de Energía Eléctrica", o puedan establecerse en planeamientos de desarrollo posteriores. Los Planes Parciales resolverán en su ámbito la totalidad de las servidumbres producidas por las líneas eléctricas mediante el soterramiento de las mismas o la utilización de los pasillos, debiendo prever a su costa la rectificación de su trazado, con la conformidad expresa de la compañía responsable del servicio.
f) En el suelo urbano, todas las líneas de transporte y distribución de energía eléctrica serán subterráneas, salvo aquéllas que discurran por los pasillos eléctricos que, en su caso, se establezcan en el plano general de "Red de Distribución de Energía Eléctrica", o puedan establecerse en planeamientos de desarrollo posteriores. La ejecución de las obras de subterranización necesaria será exigida por el Ayuntamiento, bien cuando estén ejecutadas las

que definen las alineaciones y rasantes o bien dentro del conjunto de las obras integrantes del proyecto de urbanización. En este último caso, la ejecución de las mismas se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

g) En el suelo urbano, cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán en un edificio debidamente protegido, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin y cumplirán las instrucciones de seguridad que se señalasen.

h) En suelo urbano y urbanizable, serán de aplicación a los centros de transformación de energía eléctrica y a las instalaciones formalmente asimilables a ellos, las siguientes condiciones:

   h.1) Queda prohibida la instalación de centros de transformación en la vía pública, y se instalarán siempre, salvo caso de fuerza mayor, en suelo privado. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.

   h.2) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

   h.3) Los centros de transformación se situarán preferentemente subterráneos o en locales adecuados en el interior de los edificios. No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en los siguientes casos:

      h.3.1) En las zonas o ámbitos cuyo uso característico sea el industrial.

      h.3.2) En el resto de las zonas o ámbitos, en el interior del área de movimiento de las edificaciones en las parcelas privadas.

i) Los tendidos eléctricos de alta tensión, estarán a lo dispuesto en la legislación medioambiental y sectorial aplicable, para su instalación.

Artículo 6.7.14. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Gas (D)

En aquellas nuevas ordenaciones para las que se prevea la incorporación del servicio de suministro de gas natural y, a fin de preservar su seguridad, serán de aplicación las protecciones, servidumbres, limitaciones y demás condiciones reguladas en las disposiciones legales sectoriales de aplicación, así como la normativa de la compañía suministradora.

El planeamiento de desarrollo deberá prever, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Artículo 6.7.15. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Telefonía y Cable (D)

En relación con las instalaciones radioeléctricas, habrán de respetarse las disposiciones del Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a las emisiones radioeléctricas; así como el

Real Decreto-Ley 1/1988, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, y su reglamento, aprobado mediante Real Decreto 279/1999, de 22 de febrero y la Orden del Ministerio de Fomento de 26 de octubre de 1999.
De acuerdo con lo establecido en esta normativa, no se puede conceder autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia.
En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.
En las nuevas edificaciones será obligatorio efectuar la previsión y realización de las canalizaciones necesarias para la incorporación de las redes destinadas al servicio de telefonía y otros servicios por cable.
Esta previsión se contendrá en las obras de reestructuración total y rehabilitación y acondicionamiento general de edificios existentes.
Las compañías suministradoras quedan obligadas a pasar sus redes de servicio por las citadas canalizaciones construidas en los edificios.
A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de carácter sectorial aplicable.
El Ayuntamiento podrá autorizar la instalación de antenas de comunicación sobre cubiertas o terrazas de los edificios siempre que se garantice la no existencia de impacto ambiental o visual o creen servidumbres a terceros.
Las citadas instalaciones resolverán la puesta a tierra por el interior de los edificios o por patios de parcela o manzana, prohibiéndose su conducción por fachadas exteriores.
En suelo urbano y urbanizable todo elemento auxiliar de la instalación y los locales que los contengan se dispondrán en edificaciones que cumplan los siguientes requisitos:

a) Dichas construcciones se situarán indistintamente en locales adecuados en el interior de los edificios o subterráneas.
   No obstante, podrán instalarse en edificio exclusivo sobre rasante, adoptando soluciones estéticamente acordes con el entorno, en el interior del área de movimiento de las edificaciones.
b) Queda prohibida su instalación en la vía pública. No obstante, podrán instalarse en ámbitos ajardinados y en zonas verdes siempre que así lo contemplen los correspondientes instrumentos de planeamiento o proyectos de urbanización.
c) Sin perjuicio de lo anterior, excepcionalmente, en áreas consolidadas con tipologías edificatorias en manzana cerrada o sometidas a normas de protección que imposibiliten la ubicación de los centros de transformación en espacios libres privados o en el interior de los edificios, el Ayuntamiento, de forma individualizada, podrá autorizar su ubicación en terrenos de dominio público. Esta autorización no supondrá en ningún caso la alteración de la titularidad de dichos terrenos.

Artículo 6.7.16. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Residuos urbanos (D)

a) La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos urbanos se atendrá a las disposiciones legales vigentes y Ordenanza Municipal correspondiente, así como a las determinaciones del Capítulo de "Protección del Medio Urbano." de las presentes Normas.

b) Las instalaciones que acojan el tratamiento de los residuos urbanos cumplirán las reglamentaciones sobre seguridad e higiene, de forma que se garantice a juicio del Ayuntamiento que no puedan generar riesgos ni molestias en su entorno.
c) Se deberá resolver en el interior de la parcela o edificación el recinto necesario que albergue el parque de vehículos derivados de la prestación del servicio.

Artículo 6.7.17. Condiciones particulares de las Infraestructuras de Estaciones de Servicio (D)

Se entiende por Estación de Servicio, sin perjuicio de lo establecido en la vigente Reglamentación para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos del Ministerio de Industria, toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en el que puedan existir otros usos relacionados con los vehículos a motor. Cuando sólo dispongan de un máximo de dos surtidores se denominaran Unidades de Suministro.
Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación cumplirán las condiciones particulares siguientes:
a) Podrán emplazarse en aquellas parcelas de suelo urbano calificadas para servicios públicos destinadas a instalaciones de suministro de combustible por el PGM o por los planeamientos de desarrollo en suelo urbanizable.
   La dimensión mínima de estas parcelas será de mil (1.000) metros cuadrados y la edificabilidad en suelos clasificados como urbanos o urbanizables será de 0,25 m2/m2 hasta dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de parcela y de 0,10 m2/m2 para los restantes metros cuadrados de superficie. Se permite la compatibilidad del uso terciario comercial en su categoría 1ª (pequeño comercio), en las parcelas calificadas para el uso de Infraestructura Estación de Servicio. No computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad las superficies destinadas a surtidores y la pérgola que los proteja.
b) Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito, con un mínimo de dos (2) plazas por surtidor.
c) Los talleres de automóviles anexos o las instalaciones destinadas a la venta de bienes y servicios a los usuarios, no podrán tener una superficie superior a doscientos metros cuadrados (200 m2) y dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada veinticinco metros cuadrados (25 m2) de superficie. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones de uso para garaje-aparcamiento.
d) Se ajustarán en cuanto a ruidos a lo establecido en las presentes Normas para el uso industrial.
e) Las Unidades de Suministro podrán establecerse además de en las parcelas permitidas para las Estaciones de Servicio, en las vías públicas cuando el Ayuntamiento, previo informe favorable de los servicios técnicos competentes, así lo considere necesario y lo someta al correspondiente concurso de adjudicación o concesión administrativa.
   Las Unidades de suministro no podrán ocupar una superficie cubierta no cerrada mayor de doscientos (200) metros cuadrados, con una altura que no supere los cinco (5) metros ni disponer de una superficie cubierta y cerrada superior a veinte metros cuadrados (20 m2).

Artículo 6.7.18. Condiciones particulares del Servicio público de transporte (viajeros y mercancías) (D)

Corresponden a este epígrafe los siguientes grupos:

a) Servicio público de transportes de mercancías.
b) Servicio público de transporte de viajeros.
c) Servicio público de ITV.

Además de las condiciones establecidas en las presentes Normas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- En el grupo a) dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados, en forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.
  Las instalaciones de transporte, que sean frecuentadas o en las que se almacenen vehículos de transporte de materias inflamables, tanto si se trata de vehículos cargados como vacíos, deberán situarse en zonas industriales de uso exclusivo.
- En el caso del grupo de b), las determinaciones se regirán por la Reglamentación específica del Ministerio de Fomento, y su emplazamiento deberá ser justificado mediante el correspondiente estudio de tráfico, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Artículo 6.7.18. Condiciones particulares del tipo Genérico (D)

En las parcelas expresamente calificadas como de equipamiento genérico, se permite cualquiera de las clases establecidas en estas Normas, según las necesidades que en el momento de su ubicación sea más urgente cubrir.

CAPÍTULO 6.8. CLASE DOTACIONAL DE ZONAS VERDES

Artículo 6.8.1. Definición y Categorías (E)

Corresponde a los terrenos destinados a garantizar la salud, el reposo y el esparcimiento de la población mediante zonas arboladas y ajardinadas tendentes a mejorar la calidad ambiental y estética de los espacios urbanos, así como a proteger y aislar las vías de tránsito rápido.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen las siguientes categorías de zona verde:

a) Parques: Dentro de esta categoría se diferencián:
   a.1) Parques Urbanos: Están destinados fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental. En ellos se mantendrá la primacía de la zona forestada sobre la acondicionada mediante urbanización y contarán con los siguientes elementos: juegos infantiles, juegos para preadolescentes, juegos libres y áreas para el deporte no reglado.
   a.2) Parque deportivo: Que corresponde a las áreas acondicionadas básicamente para el ejercicio del deporte programado al aire libre.
b) Jardines: Son los espacios ajardinados urbanizados destinados, tanto al disfrute de la población, como al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno. En ellos se dará prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas.
c) Áreas de juego: Dispondrán de juegos infantiles, recipientes de arena, arbolado y ajardinamiento cultivos de flores.
d) Zonas de acompañamiento al viario: Las que, de forma complementaria a los jardines, se establezcan por el planeamiento.

Pueden tener carácter público o privado, y se agrupan en Zonas verdes y Espacios Libres.

Artículo 6.8.2. Condiciones particulares del uso dotacional de Zonas verdes y Espacios Libres (D)

El diseño de las zonas verdes deberá dar prioridad a la satisfacción de las necesidades de la población dotándolas de los adecuados elementos ornamentales y de mobiliario urbano, separando las áreas de estancia de las de juego.

Podrán instalarse edificaciones temporales o permanentes, destinadas al mantenimiento de las zonas verdes, aseos públicos, o a kioscos de música, prensa o suministro de bebidas con una superficie máxima edificable que no será mayor de treinta (30) metros cuadrados por cada unidad, que estará separada del resto por al menos quinientos (500) metros. En caso de tratarse de sistemas generales, se admitirán construcciones separadas entre sí doscientos cincuenta (250) metros y la edificabilidad total no será superior al 1,5% de la superficie del parque y una altura máxima de dos plantas.

Atendiendo a las categorías de zona verde se establecen las siguientes condiciones particulares:

a) Parques: Tendrán una superficie mínima de una hectárea y permitirán la inscripción de un círculo de 50 metros de diámetro. Podrá disponerse edificación para usos de ocio y cultura, con una ocupación máxima del cinco (5%) por ciento de su superficie y sin rebasar la altura media del

árbol de porte tipo de las especies próximas. Contarán con la presencia del agua al menos en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

Las instalaciones deportivas se dispondrán preferentemente al aire libre. Sin embargo podrán disponerse en edificación cerrada siempre que no ocupen más del cinco por ciento (5%) del parque deportivo, pudiendo alcanzar una edificabilidad de cero con setenta (0,7) metros cuadrados por cada metro cuadrado de la superficie que ocupen.

b) Jardines: Tendrán una superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados y en ellos se podrá inscribir un círculo de treinta (30) metros de diámetro. En suelo urbano consolidado por la edificación y justificándose debidamente, podrán disminuirse en lo estrictamente necesario siempre que se superen los doscientos (200) metros cuadrados y los doce (12) metros de diámetro mínimo.
c) Áreas de juego: Tendrán una superficie mínima de doscientos (200) metros cuadrados y en ellas se podrá inscribir un círculo de doce (12) metros cuadrados.
d) Zonas de acompañamiento al viario: Deben contar con una superficie mínima de mil (1.000) metros cuadrados y en ellas se pueda inscribir un círculo de doce (12) metros. Ello no obstante, en suelo urbano podrán constituirse sin necesidad de cumplir el dimensionamiento requerido, cuando el nivel de consolidación de la edificación impida cualquier otra opción.

   Se diseñaran teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir, por ello la alteración de la posición relativa, o de la cuantía de su superficie entre la calzada y el área ajardinada, que represente una mejora para la circulación, se entenderá que no modifica el PGM.

Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios de uso residencial, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cien (100) metros de la calzada. Para otros usos, el acceso sólo podrá ser peatonal. En todo caso, en estas zonas no podrán ubicarse rampas de acceso a aparcamientos privados, y estos pasillos serán siempre transitables para peatones.

El suelo calificado en el planeamiento urbanístico como uso dotacional público de Zonas Verdes es susceptible de utilización en subsuelo para aparcamiento público u otros usos dotacionales que se consideren de interés general por contribuir a un aprovechamiento más racional y adecuado de los servicios requeridos por la colectividad, con los límites establecidos legalmente. En estos casos, se permitirán elementos de cubrición, tipo porches, pérgolas o similares, y pequeñas edificaciones para facilitar el acceso, siempre para uso público dotacional.

CAPÍTULO 6.9. CLASE DOTACIONAL COMUNICACIONES

Artículo 6.9.1. Definición (E)

Tienen uso dotacional de Comunicaciones para el Transporte los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual, colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquéllos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares.

Artículo 6.9.2. Aplicación y usos compatibles (D)

Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del PGM, o en sus instrumentos de desarrollo.
Serán también de aplicación en los terrenos que, aun sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas
En los terrenos calificados como uso Dotacional de Comunicaciones para el Transporte, podrán disponerse cualquiera de sus clases. Además de los usos señalados de manera expresa en las condiciones particulares de cada una de las clases, podrán disponerse el uso dotacional de servicios infraestructurales, incluido el de Estaciones de Servicio de combustible para vehículos, con carácter de autorizable en régimen especial, siempre que se establezcan las medidas necesarias para garantizar la seguridad de circulación de personas, vehículos y mercancías.

Artículo 6.9.3. Clasificación (E)

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes tipos:
a) Red viaria
b) Red ferroviaria
c) Garaje-Aparcamiento

SECCIÓN PRIMERA. RED VIARIA

Artículo 6.9.4. Condiciones generales de la Red Viaria (D)

1. Definición.

Son los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, las bicicletas, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales en las áreas urbanas, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

Dentro de la red viaria se distinguen los siguientes elementos que la integran:
a) *Viario*: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.
b) *Áreas de acompañamiento al viario*: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, con acondicionamiento vegetal opcional, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

Como áreas de acompañamiento al viario se distinguen:

b.1) Áreas estanciales. Localizadas en el entorno de equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte y otros usos que originan elevada afluencia de población.

b.2) Plazas, paseos, bulevares y calles peatonales. Corresponde a las áreas destinadas al reposo de los peatones y a la defensa ambiental, con acondicionamiento vegetal opcional, y en las que el tráfico peatonal está segregado de la circulación rodada.

Por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de Área Ajardinada.

c) *Áreas de servicio del viario*: Aquellas zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, así como para la implantación de las actividades indispensables para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

2. Condiciones

a) Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos, existentes o propuestos, que el planeamiento destine a red viaria, y que se representan en la documentación del PGM y sus planeamientos de desarrollo.

b) Se definen como reserva viaria las franjas de terreno señaladas como tales en los Planos de Ordenación del PGM, cuya finalidad es la previsión de los ajustes en el diseño de las nuevas vías. En dichos terrenos no podrá ejecutarse obra alguna que pudiera dar origen al aumento del valor en su posible obtención.

c) En todo caso tendrán la calificación de red viaria los terrenos señalados como de dominio público en la Ley 25/1988 de Carreteras del Estado y en la Ley 7/1995, de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura.

Las solicitudes de autorización para las construcciones e instalaciones (de cualquier tipo, incluso la modificación de las existentes) a realizar en terrenos incluidos en las zonas de protección de las carreteras, y muy especialmente en lo referente a nuevos accesos a las carreteras de titularidad estatal, autonómica o de la Diputación Provincial, precisarán (previamente al otorgamiento de la licencia municipal) el informe y autorización de la Administración de Carreteras correspondiente. También lo precisarán aquellas instalaciones que, no estando incluidas en las zonas de protección de las citadas carreteras, accedan a ellas utilizando accesos ya existentes, y cuya construcción pueda suponer un cambio sustancial de las condiciones de uso (en número y/o en categoría de vehículos que lo utilizan) en el citado acceso, lo que implicaría el cierre del acceso de no ser recabada de dicha Administración, en respuesta a solicitud del interesado, la correspondiente autorización –o informe favorable, en su caso- para el acondicionamiento del mismo.

El régimen competencial de la potestad sancionadora en estas zonas se define a favor del órgano gestor de las autorizaciones.

d) En los terrenos calificados como uso dotacional para la red viaria podrán, además, disponerse como uso complementario el uso dotacional en su tipo infraestructura, así como el resto de usos dotacionales para el transporte y comunicaciones, y concretamente el uso dotacional de aparcamiento subterráneo en su categoría 5ª (Garaje-Aparcamiento para uso público), previo estudio de viabilidad.

e) Para las edificaciones que se implanten en las zonas denominadas, en el punto 1, apartado c) del presente artículo, como *áreas de servicio del viario*, se permitirá la edificabilidad necesaria para los usos especificados en el mencionado punto.
f) Toda actuación o diseño sobre la red viaria respetará las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.
g) Se someterán al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental aquellas actuaciones sobre la red viaria en que así lo prevea la Ley 6/2001, de modificación del Real Decreto legislativo 1302/1986, de evaluación de impacto ambiental, o la legislación autonómica que pudiera redactarse sobre este particular.
h) El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990) y en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992).
i) Las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado.

3. Condiciones específicas del viario

a) Las autopistas, autovías y vías rápidas de competencia estatal o autonómica se diseñarán de acuerdo con su normativa específica y con las Normas e Instrucciones que dimanen de los organismos competentes de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma, y en concreto de las leyes señaladas en el epígrafe anterior.
b) Los márgenes de las vías, cuando discurran por Suelo No Urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina la legislación sectorial correspondiente. Cuando discurran por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos además a las condiciones que el PGM establece (ver ANEXO de "Relación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en Suelo Urbanizable." de estas Normas).
c) El resto del viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación en su caso de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan.

Artículo 6.9.5. Condiciones particulares de la Red Viaria (D)

1. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.
2. Las dimensiones de obligado cumplimiento de los nuevos tramos viarios en suelo urbanizable o en los planeamientos de desarrollo del suelo urbano serán:

   Para el viario general:
   - Anchura mínima: veinte (20) metros entre alineaciones.
   - Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: tres (3) metros.

   Para el viario local:
   - Anchura mínima: diez (10) metros entre alineaciones. Se exime el cumplimiento de este ancho mínimo para calles de nueva creación en casco urbano consolidado siempre y cuando esté

debidamente justificado. El Ayuntamiento determinará la conveniencia de dicha solución y la exención de este ancho mínimo por el interés general.

- Anchura mínima de acera medida perpendicularmente desde el bordillo exterior: uno con ochenta (1,80) metros.

No obstante, en suelo urbano se podrán admitir dimensiones inferiores, cuando la actuación y las características del entorno lo justifiquen, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

3 Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento ochenta (180) centímetros, se acompañaran, salvo cuando las circunstancias técnicas que concurren lo desaconsejen, de alineaciones de árboles. Se plantarán, conservando la guía principal y con su tronco recto con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación técnica de su necesidad.

5. El diseño del viario representado en la documentación gráfica del Plan, en lo referente a la distribución interna de los espacios reservados a calzadas, sendas peatonales, ajardinamiento y bandas de aparcamiento, se entiende indicativo, pudiendo ser variado en su disposición, previa autorización o informe técnico municipal favorable, sin que represente modificación del PGM.

6. Condiciones específicas de las calles particulares

a) Se definen como tales, las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

b) Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación vigente, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la Normativa municipal sobre la materia.

c) Los propietarios podrán proponer la entrega y conservación de viarios privados al Ayuntamiento, el cual decidirá al respecto, previa la cesión gratuita a éste, libre de cargas y gravámenes de dichas calles, las cuales deberán estar dotadas de la totalidad de los servicios señalados en el número anterior, y en perfectas condiciones de urbanización.

d) Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificase el Plan de Ordenación del ámbito en el que se encuentren incluidas, se mantendrá su calificación urbanística de viario a todos los efectos.

e) En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a un aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el Plan de Ordenación.

f) Respecto a la tramitación de licencias de alineación y de edificación, se estará a lo previsto en las presentes Normas.

g) Cuando las condiciones técnicas lo justifiquen, podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de cien (100) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas; en su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas y su anchura mínima entre alineaciones será de ocho (8) metros.

7. Condiciones específicas de las áreas de acompañamiento al viario
   a) Se localizarán preferentemente en el entorno a equipamientos, zonas comerciales y otros usos que originen una elevada afluencia de población.
   b) Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, con el adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia de las personas, y diversificación de los tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.
   c) La variación de la disposición de aquellas áreas de acompañamiento que cuenten con un ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tránsito peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirá informe favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad e idoneidad de la variación propuesta, sin que represente modificación del PGM.
8. Estacionamientos en la red viaria
   a) Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación.
      - Unidireccional (a uno o a ambos lados):
        - Aparcamiento en línea, tres (3) metros.
        - Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.
        - Aparcamiento en espiga, cuatro (4) metros
      - Bidireccional:
        - Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.
        - Aparcamiento en batería, seiscientas ochenta (680) centímetros.
        - Aparcamiento en espiga, quinientos (500) centímetros.
   b) Se estima conveniente cada tres (3) plazas de aparcamiento, la plantación de un árbol que, además de aportar sombra sobre los vehículos aparcados, discipline la posición de los vehículos.
   c) En las áreas de nueva ordenación se establecerá una dotación mínima, adicional a la correspondiente en función de los usos, de una plaza de aparcamiento en superficie, por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos totales.

SECCIÓN SEGUNDA. RED FERROVIARIA

Artículo 6.9.6. Condiciones generales del tipo Red Ferroviaria (D)

1. Definición

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas, construcciones e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitan así las relaciones del municipio con el exterior y las fundamentales en su interior.

El sistema ferroviario comprende:

a) La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.
b) La zona de instalaciones ferroviarias: Constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes y, en general de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones, e instalaciones complementarias que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

2. Aplicación y alcance.

a) Todos los suelos calificados como transporte ferroviario, tienen carácter de sistema general y forman parte de la estructura general y orgánica del territorio.
b) El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del sector ferroviario y el Reglamento que la desarrolla, Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre.
c) Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos contiguos a la red ferroviaria se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas (artículos 2.3.10 y 5.4.8).

Artículo 6.9.7. Condiciones particulares del tipo Red Ferroviaria (D)

1. Condiciones de desarrollo.

a) Las aperturas y modificaciones del tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaren en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y deberán ser aprobados mediante la realización de un Plan Especial.
b) Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollarán en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.
c) En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las vías ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación, de altura suficiente para el cumplimiento de su destino; y de acuerdo con la normativa sectorial de aplicación, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

2. Servidumbre de las ordenaciones colindantes.

a) Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ellas, regularán la edificación y el uso, y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación sectorial ferroviaria y por las presentes Normas.
b) Cuando la vecindad del ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de protección de ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.
c) Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario, están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes de éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

d) Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, su coste se conceptuará como gasto de urbanización, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización, y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce será preceptiva la conformidad de la administración ferroviaria competente en la materia.

3. Condiciones particulares de la zona de viales ferroviarios.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como soportes y tendidos, casetas de protección, maniobra y señalización, etc.

4. Condiciones particulares de la zona de instalaciones ferroviarias.

a) En esta zona ferroviaria podrán construirse edificios con uso industrial o terciarios directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario, así como usos complementarios destinados a viviendas para custodia de las instalaciones, residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.
b) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas normas.
c) Su edificabilidad no superará el coeficiente de 0,7 metros cuadrados por cada metro cuadrado de suelo.

5. Condiciones particulares de la zona de servicio ferroviario.

a) En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.
b) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso se establecen en estas Normas.
c) Su edificabilidad no superará el coeficiente de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado de suelo, y la ocupación no será mayor del cincuenta por ciento (50%) de la parcela

6. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

7. Régimen de licencias en suelo de uso ferroviario.

a) Los actos de edificación y de cambio de uso de los edificios existentes en los terrenos incluidos en el uso ferroviario, están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidos a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.
b) El régimen general de licencias municipales se someterá en los terrenos adscritos al uso ferroviario, a lo dispuesto en la Ley 39/2003 de 17 de noviembre, del sector ferroviario y el Reglamento que la desarrolla, Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, en virtud de la cual, la empresa titular de la explotación ferroviaria de transporte público no precisará licencias municipales para las obras de conservación y entretenimiento de sus líneas e instalaciones y demás servicios auxiliares directamente relacionados con la explotación ferroviaria.

SECCIÓN TERCERA. GARAJE-APARCAMIENTO

Artículo 6.9.8. Definición (E)

Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los depósitos para venta de coches.
Con carácter general será de aplicación la Ley 8/1997, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y el Decreto 8/2003, en particular en lo referente a la reserva de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida.

Artículo 6.9.9. Clasificación, categorías y situaciones (D)

Se dividen en las siguientes categorías:

- Categoría 1ª: Garaje-aparcamiento al servicio de los usos instalados en la edificación.
  Se distinguen tres situaciones:
    Situación 1ª: anejo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
    Situación 2ª: en planta baja, semisótano o sótanos.
    Situación 3ª: en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
- Categoría 2ª: Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo o compatible con uso no residencial *(en planta baja y vinculadas, o en edificio de uso exclusivo).*
- Categoría 3ª: Garaje-aparcamiento para uso público *(en planta baja y vinculadas, o en edificio de uso exclusivo).*
- Categoría 4ª: Depósitos de vehículos usados.

Artículo 6.9.10. Condiciones de los Garajes-Aparcamiento (D)

La instalación de uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes, en especial las correspondientes al Código Técnico de la Edificación y a la legislación sobre accesibilidad y habitabilidad vigente (en la actualidad Decretos 8/2003 y Decreto 113/2009).
Además, de conformidad con el art. 17 del Real Decreto legislativo 2/2008 por el que se aprueba el TRLS, cuando existan superficies superpuestas, en la rasante y el subsuelo, destinadas a dominio público y edificación privada, podrá constituirse un complejo inmobiliario en el que ambas tengan el carácter de fincas especiales de atribución privativa, previa la desafectación y con las limitaciones y servidumbres que procedan en cada caso para la protección efectiva del dominio público y la delimitación de los derechos y deberes correspondientes a los constituyentes del complejo inmobiliario.
El acceso a las superficies privadas ubicadas en el subsuelo no se podrá realizar sobre suelo público.
Lo dispuesto en el párrafo anterior podrá aplicarse a la totalidad de los aparcamientos de uso público existentes en el término municipal en la actualidad, así como a aquellos que se ejecuten en el futuro.

Artículo 6.9.11. Depósito de vehículos usados (categoría 6ª) (D)

El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

Cumplirán las condiciones de seguridad que señalen las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro cumpliendo las condiciones que imponga el Ayuntamiento.

TÍTULO VII. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 7.1. NORMAS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 7.1.1. Vinculación (E)

Las Normas Generales de Urbanización son las que se refieren a las condiciones mínimas que han de reunir los servicios de acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y jardinería, telefonía, etc., existentes en la urbanización.
Las Normas detalladas en este Capítulo, serán de aplicación obligatoria en áreas de nuevo desarrollo, y tendrán carácter de recomendación en áreas consolidadas.

Artículo 7.1.2. Sistema viario (D)

Las características de las vías de nueva creación del Sistema General Viario que se definen en el PGM deberán conservar las dimensiones que se especifiquen en el plano correspondiente en cuanto a perfil transversal y reservas de suelo, y cumplirán además las exigencias contenidas en la vigente legislación sectorial correspondiente para los tramos que no constituyen travesías urbanas.
En las vías existentes del casco antiguo, no se permiten cambios en las alineaciones ni rasantes actuales, salvo los previstos en el PGM o instrumentos que lo desarrollen.
En cuanto a las vías que surjan de la redacción del planeamiento de desarrollo responderán a las necesidades para las que se proyectan en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto. La anchura mínima entre alineaciones para este viario será de diez (10) metros, salvo excepciones y previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales. En caso de tratarse de un sistema general, la anchura mínima entre alineaciones será de dieciocho (18) metros, con las mismas excepciones.
A efectos del trazado en planta, se dispondrá como mínimo en las calzadas del viario principal una curva y contracurva cada doscientos (200) metros. Como criterios de localización estarán en las intersecciones de las redes de tráfico motorizado y no motorizado y en la proximidad de colegios o guarderías. Para conseguir este efecto se aprovechará la disposición de aparcamientos en batería. La visibilidad en los accesos a la intersección a dichos viarios será como mínimo de cien (100) metros.
Los Proyectos de Urbanización contemplarán obligatoriamente el espacio y lugar adecuado para la contenerización y recogida de residuos urbanos, que en el caso de las urbanizaciones correspondientes a los sectores de suelo urbanizable, deberá resolverse a través de la previsión de zonas preparadas para alojar contenedores soterrados, salvo que se justifique la conveniencia de otro sistema de recogida y este se apruebe expresamente en el programa de ejecución.

En la ejecución de aceras se tendrá en cuenta lo siguiente:

a) Construcción de aceras.
La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad, siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.
Esta obligación comprende no solamente la de pavimentación en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Para la construcción de la acera será preceptiva la orden de la Autoridad Municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en los dos casos, será señalada la rasante por los Servicios Técnicos Municipales.
Al otorgar licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.
No podrá extenderse la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice el uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.
Salvo que se estipule lo contrario, la conservación y reparación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento, exceptuando los usos especiales autorizados, en cuyo caso será por cuenta del titular de la autorización
Las aceras deberán dimensionarse de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de otros servicios urbanos necesarios, así como, en lo posible, deberán tener la dimensión necesaria para hacer factible la plantación de arbolado de especie y porte adecuado. Dicho arbolado tendrá una altura comprendida entre setenta y cinco (75) y doscientos (200) centímetros.
En caso de unificar al mismo nivel aceras y calzadas se diseñaran los elementos necesarios para que exista siempre una separación mínima entre vehículos y edificios de sesenta (60) centímetros.
Los bordillos de las aceras tendrán una altura mínima sobre la rasante de la calzada de diez (10) centímetros. Todos ellos estarán rebajados hasta la rasante de la calzada en todos los vados de los itinerarios para el tráfico no motorizado.

b) Pavimentación

Los materiales y demás características técnicas de la solera y la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.
Con carácter general, la pavimentación del viario cumplirá las siguientes condiciones:

b.1) La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos. Todos los vados de los itinerarios para el tráfico no motorizado dispondrán de pavimento antideslizante.

b.2) La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante cambios de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

Las calles con anchura menor de 7,5 metros carecerán de aceras. Las plazas de aparcamiento quedarán debidamente señalizadas –pintura vial, bancos, arbolado, etc.- y se dispondrán al tresbolillo.

b.3) Las tapas de arquetas, registros, etc. se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. Los materiales y demás características técnicas de la solera y la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

En cualquier caso, se definen los siguientes firmes mínimos:

Carriles: como mínimo se proyectará con el siguiente paquete de firme o equivalente:

- 11 cm de Mezcla bituminosa en caliente.
- 35 cm de base granular. (Zahorra artificial).
- Riegos de imprimación y adherencia.

Se garantizará que la explanada conseguida sea al menos tipo E-2, según condiciones del PG-3 e Instrucción de Carreteras.

Las equivalencias de firmes con bases rígidas o semirrigidas se acordarán previamente con los Servicios Técnicos municipales.

En suelo urbano se prohíbe la utilización de pavimentos bituminosos en la red secundaria del tráfico motorizado, efectuándose un tratamiento especial del solado que resalte la calidad estética y ambiental de los interiores de cada zona.

Estacionamientos: la banda de estacionamientos (línea o batería) estará confinada entre el bordillo de acera y bordillo de borde exterior de carril. Su pavimento estará compuesto por:

- 15 cm de Hormigón en masa de 25 kp/cm2 con terminación de fratasado.
- 30 cm de base granular. (Zahorra artificial).

Aceras: Todas las obras de ejecución de aceras deberán cumplir los siguientes mínimos:

- Ejecución de una base compactada de zahorra de espesor no inferior a quince (15) centímetros.
- Ejecución de una solera de hormigón no inferior a quince (15) centímetros.
- Pavimentación con baldosas hidráulicas, piedra natural, adoquín hormigón tratado.
- Colocación de bordillos prefabricados o de piedra natural según los casos.

En cualquier caso se tendrá en cuenta los tipos de pavimentos existentes en las inmediaciones y se propondrán de similares características a ellos siempre que cumplan las calidades antes reseñadas.

Los elementos de cubrición y cierre (tapas, sumideros, etc…) cumplirán la norma UNE-EN.124:1995 y serán como mínimo de las siguientes clases con carácter general:

- C250 – aceras
- D400 – calzadas, aparcamientos, etc…de uso no industrial

Estos elementos se marcarán con el anagrama "Ayuntamiento de Villanueva de la Serena" y el servicio al que corresponda (abastecimiento, saneamiento, alumbrado público) o bien con el anagrama de la empresa suministradora del resto de los servicios. No se admitirán elementos sin identificación.

b.4) Se dispondrán durmientes cada cincuenta (50) metros.

c) Dimensionamiento

El dimensionamiento de los viales tendrá que cumplir las dimensiones mínimas de cada uno de sus elementos:

c.1) Calzada: 3,3 metros.

c.2) Aparcamiento: 2,2 x 4,00 metros

c.3) Acerado: 1,80 metros (cumpliendo en todo caso la Orden VIV/561/2010 en cuanto a distancia libre de paso)

c.4) Carril Bici: 1,50 metros un solo sentido; 2,15 metros bidireccional.

d) Geometría

- Viales de uso mixto: Calzada y acerado situados a la misma cota.

- Viales de tráfico rodado: Calzadas y acerado a distinto nivel.
- En viales diseñados con carril bici, este deberá cumplirá las siguientes condiciones:
  El carril bici no podrá estar contiguo a la calzada o al aparcamiento, tendrá que existir una distancia mínima de 0,5 metros, encontrándose dichos elementos siempre a distinto nivel o realizando un sistema de contención para la protección de los ciclistas mediante barreras de protección o sistemas de balizamiento.
- En las vías principales la distancia entre el borde de la calzada y los báculos de luz o arbolado será como mínimo de sesenta y cinco (65) centímetros.

No se admitirán en ningún caso calles en "fondo de saco" salvo que se justifique técnicamente su necesidad.

Artículo 7.1.3. Abastecimiento de agua (D)

a) En las previsiones del planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización, el cálculo de las conducciones se hará por los métodos habituales en hidráulica, con los siguientes caudales mínimos (La unidad familiar constará de 4 habitantes/vivienda):
   - Viviendas, residencias y hoteles 250 litros/habitante/día
   - Equipamiento docente 50 litros/estudiante/día
   - Equipamiento sanitarios 600 litros/cama/día
   - Terciario de oficinas 50 litros/empleado/día
   - Industria 0,5 litros/segundo/hectárea
   - Resto de usos 50 litros/habitante/día
   - Riego de calles y jardines 2 litros/m2 zona regada/día

b) El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,40. Los diámetros interiores mínimos de la red, cuyo diseño deberá estar justificado en los cálculos correspondientes, serán:
   - Tubería de distribución principal: 150 mm.
   - Tubería de distribución secundaría (sin hidrantes): 100 mm.
   - Red de riego: Como diámetro mínimo de la red se establecen 80 mm.
   - Tubería de servicio para hidrantes 100 mm.

   Todas las tuberías de diámetro igual o superior a 100 mm serán de fundición dúctil, no permitiéndose el empleo de tubería de diámetro 125 mm. Las tuberías para acometidas o riego de diámetro igual o inferior a 80 mm podrán ser de otros materiales.
   En todos los casos las tuberías tendrán un timbraje mínimo de 16 atmósferas

c) Características de la red: La red de distribución de nuevos polígonos dispondrá como mínimo de dos conexiones a la red municipal, de tal forma que en el caso de rotura o falta de suministro se pueda suministrar por una de ella. Será de tipo mallada y contará con válvulas de corte para sectorizar la red.
   La red dispondrá de desagüe, ventosas, bocas de riego e hidrantes contra incendios.
   Las redes de riego y de abastecimiento deberán ser independientes en todo sector a urbanizar, si bien se conectarán entre ellas para su posible funcionamiento como única red.
   c.1)Con carácter general se dispondrá un hidrante de 100 mm de diámetro por cada cuatro hectáreas de superficie urbanizada. Los hidrantes se injertarán directamente a la red general y preferentemente, en cuanto sea posible, a arteria alimentadora.

El citado número de hidrantes será independiente de los "usos" previstos cualesquiera que éstos sean y deberán ser ubicados en lugares fácilmente accesibles. Estarán debidamente señalizados.

c.2) La distancia entre bocas de riego se calculará en función de la presión y alcance de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para que no quede ningún espacio sin cubrir. Dicha distancia no podrá ser superior, en todo caso, a la máxima normalizada por el Ayuntamiento y, en último grado, no superior a treinta (30) metros. Se localizarán preferentemente próximas a pozos de registro y en extremos de distribuidora ciegos.

c.3) Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente en la conducción de la red pública desde la que se prevé el abastecimiento. En caso contrario se deberá reforzar la red existente con cargo a la actuación que produce la nueva demanda.

c.4) Se garantizará la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de presión en las redes se suplirá con los medios técnicos idóneos (grupos de sobrepresión). La presión mínima en el punto más desfavorable será de 20 m.c.a. La presión estática máxima será de 60 m.c.a.

c.5) El diseño de la red de abastecimiento, tanto lo relativo a la red como equipos específicos se ajustará a la normativa y reglamentación sectorial pertinente, así como a la que tenga vigente la compañía suministradora.

c.6) Los proyectos de urbanización deberán incorporar la conformidad técnica de la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

c.7) Los planes parciales deberán incluir un informe de viabilidad de suministro de agua potable y puntos de conexión exterior a la red general emitido por la compañía suministradora u organismo encargado del suministro.

Deberán cumplirse, además, todas las condiciones establecidas para el Uso de Infraestructuras, establecido en las presentes Normas.

Artículo 7.1.4. Red de saneamiento (D)

Al objeto de facilitar la incorporación de las aguas residuales la red de saneamiento deberán tener carácter de RAMIFICADAS, no permitiéndose la intersección de conducciones.

Las redes de saneamiento de nueva implantación o a renovar deberán ser en todo caso SEPARATIVAS, salvo que se justifique técnicamente la necesidad de diseñarla unitarias. Las redes de pluviales deberán verter a cauces de capacidad suficiente evitando el recoger grandes áreas en una sola salida.

En los casos en que estas actuaciones se implanten en el entramado de una red unitaria, la nueva red se construirá igualmente Separativa, construyendo una obra provisional de reunión que incorpore la nueva red de pluviales a la unitaria existente.

Los Proyectos de las redes de evacuación deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

a) En ningún caso podrán verse afectadas las fincas o propiedades situadas aguas abajo de los puntos de vertido por escorrentías procedentes del sector que se urbaniza.

b) El estudio de saneamiento, además de alcanzar a toda la extensión del sector que se urbaniza, se extenderá a la totalidad de las zonas exteriores al mismo en relación con las aportaciones exteriores que pudieren tener lugar a través del sector y en tanto dichas zonas exteriores no dispongan de dispositivos propios de evacuación. Los polígonos que el planeamiento prevea

actuaciones aguas arriba de estos últimos, deberán tener estos presentes las aguas procedentes de dichas actuaciones. Se tendrán presentes, así mismo, los coeficientes de escorrentía de los materiales superficiales empleados en la urbanización.

Para el cálculo de la red de alcantarillado, el caudal mínimo no será inferior al caudal de suministro de agua según lo especificado en el artículo 7.1.3., apartado a) de las presentes Normas.

El cálculo del caudal de lluvia a evacuar se realizará teniendo en cuenta la intensidad media horaria de un aguacero de duración el tiempo de concentración de la cuenca, la superficie del área de la cuenca vertiente y los coeficientes de escorrentía adecuados, que salvo justificación se considerará uno (1) en previsión de ampliaciones de la ciudad. Se calcularán los caudales máximos para una intensidad de precipitación de 77 l/seg.

En el caso de saneamiento separativo la red de aguas residuales deberá evacuar el cien por cien (100%) del caudal de aguas residuales y al menos el quince por ciento (15%) de las pluviales, mientras que la red de aguas pluviales deberá dimensionarse para evacuar el cien por cien (100%) del caudal calculado según los párrafos anteriores.

Para los sistemas unitarios la red deberá evacuar la suma de los caudales estimados para residuales y pluviales.

c) Las secciones mínimas de los colectores no serán inferiores a treinta (30) centímetros de diámetro y las máximas velocidades permisibles no serán superiores a tres (3) metros por segundo para tuberías de hormigón y cinco (5) para tuberías de materiales plásticos.

   Los diámetros mínimos para acometidas domiciliarias y conexión de los imbornales será de veinte (20) centímetros.

d) En canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a ciento cuarenta (140) centímetros, salvo en el caso de instalaciones especiales como aliviaderos, sifones, etc. En su caso, se admitirán mayores diámetros previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

e) En todos los conductos de alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o de registro a distancias comprendidas entre treinta (30) y cincuenta (50) metros. Se ubicarán preceptivamente tales pozos en puntos singulares de la red, tales como quiebros y cambios de rasantes.

   Los pozos de registro serán estancos, preferentemente de anillos prefabricados de hormigón, no permitiéndose que los conos superiores se realicen a base de anillado de ladridros. El acceso a ellos se realizará mediante pates de polipropileno con alma de acero dispuestos cada 30 cm.

f) En las cabeceras de las redes se dispondrá una boca de riego que permita el mantenimiento y limpieza de la red, no permitiéndose la instalación de cámaras de descargas automáticas salvo justificación técnica. En caso de existir cámaras de descarga, la capacidad de estas será de cero con seis (0,6) metros cúbicos para las alcantarillas de trescientos milímetros (300 mm.) y de un (1) metro cúbico para las restantes.

g) Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras públicas. En los ámbitos donde la topografía del terreno no permita esta solución deberá preverse la correspondiente estación depuradora y quedará claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

   En el caso de que la evacuación de aguas residuales industriales se haga directamente a la red de alcantarillado sin depuración previa, el efluente deberá estar desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías, así como las materias sólidas, viscosas, flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar, directa o

indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado, debiendo colocar antes de su incorporación a la red pública una rejilla de desbaste de ciento veinte (120) milímetros.

Deberá asimismo cumplirse lo estipulado para el Uso industrial, de las presentes Normas.

h) Para el vertido en cauces públicos será necesario justificar la correspondiente concesión de la Confederación Hidrográfica del Guadiana y acompañar el proyecto ajustado a las condiciones que dicho organismo imponga.

i) Las pendientes mínimas en los ramales de cabecera no serán inferiores al uno por ciento (1%) y en los restantes se establecerán de acuerdo con los caudales circulantes, de tal manera que las velocidades resultantes no sean inferiores a 0,60 m/seg., ni superiores a 3 m/seg para tuberías de hormigón y cinco (5) para tuberías de materiales plásticos., no admitiendose pendientes inferiores al cero con cincuenta por cierto (0.50%)

j) En todos los casos las viviendas deberán disponer sus vertidos a alcantarillado general y éste, a su vez, a colector público o cauce natural, previo proceso de depuración en este último caso y siempre mediante proyecto previo debidamente justificado.

   Con carácter general se prohíbe el uso de fosas sépticas, pozos negros o asimilables en el suelo urbano y urbanizable. Solo se autorizarán en las construcciones permitidas en Suelo No Urbanizable. En tal caso las fosas sépticas garantizarán unas adecuadas condiciones medioambientales, cumpliendo las normativas sectoriales de aplicación.

k) Todas las conducciones serán subterráneas, y seguirán el trazado del sistema viario previsto en el planeamiento aprobado. Podrán ir por espacios libres de uso público, cuando otra solución no fuera técnicamente posible.

l) Será de obligado cumplimiento, la normativa sobre materia de vertidos, según lo estipulado en la legislación sectorial de aplicación.

m) Se prohíbe conectar aguas parásitas a la red que lleve el agua residual, tanto si es un alcantarillado unitario como si es la parte de aguas negras de un sistema separativo. Esta prohibición es estricta en los suelos urbanizables, y debe tenerse en cuenta en la mayor medida de lo posible en todas las actuaciones en el resto de los suelos.

   Se definen como aguas parásitas las aguas limpias de procedencia no urbana que no deben ir a la depuradora, como sobrantes de acequias, aguas freáticas, escorrederos, barrancos que traen aguas de lluvias de zonas no urbanas, cauces naturales con caudales más o menos continuos, etc.

   Las aguas pluviales recogidas en suelo urbano no tienen esta consideración.

Artículo 7.1.5. Red de suministro de energía eléctrica (D)

Comprenderá la transformación y distribución de energía eléctrica. Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución subterráneas y centros de transformación, adaptándose a las condiciones de urbanización del presente Capítulo, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las acometidas.

El promotor de la urbanización deberá justificar que dispone del contrato de suministro suscrito con la correspondiente compañía y que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de las edificaciones.

Los proyectos de las redes de suministro y distribución de energía eléctrica cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La red de energía eléctrica se proyectará de acuerdo con el Reglamento de Baja Tensión, Reglamento de Líneas de Alta Tensión, Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas, Subestaciones y Centros de Transformación, Real Decreto 1955/2000 y cuantas disposiciones vigentes en la materia le sean de aplicación.

b) El cálculo las redes de baja tensión se efectuará de acuerdo con el contenido del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, todo ello basado en una previsión de cargas mínimas en los edificios según su uso, obtenidas por aplicación de la Instrucción MI-BT-010, en función del grado de electrificación correspondiente, así como sus coeficientes de simultaneidad.

   Los casos especiales de consumo de equipamientos se justificarán debidamente. No obstante como previsión se considerarán las siguientes cargas para cada uno de ellos, salvo cuando se justifiquen otras:

   - Equipamiento escolar 5 kw/100 m^2
   - Equipamiento sanitario 5 kw/100 m^2
   - Equipamiento deportivo 2 kw/100 m^2
   - Equipamiento 3 kw/100 m^2

   Asimismo, para usos de vivienda e industria, se considerará:

   - Vivienda 5,75 o 9,2 kw/100 m^2, según grado de electrificación.
   - Industria 125 kw/m^2 edificable

   La red de baja tensión se realizarán conforme a lo establecido en la reglamentación vigente.

   Todas las nuevas líneas serán subterráneas, si bien se permite el uso aislado de distribución aérea mediante trenzado sobre apoyos o fachadas evitando en lo posible el cruce de calles. Únicamente podrá autorizarse el tendido aéreo, cuando se ignore la rasante definitiva de la vía, pero su instalación tendrá carácter provisional, hasta que el Ayuntamiento estime que debe ser subterráneo y localice su emplazamiento. En ningún caso serán a cargo del Ayuntamiento dichas obras.

   La instalación de estas nuevas redes deberá prever el futuro suministro de los solares y edificaciones existentes en su trazado de acuerdo con las viviendas posibles según la norma de aplicación, de tal manera que no sea necesario realizar nuevamente tendidos de redes cuando se construyan dichas viviendas.

c) La media y alta tensión se realizarán al voltaje que autorice la Delegación de Industria, satisfarán las condiciones de la compañía suministradora y el tendido de sus cables deberá hacerse siempre subterráneo en suelo urbano y urbanizable, con las debidas garantías de seguridad y aislamiento, siguiendo los recorridos que señalen los técnicos municipales, que deberán discurrir por los trazados del sistema general viario de acuerdo con el planeamiento aprobado. En suelo industrial la distribución de alta tensión se realizara preferiblemente en aéreo por su mayor flexibilidad, aunque podrá hacerse también en subterráneo.

d) Los centros de transformación deberán localizarse preferentemente sobre terrenos de propiedad privada con acceso directo desde vial público o a nivel de calle, aislados o integrados en la edificación.

   Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

   Siempre que se localicen de forma aislada, la ubicación de los centros de transformación será subterránea, debiendo resolver su acceso desde la vía pública. En suelo con destino industrial los centros de transformación serán de superficie o prefabricados. Deberán resolver igualmente su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

Los centros de transformación deberán además instalarse con la adopción de cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias sobre ruidos, vibraciones, ventilación, etc., a fin de hacer la instalación lo menos perturbadora posible.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales y previo informe técnico municipal, las necesidades de la prestación del servicio así lo exijan.

Deberán cumplirse, además, las condiciones establecidas para el Uso de infraestructuras, de las presentes Normas.

Artículo 7.1.6. Alumbrado público (D)

a) Niveles de iluminación mínimos:
   - *Viales principales* (grandes avenidas con al menos con al menos cuatro carriles de circulación, acerados, carril bicicleta, etc…).
     - Luminancia media : de 0,5 a 2 cd/m^2
     - Uniformidad mínima/media : 50%.
     - Iluminancia media horizontal : de 15 a 20 lux.
     - Uniformidad mínima/media 50%
   - *Viales secundarios* (calles con dos carriles de circulación).
     - Luminancia media : 1´5 cd/m2.
     - Uniformidad mínima/media : 50%.
     - Iluminancia media horizontal : de 10 a 15 lux.
     - Uniformidad mínima/media : 50%.
   - *Vías peatonales*
     - Luminancia media : 1´4 cd/m2.
     - Uniformidad mínima/media: 50%
     - Iluminancia media horizontal: 25 lux.
     - Uniformidad mínima/media: 50%.

   Los coeficientes de uniformidad serán de 0,40 para las vías principales y de 0,25 para las secundarias.

   La disposición de los puntos de luz así como las interdistancias entre los mismos serán las precisas para conseguir los índices antedichos.

   Los soportes de los puntos de luz irán colocados en los bordes del acerado, cuando esto no signifique la creación de barreras arquitectónicas, si fuera así, se estudiaría otra solución como puede ser el montaje sobre brazos murales.

   En columnas o báculos la altura máxima aconsejable será de 10 m. y la mínima de 4 m.

   En las zonas ajardinadas, los puntos de luz iluminarán preferentemente los caminos peatonales, no superarán los 4,20 m. de altura y su separación máxima será de 20 a 25 metros, y en las zonas verdes se procurará lograr una iluminación ambiental agradable y los puntos de luz se colocarán de forma lo más estética posible.

b) Conexión de la instalación

   La instalación se conectará a la red de distribución pública de la Empresa Suministradora, siguiendo las Normas e instrucciones de dicha empresa.

   El suministro será en forma de corriente alterna trifásica a la tensión de 400 V entre fases y 230 V entre fase y neutro.

c) Módulo de medida

Será del tipo CPM3D4, homologado, para montaje exterior y capacidad para contadores de activa y reactiva, y reloj discriminador.

d) Cuadro General De Mando Y Protección

Será de tipo normalizado por el Excmo. Ayuntamiento, colocándose uno por cada 25 KW, como máximo, de potencia instalada.

Los interruptores diferenciales a montar serán con reenganche automático.

El armario irá colocado sobre una bancada de 0´50 m. de altura, revestido con ladrillos y enlucido.

El módulo de medida podrá ir montado sobre dicho cuadro, formando un solo conjunto.

En función del número de puntos de luz instaladas, podrá disponerse de un equipo regulador de flujo-estabilizador que irá en cabecera.

e) Luminarias, equipos y lámparas

e.1) Luminarias.

Para los viales de grandes proporciones donde se monten lámparas de 250 o 400 w, las luminarias a emplear serán con carcasa de inyección de aluminio, reflector con ajuste graduado que permita precisar la dirección del haz de luz hacia la superficie de la calzada. El cierre será de vidrio plano o lenticular, con certificación del IAC (Instituto Astrofísico de Canarias) y serán también IP-66 y clase II.

Para viales donde se precisen lámparas de 100 o 150 w, las luminarias podrán ser con carcasa de poliéster con fibra de vidrio, el reflector será de idénticas características al ya descrito, el cierre podrá ser de policarbonato.

Las luminarias tendrán posibilidad de entrada lateral o poste (42-76 mm.).

e.2) Equipos de encendido

Será en cada caso el que el fabricante incorpore o prescriba para la luminaria. En los casos que no se prevea el montaje de equipos estabilizador-reductor en cabecera de la instalación, este irá incorporado al equipo.

e.3) Lámparas

Para el alumbrado de viales, las lámparas serán de vapor de sodio alta presión y del tipo PLUS, con flujos luminosos de 6.600, 10.500, 16.500, 32.000 ó 55.000 lúmenes según sean las lámparas de 70, 100, 150, 250 o 400 w.

Los factores de deslumbramiento y uniformidades mínimo/máximo y en sentido de circulación mínimo/medio, serán iguales o superiores a los que recomienda la Comisión Internacional de Alumbrado.

Para el alumbrado de zonas verdes podrán emplearse lámparas cuya luz no distorsione el color verde, debiendo evitar el empleo de lámparas de vapor de mercurio de color corregido por su corta vida.

f) Soportes

Los soportes metálicos deben ser homologados, galvanizados en caliente por inmersión de una sola vez previo tratamiento de desengrasado, decapado y fluxado, debiendo alcanzar un recubrimiento mínimo de 450 gr/m2 equivalente a 65 mm, según la norma UNE 72-404-84, desde los 4 a 10 mts. de altura, estarán construidos en chapa de acero E-24 de 3 mm de espesor

(UNE-36-080-85), la portezuela irá enrasada y será de 300 mm de altura y anchura variable según sea la altura del soporte, esta puerta irá a 500 mm de la base, que será embutida y de 10 mm de espesor. La pletina para montaje de los elementos de protección será de 30 x 3 mm, con taladro centrado para el montaje de la caja de fusibles.

La puerta estará dotada de un tornillo antivandálico que solo puede accionarse con un destornillador especial.

Los diámetros base/cabeza serán los siguientes:

Columna de 4 mts. 128/60 mm.
« de 5 mts. 135/60 mm.
« de 6 mts 144/60 mm.
« de 7 mts. 151/60 mm.
« de 8 mts. 156/60 mm.
« de 9 mts. 168/60 mm.
« de 10 mts 180/60 mm.

Todos los accesorios como, pernos de anclaje, arandelas, adaptadores, tuercas, etc. deberán ser galvanizados en caliente, no permitiéndose empalmes, soldaduras, etc. en ellos.

A la hora de instalar una columna o báculo, la base debe asentar directamente sobre la bancada de hormigón, no pudiendo, por ningún concepto, hacerse la nivelación del soporte empleando ocho tuercas.

g) Canalizaciones

Las canalizaciones se colocarán en el fondo de zanjas de 0´50 m. de profundidad en acerados y 0´90 m de profundidad en los cruces de calzadas.

Se emplearán tubos de polietileno de doble pared de 110 mm de diámetro, el diámetro antedicho podrá reducirse cuando se trate de acometer a basamentos pequeños o por otros problemas de montaje, siempre previa consulta con la Dirección Facultativa de la obra.

Los tubos irán tendidos sobre un lecho de arena lavada de 5 cm. de espesor y recubiertos por otros 10 cm. del mismo tipo de arena.

Se señalarán las canalizaciones colocando una cinta avisadora de proximidad de conductores eléctricos, esta cinta se montará a 10 cm. del nivel del suelo.

En los cruzamientos de calzada se montarán dos tubos.

h) Conductores

Serán de cobre, con aislamiento para 0´6 / 1KV, debiendo ser unipolares para línea y bipolares para el mando del reductor de consumo, cuando se establezca este tipo de reducción.

Si la reducción de consumo se instala con cable de mando, las secciones a emplear serán: 2x2´5 mm2 cuando la línea sea hasta 6 mm2; 2x4 mm2 cuando la línea sea de 10 mm2; 2x6 mm2 cuando la línea sea de 16mm2; 2x10 mm2, cuando la línea sea de 25 mm2.

i) Protección del punto de luz

Se instalará en el interior de los soportes, irá en una caja tipo Claved o similar atornillada a la pletina del báculo o columna, estará compuesta por dos cartuchos A.P.R. de 6 A por cada luminaria.

En el caso de que la instalación sea en brazos murales, la caja, (de tipo intemperie), se montará junto a la base del brazo mural.

j) Empalmes y derivaciones

Los empalmes y/o derivaciones que se precisen efectuar en las líneas, se harán con piezas tipo KIT de 3M, por vertido de resina y con manguitos de empalme para cobre adecuados.

Se montará una pieza de empalme para cada conductor de fase y neutro unipolar y en el caso de que la reducción de consumo se hiciera con cable de mando, este cable (bipolar) podrá ir en una sola pieza de empalme.

No se podrá establecer ningún tipo de empalme en el interior de las canalizaciones.

k) Equipos estabilizadores-reductores

Los equipos estabilizadores-reductores se montarán en cabeza de la instalación y deberán ser de las siguientes características:

Responderán a las recomendaciones recogidas en el cuaderno nº 5 sobre Eficiencia Energética en Iluminación, editado por el IDAE-MINER.

Serán de carácter estático y realizarán las funciones de estabilización de la tensión y reducción de flujo utilizando en el circuito principal o de potencia, elementos estáticos, tales como tiristores, triac, etc…, componentes con los cuales realizarán la conmutación de las tomas de salida del autotransformador. No se montarán equipos dinámicos que utilicen para dicha conmutación elementos o componentes de carácter dinámico o electromecánico, tales como motorreductores, contactores, relés, minirelés, etc...

El equipo será trifásico 380/400V + N, formado por tres equipos monofásicos independientes, provisto cada uno de ellos de 9 tomas de salida, by-pass total (equipo sin tensión), con rearme automático (gobernado por el microcontrolador del equipo), protecciones contra descargas atsmosféricas, integradas y encapsuladas con señalización luminosa de su estado, ubicadas estas en la entrada y salida del equipo.

Irá alojado el equipo en un armario de poliéster presado, reforzado con fibra de vidrio, con tejadillo (montaje intemperie) y herrajes de fijación. Su hermeticidad será IP-54.

l) Red de puesta a tierra

Se montará una red a lo, largo de toda la instalación y siempre fuera de la canalizaciones, con cable desnudo de 35 mm2, a la que unirán por derivación, todas las partes metálicas de dicha instalación. Se instalarán picas cobrizadas, según indica el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Los empalmes y derivaciones de esta red, se harán con soldadura aluminotérmica o mediante piezas de empalme a compresión, de cobre (crimpits), no pudiendo hacerse con ningún otro elemento como perrillos, petacas, gusanillos, etc… A los soportes únicamente se conectará el latiguillo de la derivación, con lo cual la red principal, nunca será interrumpida.

Todos los elementos metálicos del mobiliario urbano que se encuentren a una distancia de los soportes donde puedan ser tocados simultáneamente, deberán unirse también a la red de tierra.

m) Arquetas

Se dispondrán arquetas, en todos los cruzamientos de calzadas y en otros puntos, que por derivaciones de líneas o tramos largos (más de 50 metros) se haga necesario.

Las arquetas serán de 0´60 x 0´60 metros de boca y su profundidad será diez cm. más de la profundidad a que deban ir las líneas. Se construirán con ladrillos de ½ pié, lucidas interiormente con cemento, excepto el fondo de la arqueta que no tendrá solera.

Cuando las secciones de conductores sean superiores a 16 mm2, se montará junto a cada punto de luz para efectuar la derivación, una arqueta de 0´40 x 0´40 metros.

En todos los casos, los marcos y tapas serán de fundición dúctil, debiendo llevar estas últimas la inscripción de "Alumbrado Público".

n) Instalaciones de alumbrado en zonas de protección especial

Para las instalaciones de alumbrado en estas zonas, se seguirán en cuanto a forma e montaje, luminarias, etc., los criterios generales.

No obstante cualquier actuación o redacción de proyectos, se consultará previamente con la Sección de Electricidad, que marcará la pauta a seguir en cada caso.

Artículo 7.1.7. Red de telefonía (D)

a) En el suelo urbano y urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para el servicio telefónico se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida su instalación aérea.
b) Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de titularidad privada. Se procurará su integración en la edificación armonizando con el carácter de la zona.

Se deberán adoptar, en su instalación, cuantas medidas de seguridad y correctoras sean necesarias para evitar o paliar sus efectos perturbadores.
c) En aquellos casos excepcionales (aceras muy estrechas o cualquier otra circunstancia) en que resulte dificultoso realizar la instalación o la explotación del servicio según lo indicado en los apartados a) y b), podrá autorizarse por los servicios técnicos municipales competentes y previa justificación en el proyecto de tal necesidad, la instalación de los tendidos grapados sobre las fachadas.

No obstante en los cruces de calles sí deberán discurrir enterrados, prohibiéndose expresamente los tendidos aéreos.
d) A los efectos de su diseño y dimensionamiento se estará a lo dispuesto en la legislación, normativa de carácter sectorial aplicable y condiciones de la compañía suministradora.

Artículo 7.1.8. Otras instalaciones (D)

Las redes de otras instalaciones (gas, cable, fibra óptica, etc.) cuya instalación se prevea, ya sea en nuevas ordenaciones o en ámbitos consolidados, discurrirán en todo su trazado, elementos y construcciones auxiliares, totalmente subterráneas.

Dichas redes de instalaciones cumplirán además las condiciones que establezcan las compañías suministradoras así como la normativa y legislación sectorial aplicable.

Asimismo los Proyectos de Urbanización deberán prever las redes de telecomunicaciones.

Artículo 7.1.9. Tratamiento de los espacios libres y zonas verdes (D)

1. Los Proyectos de Urbanización deberán contener obligatoriamente las partidas consignadas en presupuesto que correspondan a plantación de arbolado de especies y porte adecuados, instalaciones de bancos para uso público y zonas de juego de niños, red de alumbrado público con nivel de iluminación adecuado, red de riego e hidrantes, así como los elementos de drenaje, para los espacios libres de uso público.

2. El tratamiento de los espacios libres y zonas verdes dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado, de las especies y porte adecuado, y el ajardinamiento, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos de vehículos, en las calles y plazas de peatones, comprendidos dentro de los terrenos objeto de la urbanización, así como en los espacios libres interiores y exteriores de carácter público o privado, que se definen para suelo urbano y urbanizable en las presentes Normas.
3. Se remodelará el terreno mejorando el suelo en caso necesario, aportando tierra vegetal en las zonas de plantación. Se respetará la vegetación existente integrándola en el nuevo diseño, siempre que se considere adecuada por los Servicios Técnicos Municipales.
4. En caso de efectuar movimientos de tierra, desmonte o terraplén, se evitarán las pendientes pronunciadas que puedan producir erosión por escorrentía o zonas excesivamente planas susceptibles de encharcamiento. En los desmontes se acopiará la capa superficial de suelo para uso posterior. Los caminos peatonales no tendrán pendientes superiores al 8%, y los taludes al 30% salvo que su pendiente original sea mayor.
5. Si es preciso realizar alcorques en aceras o zonas pavimentadas, se especificarán sus dimensiones y acabados, siendo obligatorio que su dimensión sea acorde con las especies que se planten. Se protegerán los alcorques de tal forma que permitan el tránsito por encima.
6. En taludes, se utilizarán especies vegetales tapizantes con sistemas radiculares que favorezcan la fijación del suelo.
7. El sistema y red de riego se proyectará automatizado e individualizado para césped, árboles, arbustos, etc., empleando materiales y elementos que minimicen el consumo de agua de acuerdo con las exigencias de cada planta: aspersores y/o difusores para praderas y borboteadores, goteos (aéreos o subterráneos), tubo exudante, o sistemas análogos para zonas de árboles y arbustos. Los planos de proyecto deberán recoger la ubicación exacta y tipología de todas las plantaciones y de la instalación de riego.
8. En zonas verdes regables colindantes con superficies de tránsito de vehículos se emplearán elementos de riego que eviten riesgo de accidentes por deslizamiento.
9. Todas las conducciones serán de polietileno alimentario de timbraje 16 atm hasta la última llave de corte o electroválvula, y de 10 atm en los ramales abiertos. Todos los sectores llevarán un regulador de presión y filtros en el caso de los riegos por goteo. Todas las acometidas de agua para riego estarán dotadas de su correspondiente contador digital de caudales. Los aspersores y difusores estarán dotados de válvulas antidrenaje. Todos los sectores resultantes (incluso las plantaciones arbóreas en viales) estarán debidamente automatizados con programadores eléctricos o con sistemas tipo UNÍX de Rain-Bird si no hay alimentación eléctrica.
10. Toda la vegetación (incluidas las especies arbóreas) se plantará en cepellón o en contenedor. Las frondosas de hoja caduca se podrán plantar a raíz desnuda durante los meses de diciembre, enero y febrero, siempre que su calibre no sea superior a 14-16 cm. El calibre mínimo del arbolado será de 12-14 cm.; en caso de ser de hoja caduca será de 16-18 cm. a un (1) metro del suelo. En especies de hoja perenne el tamaño mínimo será de dos (2) metros de altura. No se plantarán árboles frutales (de fruto comestible) en viales.
11. La elección de especies en las plantaciones arbóreas en viales estará condicionada a la anchura de la acera y al posible vuelo de la primera planta de las edificaciones colindantes. Todos los árboles deberán ir tutorados. En todos los alcorques y hoyos de plantación se desechará la tierra resultante de la excavación y se rellenará con tierra vegetal. El arbolado de alineación en las

aceras se plantará a una distancia mínima de cinco (5) metros y serán de fuste recto hasta una altura de tres (3) metros.

12. Las plantaciones de arbustivas sobre terrizos en marcos fijos, tipo rosaledas, se harán sobre malla de geotextil que se cubrirá con mulching o capa de grava y piedras de color.
13. Todas las praderas se sembrarán sobre capa de tierra vegetal de 20 cm de espesor mínimo.
14. Los viales en jabre o albero y zonas de juegos infantiles deberán llevar bajo la base una malla de geotextil que evite la aparición de malas hierbas y permita drenar el agua.
15. El proyecto deberá prever la ubicación en los espacios libres y zonas verdes del mobiliario urbano estandarizado - buzones de correo, cabinas telefónicas, etc.- y de los usos que se puedan permitir en estos espacios - áreas de juego y recreo para niños, espectáculos al aire libre, bares, pequeños puestos de venta de flores, periódicos, etc-. Asimismo, se deberán definir los elementos de mobiliario urbano que se instalen -cerramientos, papeleras, bancos- y de los elementos singulares que se proponen - monumentos, esculturas, fuentes- y el tratamiento de las superficies de terreno - pavimentaciones, itinerarios peatonales, escalinatas, muros de contención, etc.-. Los elementos de mobiliario urbano no estandarizados singulares que se propongan y el tratamiento del terreno, deberán ser previamente aprobados por el Ayuntamiento para las zonas verdes de uso público. En las áreas de juego y recreo para niños se instalarán juegos infantiles homologados por la normativa comunitaria europea.

CAPÍTULO 7.2. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 7.2.1. Documentación de Proyectos de Urbanización (D)

Los Proyectos de Urbanización, no redactados por funcionarios de la Administración, deberán estar redactados por técnico competente y visados por el colegio oficial correspondiente, contendrán la documentación mínima que al respecto se especifica en las presentes normas generales, sin perjuicio del cumplimiento de normativa de mayor rango, o necesaria para tramitación ante otras Administraciones.

La documentación mínima que con carácter general deberá incluir los Proyectos de Urbanización es:

- Copia de los documentos de este PGM que sean precisos para justificar la exacta adecuación del Proyecto de Urbanización a dicho Plan.
- Memoria general
- Propiedad de los terrenos afectados
- Anejos de cálculo de instalaciones, firme, obras de fábrica, estructuras, etc., que se incluyen en proyecto
- Justificación de precios
- Estudio geotécnico o justificación en su caso de no necesidad del mismo
- Plan de control de calidad
- Plazo y plan de ejecución de obras
- Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas
- Planos:
    - Situación
    - Emplazamiento
    - Estado actual
    - Planeamiento urbanístico

  - Propiedades
  - Servicios existentes
  - Planta y detalles de instalaciones
  - Perfiles longitudinales y transversales
  - Planta y sección de pavimentación (detalle de firme)
  - Plano de accesibilidad
  - Propuesta de ordenación de tráfico y señalización.
  - Mobiliario Urbano
  - Jardinería
- Mediciones
- Cuadro de precios
- Presupuesto de ejecución material y contrata
- Estudio de seguridad y salud

La base topográfica sobre la que debe realizarse el plano de replanteo estará actualizada, con definición de escala 1/500, salvo justificación y aceptación por los Servicios Técnicos Municipales, debiendo por tanto figurar en la misma todos los elementos que a dicha escala puedan tener representación gráfica y aquellos que sin cumplir esta condición, por su importancia y singularidad sea necesario reflejarlos en la misma. En este caso se grafiarán mediante signos convencionales, especificando su significado en la simbología. Las curvas de nivel se trazarán en función de las características del proyecto con una equidistancia comprendida entre medio (0,50) y un (1,00) metro.
Las determinaciones de planeamiento se grafiarán sobre la base topográfica teniendo en cuenta, además de las dimensiones, los criterios de este al cambiar de escala, en lo referente a:
- Límites de propiedad
- Prolongación de alineaciones
- Paralelismo y ortogonalidad
- Referencias a elementos existentes

La documentación se presentará tanto en soporte de papel como en soporte informático utilizado programas o formatos de uso generalizado.
El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del proyecto cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales de la ciudad.

Artículo 7.2.2. Ejecución de los Proyectos de Urbanización (D)

En lo referente a la ejecución de los Proyectos de Urbanización, se estará a lo siguiente:

1. Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización, el promotor del mismo solicitará licencia ante el Ayuntamiento. El agente urbanizador nombrará director facultativo de las obras al menos con un mes de antelación al comienzo de éstas. Del nombramiento se dará traslado al Ayuntamiento, indicando el nombre, titulación, la dirección y el teléfono del director facultativo.
2. El director facultativo citará, con una semana de antelación, al contratista de las obras y al Ayuntamiento en el lugar de las obras para proceder a la comprobación del replanteo de las mismas. El acta resultante reflejará la conformidad o disconformidad del proyecto respecto de la realidad, especialmente en lo referente a linderos y alineaciones y rasantes de viario ya existente. Se remitirá copia de dicho acta a cada una de las partes intervinientes. Las obras comenzarán al día siguiente de la comprobación del replanteo si éste resultara favorable.

3. Mensualmente, el director facultativo remitirá al Ayuntamiento la certificación de las obras realizadas (en el mes y las acumuladas al origen de las obras). Junto con la certificación se remitirá, firmado por el responsable del laboratorio de control de calidad, un cuadro resumen de los ensayos realizados del Plan de ensayos aprobado así como un plano de localización de los puntos ensayados.
4. Todo cambio o modificación del Proyecto que pueda surgir con motivo de la realización de las obras será previamente comunicado al Ayuntamiento. Éste informará sobre la conveniencia o no del cambio propuesto y si éste supone un cambio sustancial del Proyecto aprobado, en cuyo caso se tramitará la correspondiente Modificación del instrumento.
5. Si se aprobase la edificación conjunta, el proyecto expresará claramente desglosada en su presupuesto la parte correspondiente a cada bloque de obras y el Ayuntamiento concederá dos licencias separadas y tramitadas según el procedimiento que les sea propio. El director facultativo velará por coordinar la ejecución de urbanización y edificación. Cuidará especialmente de que las instalaciones y los elementos ya construidos no sufran daños o desperfectos. Cada edificación responderá proporcionalmente de la urbanización que documentalmente quede por ejecutar. En ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los siguientes requisitos:
   a) Realización de las vías de acceso dentro del sector y/o unidad de actuación y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.
   b) Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar.
   c) Que las cesiones obligatorias y gratuitas, incluido el diez por ciento (10%) del aprovechamiento lucrativo, hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento, lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación registral.
6. Una vez finalizadas las obras, se comunicará al Ayuntamiento dicha circunstancia para la inspección final de la urbanización. Junto con el escrito se presentará el certificado final de obra firmado por el director facultativo, el documento que recoja las obras tal y como han sido ejecutadas (planos "as built"), los resultados de los ensayos realizados durante toda la obra y los resultados de las pruebas realizadas a las instalaciones. Los planos se facilitarán de acuerdo con las mismas instrucciones que rigen para la redacción de los Proyectos de Urbanización. Sin estos documentos no se procederá a la inspección final de las obras.
7. Si como resultado de las inspecciones que se realicen se comprueba que las obras han sido ejecutadas de conformidad con el Proyecto de Urbanización aprobado, se procederá a la recepción de éstas mediante acta suscrita por los responsables municipales, el agente urbanizador de la urbanización y el director facultativo de las mismas.
8. Si se observaran deficiencias en las obras se deberán determinar para dar traslado al interesado, el cual deberá subsanar dichas deficiencias en un plazo que será fijado en el propio informe técnico. Una vez subsanadas las deficiencias, se comunicará al Ayuntamiento para una nueva inspección, levantando acta de conformidad con las obras de subsanación realizadas. Si éstas no fueran conformes, se fijará un nuevo plazo no superior a seis (6) meses y si transcurrido éste las obras continuaran presentando deficiencias el Ayuntamiento procederá a la incautación de las garantías depositadas para el cumplimiento de las previsiones del Programa de Ejecución correspondiente, debiendo indemnizar el agente urbanizador al Ayuntamiento los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.

9. Una vez recibidas las obras en su totalidad, el deber de conservación y mantenimiento de dotaciones y servicios públicos corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos de constitución de entidades urbanísticas de conservación.
10. Con carácter excepcional y por causas justificadas podrán recepcionarse las obras por fases, siempre que éstas sean unidades funcionales completas, directamente utilizables y sea informado en ese sentido por los Servicios Técnicos Municipales.
11. Una vez formalizada la recepción comenzará el plazo de garantía, que se establecerá en el Pliego de Condiciones del Proyecto de Urbanización y que no podrá ser inferior a seis (6) meses. Si las obras se recepcionarán por fases, el plazo de garantía comenzará desde el momento en el que se recepcione la última fase.
12. Con al menos quince (15) días de antelación al cumplimiento del plazo de garantía, el agente urbanizador comunicará dicha circunstancia al Ayuntamiento para proceder a la inspección de las obras y la devolución de las garantías prestadas si los informes fueran favorables. En el caso de que se observaran deficiencias debidas a defectos de construcción y no al uso público se notificará al agente urbanizador para su subsanación, fijando además el plazo para realizar las reparaciones necesarias. Si éstas no fueran conformes, se fijará un nuevo plazo no superior a seis (6) meses y si transcurrido éste las obras continuaran presentando deficiencias el Ayuntamiento procederá a la incautación de las garantías depositadas para el cumplimiento de las previsiones del Programa de Ejecución correspondiente, debiendo indemnizar el agente urbanizador al Ayuntamiento los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada.
13. Si la obra se arruina con posterioridad a la expiración del plazo de garantía por vicios ocultos de la construcción, el agente urbanizador responderá durante un plazo de quince (15) años a contar desde la recepción de la urbanización.

TÍTULO VIII. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 8.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 8.1.1. Definición y Aplicación (E)

Las determinaciones generales son las condiciones a que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno. Son de aplicación en las obras de nueva edificación, y se regulan según el uso a que se destina, la norma zonal de aplicación o las figuras de planeamiento incorporado, específico o de desarrollo de este PGM. En las obras de restauración, remodelación o ampliación de edificios se compatibilizará el mayor nivel de cumplimiento posible de estas Normas con las características de la edificación existente. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

Artículo 8.1.2. Clases de condiciones (E)

1. La edificación cumplirá las condiciones que se detallan en los capítulos siguientes, referentes a los siguientes aspectos:
   a) Condiciones de la parcela edificable
   b) Condiciones de posición y ocupación de los edificios en la parcela
   c) Condiciones de volumen y forma de los edificios
   d) Condiciones de habitabilidad de los edificios
   e) Condiciones de las dotaciones de servicios de los edificios
   f) Condiciones de acceso y seguridad en los edificios
   g) Condiciones estéticas
2. Las condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno serán de aplicación en la forma que se regula en el presente Título, salvo indicación en contra en las condiciones de los usos, en la regulación particular de la norma zonal de aplicación, o en las ordenanzas particulares de los planeamientos de desarrollo, que podrán establecer condiciones propias que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.
3. La edificación deberá satisfacer, además, las condiciones contenidas en el Título relativo a Condiciones de los Usos, según al que se destine el edificio o los locales, salvo indicación en contra de la norma zonal de aplicación o en la ordenanza particular del planeamiento incorporado o de desarrollo, si bien estos últimos podrán establecer condiciones particulares que no desvirtúen las establecidas en estas Normas.
4. Igualmente, será de preceptivo cumplimiento en lo no regulado en el presente Título, lo dispuesto en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad y del Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Accesibilidad en Extremadura, ambos de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura. Asimismo, cualquier edificación de nueva construcción o reforma deberá cumplir las condiciones impuestas por el Código Técnico de la Edificación. En todas estas normas sectoriales se estará igualmente a lo dispuesto por las regulaciones que las completen o modifiquen.

CAPÍTULO 8.2. CONDICIONES DE LA PARCELA EDIFICABLE

Artículo 8.2.1. Definición (E)

Son las condiciones que debe cumplir una parcela para ser considerada como edificable, , según la definición de parcela del artículo 8.2.4 siguiente.

Artículo 8.2.2. Linderos (E)

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
Se denomina lindero frontal al que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que dé frente. Linderos laterales son los restantes, denominándose lindero de fondo al lindero opuesto al frontal, y en todo caso a aquel (o aquellos, en función de la definición geométrica de la parcela) ubicado en continuidad con los linderos laterales.

Artículo 8.2.3. Alineación oficial, exterior o pública (E)

Es la línea o líneas que se fijan como tales en los documentos del PGM o en los del planeamiento subordinado que lo desarrollen, estableciendo el límite de la parcela edificable con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.

Artículo 8.2.4. Parcela (E)

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

Parcela mínima es la superficie que en el PGM o en el planeamiento de desarrollo se define como mínima para que una parcela pueda ser edificable, en las condiciones establecidas por el planeamiento.

En suelo urbano, a efectos de nuevas parcelaciones y/o segregaciones, se establece como parcela mínima la que presente las dimensiones indicadas en cada caso en la norma zonal correspondiente de aplicación. A los efectos del cómputo de la longitud mínima de fachadas, se establece que en el caso de esquina se computará la suma de las longitudes de las fachadas continuas, y en caso de fachadas discontinuas, al menos una de ellas debe cumplir la dimensión del frente mínimo.

Será edificable la parte de la parcela comprendida entre las alineaciones exteriores y los linderos laterales y de fondo, susceptible de ser ocupada por la edificación bajo determinadas condiciones fijadas por el planeamiento.

Para que una parcela en suelo urbano pueda ser edificable deberá reunir las citadas condiciones. No obstante, serán también edificables aquellas parcelas que sin cumplir dichas condiciones puedan acreditar documentalmente su configuración con anterioridad a la fecha de la publicación de la aprobación definitiva de la revisión del PGM, dicha documentación será la escritural o registral, certificación catastral y/o recibo de la contribución urbana.

Artículo 8.2.5. Solar (E)

Tiene la consideración de solar la parcela ya dotada con los servicios que determine la ordenación territorial y urbanística y, como mínimo, los siguientes:

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

No pueden considerarse vías a los efectos de la dotación de este servicio ni las vías perimetrales de los núcleos de población, respecto de las superficies de suelo colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de los núcleos entre sí o las carreteras, salvo los tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo de población.

b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficientes para la edificación, construcción o instalación prevista.
c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado o a un sistema de tratamiento con suficiente capacidad de servicio. Excepcionalmente, previa autorización del planeamiento, se permitirá la disposición de fosas sépticas por unidades constructivas o conjuntos de muy baja densidad de edificación.
d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías que lo circunden.

En cuanto a otro parámetro de su delimitación en cuanto a la posibilidad de su edificación, se considerará:

Frente de solar. Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior de cada parcela, proporciona a la parcela el acceso principal. Podemos diferenciar:

a) Frente mínimo. Es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificabilidad o inedificabilidad de cada parcela.

   Como excepción a la anterior, se considerarán edificables aquellas parcelas con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que estando recogidas en el Catastro de Hacienda en la fecha de aprobación de este PGM, su frente edificable sea superior a tres metros y medio (3,5) y su superficie sea mayor de cuarenta (40) metros cuadrados, y siempre que en todo caso en dicho solar sea posible la construcción de una edificación, según lo regulado por las condiciones de habitabilidad. No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las normas particulares de cada zona.
b) Frente máximo. En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

CAPÍTULO 8.3. CONDICIONES DE POSICIÓN Y OCUPACIÓN DE LOS EDIFICIOS EN LA PARCELA

Artículo 8.3.1. Definición (E)

Son las que determinan el emplazamiento y ocupación de las construcciones dentro de la parcela edificable.

Artículo 8.3.2. Cerramiento de parcela (D)

1. Es el elemento constructivo que, situado sobre las alineaciones oficiales y linderos de una parcela, la delimita físicamente. En tanto no se especifique lo contrario en la regulación de la norma zonal de aplicación, los cerramientos podrán ser opacos hasta la altura de cien (100) centímetros y calados o vegetales hasta la altura de doscientos cincuenta (250) centímetros, medidos desde la rasante de la calle cuando separen de un espacio público. En tanto no estén edificados, se atendrán a lo dispuesto en el artículo 8.9.2.
2. Cuando se trate de cerramientos sobre linderos divisorios de dos parcelas, se podrá optar por la solución descrita o bien por un cerramiento que podrá ser opaco hasta una altura que no supere en ningún punto los doscientos (200) centímetros, pudiendo en todo caso alcanzar los trescientos (300) centímetros con soluciones caladas o vegetales, tomando las medidas en cualquier caso desde el nivel del terreno de la parcela en la que se construyan.
3. En aquellos casos en que sea necesario superar las dimensiones precitadas por la existencia de instalaciones deportivas, porque los edificios por su uso o características así lo requieran, o por cualesquiera otros motivos, deberá justificarse tal necesidad, sometiendo la solución a autorización de los Servicios Técnicos Municipales.
4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a las personas o animales.
5. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.

Artículo 8.3.3. Rasantes y cotas de referencia (D)

1. *Rasante*. Es la línea que señala el planeamiento como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada en el eje de la misma. En los viales ya ejecutados, salvo indicación en contrario, se considerará como rasante el perfil existente.
2. *Cota natural del terreno*. Es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ser urbanizado.
3. *Cota de origen y referencia*. Es la que define el planeamiento como referencia para la medición de la altura del edificio:
   a) En la edificación cuya línea de fachada coincida con la alineación exterior, se tomará como cota de origen y referencia la rasante de la acera en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada.

      En las calles con declive la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si esta no excede de 20 m. de longitud; si sobrepasa esta dimensión, se medirá desde los 10 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente a partir de los 20 metros. En calles con pendiente igual o superior al 6 % será obligatorio el escalonamiento en altura de los edificios cada 20 metros de distancia. En el caso de parcelas

en esquina, la cota de origen y referencia se tomará en cada una de las fachadas independientemente.

b) Cuando se trate de edificación en que la línea de fachada no coincida con la alineación exterior, se tomará la cota de origen y referencia en la cota de nivelación de la planta baja. Cuando se haya de tomar como cota de origen y referencia la de nivelación de planta baja y por las necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asiente, deba escalonarse la misma, la medición de las alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan, sin que dicho escalonamiento de la planta baja pueda traducirse en exceso de altura.

4. *Rasante del terreno* alrededor de una edificación es la cota en el punto de contacto del terreno con los paramentos de fachada.
5. *Rasante interior o de parcela*. Se define como rasante interior la cota de suelo terminado que se da en el interior de una parcela, ya sea patio de manzana o espacio libre de parcela. En general será la configuración (o cota) natural del terreno salvo que justificadamente se necesite alterar, en cuyo caso, en aquellas zonas libres de edificación, salvo disposición en contrario de la norma zonal o planeamiento de desarrollo correspondientes, y con carácter general, se podrá establecer la cota final del terreno urbanizado en más o menos un (1) metro, respecto de la rasante de la vía pública a la que la parcela dé frente, excepción hecha de aquellos casos en que justificadamente el Ayuntamiento admita otras dimensiones y previa audiencia de los propietarios colindantes.

Artículo 8.3.4. Retranqueos, separaciones a los linderos y chaflán (D)

1. *Retranqueo*. Es la anchura de la faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior. En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más viarios o espacios libres o zonas verdes públicos, se entenderá como alineación exterior todo el perímetro de la parcela que limite con estos viarios o espacios libres. Puede darse como valor fijo, obligado, o como valor mínimo. Se medirá en la forma determinada para la separación a linderos en el apartado siguiente.
2. *Separación a linderos*. Es la distancia entre cada punto de la fachada del edificio y el lindero de referencia más próximo, medida perpendicularmente respecto a dicho lindero. Salvo disposición en contrario de la norma zonal o planeamiento correspondiente, las plantas inferiores a la baja deberán respetar los mismos retranqueos y separación a linderos que el resto de las plantas.
3. *Chaflán.* Es el truncado de la intersección de dos alineaciones oficiales de fachada. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada

Artículo 8.3.5. Ocupación máxima de parcela (D)

Se fija por la relación entre la superficie susceptible de ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela; la cuantía de la ocupación se establece por un porcentaje o coeficiente de ocupación, o como conjunción de referencias de posición. Aplicado sobre la superficie de la parcela, define la superficie máxima que puede alcanzar la proyección horizontal de las edificaciones sobre la misma, excluyendo los cuerpos volados.

Artículo 8.3.6. Alineación interior (D)

Es la línea que señala el límite de la edificación como consecuencia de establecer un fondo máximo edificable u otras condiciones de ocupación, y separa la parte edificable de la parcela de aquella que no lo es (espacio libre de parcela o manzana).

Artículo 8.3.7. Fondo edificable (D)

Fondo de solar.- dimensión del solar, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior. Podrá fijarse un fondo máximo de parcelas en determinadas zonas o en nuevas urbanizaciones, por el que los predios susceptibles de urbanizarse deban fraccionarse con el fin de controlar la trama y escena urbana resultante final.
Fondo edificable.- distancia máxima, medida en la perpendicular en cada punto a la alineación exterior, a la que se sitúa la alineación interior en plantas superiores a la baja, e incluso en planta baja, salvo que exista determinación en contrario en las normas zonales. Queda establecido, bien en las normas particulares de cada zona, bien en la documentación gráfica que desarrolle el presente PGM. Las cotas indicadas en los planos o las consignadas en la normativa de cada zona se entenderán iguales para toda la manzana, excepto cuando se indicase lo contrario o acotase expresamente, en cuyo caso prevalecerá la cota en metros sobre el dibujo.

Artículo 8.3.8. Área de movimiento de la edificación (D)

Es la zona dentro de la cual puede situarse la edificación, como resultado de aplicar a la parcela edificable las condiciones de posición definidas en este Capítulo y en las normas zonales o planeamientos correspondientes.

Artículo 8.3.9. Línea de edificación. Superficie ocupada (D)

La línea de edificación es la proyección sobre el plano horizontal de las fachadas de la edificación, que separa el espacio edificado del no edificado, conteniendo todos los elementos constructivos del edificio, excepto los elementos salientes permitidos (vuelos).
Respecto a la alineación oficial, se considera que la edificación está alineada, cuando la línea de edificación coincide con la alineación oficial, y retranqueada cuando es interior a la alineación oficial.
La superficie ocupada sobre rasante es la comprendida dentro de la línea de edificación, descontándose de la misma los patios de parcela, siempre que no estén edificados sobre rasante. La regulación de la ocupación en cada norma zonal se considerará siempre sobre rasante, salvo disposición en contrario.

Artículo 8.3.10. Espacio libre privado (D)

Es la parte de parcela edificable no ocupada por la edificación sobre rasante, como consecuencia de aplicar las reglas referidas a los retranqueos mínimos y a la ocupación máxima. No tendrán otro aprovechamiento que el correspondiente a los espacios libres al servicio de la edificación, y las edificaciones secundarias o auxiliares permitidas, pudiendo mancomunarse los pertenecientes a parcelas contiguas, debiendo en ese caso formalizarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 8.3.11. Separación entre edificios (D)

Es la dimensión que separa las fachadas exteriores de dos o más edificios, bien estén situados en la misma parcela, bien sobre parcelas diferentes, ya sean éstas colindantes o estén separadas por viales o espacios libres o zonas verdes de uso público.

Se entiende que un edificio cumple una distancia mínima determinada a otro, cuando la distancia entre cualquier par de puntos situados en una y otra líneas de edificación es igual o superior a dicha dimensión mínima. Cuando los edificios tengan cuerpos de edificación de distintas alturas, la anterior condición deberá cumplirse para cada uno de ellos.

CAPÍTULO 8.4. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.4.1. Definición (E)

Son aquellas que limitan la dimensión y la forma de las edificaciones. Se concretan en la norma zonal de aplicación, así como en las normas del uso correspondiente o en los planeamientos de desarrollo.

Artículo 8.4.2. Edificabilidad. Superficie edificada (D)

Se denomina edificabilidad al valor que el planeamiento define para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o en una determinada área de suelo, y puede ser fijado mediante:

- Una cifra absoluta concreta.
- Por una relativa, mediante el coeficiente de edificabilidad, expresado en metros cuadrados edificados respecto de cada metro cuadrado de superficie de la parcela, de la manzana o de la zona de que se trate.
- O por la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

1. Superficie edificada por planta

Es el área de proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada sobre o bajo rasante, excluidas de ésta las zonas o cuantías que a continuación se enumeran:

a) Los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos o privados, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, las edificaciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidas con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósito u otras instalaciones generales del edificio. Tampoco computarán las construcciones permitidas por encima de la altura máxima del edificio. Asimismo, tampoco consumirán edificabilidad, en edificación abierta, las plantas bajas diáfanas en la cuantía de superficie que reciba este tratamiento.
b) No computará el 50 % de los cuerpos volados y terrazas cerrados por uno o dos de sus costados, así como los sótanos y semisótanos, cuando estén destinados a aparcamientos o instalaciones para el servicio exclusivo del edificio, tales como calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de contadores y centros de transformación, etcétera. Cuando el paramento inferior del forjado de techo del semisótano se encuentre a una altura de 1,20 metros o más sobre la rasante de la acera, se incluirá en la medición de edificabilidad, cualquiera que sea el uso a que se destine..
c) Los patios de luces y los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones, siempre que, en el caso de estos últimos, su sección horizontal tenga una superficie superior a mil (1.000) centímetros cuadrados.
d) Los huecos de aparatos elevadores.
e) Los primeros dos (2) metros cuadrados útiles destinados a terraza-tendedero en cada vivienda.

f) Los espacios destinados a carga y descarga cuando constituyan la dotación fijada como mínima al servicio de los usos del edificio.

2. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, calculada según el apartado anterior.

Artículo 8.4.3. Superficie construida y superficie útil (D)

- *Superficie construida*. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en planta, deducidos los patios de parcela o de manzana.
- *Superficie útil*. Es la cerrada por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos con el exterior, con otras viviendas o locales de cualquier uso, descontada la superficie ocupada por la tabiquería y cualesquiera otros elementos divisorios de la misma, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a un (1) metro cuadrado, así como la superficie del suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros. Se medirá siempre a cara interior de los paramentos terminados. Para su cómputo se estará, adicionalmente, a lo dispuesto en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 8.4.4. Altura. Definiciones (D)

1. *De la edificación o de cornisa*. Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación, a la línea de encuentro de la fachada con el plano inferior del último forjado, medida en el punto medio de la fachada. Podrá completarse especificando el número de plantas autorizado.
2. *De las plantas*
   a) De piso. Es la distancia vertical entre las caras superiores de dos (2) forjados consecutivos.
   b) Libre de piso. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la inferior del forjado de techo de una misma planta, o del falso techo si lo hubiese.
3. *De coronación.* Es la intersección de plano exterior de la fachada cerrada, que coincide con la alineación oficial, con el plano exterior y superior de la cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por la cara superior del elemento constructivo cerrado y opaco más alto que exista en el edificio.
4. *De vuelo*. Es la mínima distancia desde la cara superior del pavimento del acerado, que coincide con el plano de alineación, a la cara inferior del elemento volado correspondiente.

Artículo 8.4.5. Altura Reguladora y Altura Libre (D)

1. La altura reguladora es la mayor altura que puede alcanzar la edificación, expresada en número de plantas máximo o en dimensión máxima que pueda alcanzar la altura de cornisa. En todo caso, la altura reguladora o de cornisa en suelo urbano será la definida en el plano nº 5.
2. Con carácter general, se puede establecer la siguiente relación entre número de plantas y altura máxima de cornisa, que habrá de respetarse conjuntamente en todas las fachadas de la edificación (es decir, a las plantas edificadas de forma efectiva, les corresponderá la dimensión máxima en altura indicada), salvo indicación en contrario en las condiciones de los usos, normas zonales o planeamiento correspondientes:

1 planta ..... 4,25 m
2 plantas ..... 7,50 m
3 plantas .....10,75 m
4 plantas .....14,00 m
5 plantas .....17,25 m

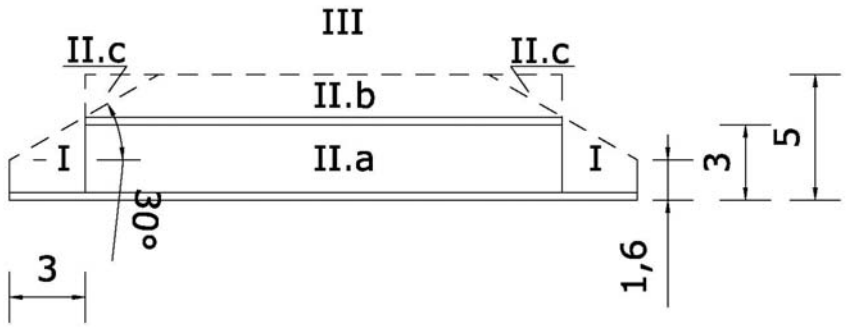
3. Para la medición de la altura de cornisa, se tomará la *cota de origen y referencia* definida en este Título, y la planta baja podrá ubicarse, a efectos de la fijación de su cota de nivelación, conforme a las posiciones definidas en el artículo correspondiente a la definición de Planta. Las plantas bajas diáfanas se contabilizarán a efectos del cómputo del número de plantas.
4. Las edificaciones de uso industrial se regulan de forma específica dentro de la norma zonal correspondiente de uso característico industrial y cumpliendo las condiciones particulares correspondientes. En edificaciones de uso terciario o dotacional, se admitirán alturas superiores, tanto con carácter general como en elementos funcionalmente especiales que formen parte de ellas (cines, auditorios, etc), a través de la presentación de un Estudio de Detalle.
5. Igualmente se fija como altura mínima a construir, para suelo urbano y para edificaciones de nueva planta con carácter general, la de una (I) planta. No obstante, en aquellos frentes de manzana en los que la altura máxima prevista sea de cinco (V) plantas, la altura mínima a construir en obras de nueva planta será de tres (III); en los que la altura máxima prevista sea de cuatro (IV) la altura mínima a construir será de dos (II) plantas; y en los que la altura máxima prevista sea de tres (III) plantas, la altura mínima a construir será de una (I) planta. La edificación deberá consolidar plantas completas, estando prohibidos los patios abiertos a fachada. Se considera que para dicha consolidación deberán al menos completarse los elementos estructurales, tales como forjados, petos y cubrición.
6. Se permitirán asimismo las obras de reforma, rehabilitación y ampliación de las edificaciones existentes que incumplan la altura mínima, siempre que la edificación no tenga la consideración de fuera de ordenación absoluta (ver art.4.4.3).
7. En edificación en manzana cerrada, en parcelas en esquina a calles que permitan distintas alturas de edificación, y siempre que no quede definido en el plano nº 5 "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano (...). Red viaria, alineaciones y rasantes", se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor número de plantas a lo largo de la calle de menor número de plantas, hasta una longitud máxima igual al fondo edificado y siempre menor de veinticinco (25) metros medidos desde el vértice de ambas calles. A partir de este fondo se aplicara la altura correspondiente a la calle de menor número de plantas. El paramento al descubierto por el cambio de alturas deberá ser tratado en su acabado como fachada y se podrán abrir huecos en ella, si la situación lo permite, con arreglo a lo establecido en el Código Civil.
8. En las diversas piezas de la vivienda será de aplicación respecto de la altura libre lo regulado en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad, o en la normativa posterior que la complete o modifique. En el caso de espacios abuhardillados, la altura mínima libre a efectos de superficie útil computable será de ciento cincuenta (150) centímetros. En este caso, cada pieza o habitación deberá dimensionarse de modo que su volumen habitable no sea

inferior al que resultaría de multiplicar una altura de doscientos cincuenta (250) centímetros por la superficie mínima que corresponda, en función de lo regulado en el citado Decreto.

Artículo 8.4.6. Construcciones por encima de la altura y cubiertas (D)

1. Se podrán construir por encima de la altura reguladora, antepechos, barandillas, o remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de ciento sesenta (160) centímetros la altura de cornisa; se autorizan también las cubiertas de la edificación, casetones de ascensores y escaleras, cuartos de instalaciones comunes al servicio del edificio, trasteros y depósitos, cuartos de telecomunicaciones y aparatos de climatización, sin ocupar en ningún caso estos elementos el espacio de retranqueo de áticos, si los hubiera, anterior y posterior.
2. Cuando la edificación alcance la altura máxima reguladora (es decir, la totalidad de plantas permitidas), se podrá edificar una sola planta de ático, no computable, vinculada o no a la planta inferior, por encima de la altura máxima de cornisa. Dicho ático estará retranqueado tres (3) metros desde la línea de edificación, y tendrá una altura máxima de piso de tres (3) metros. No se podrán ubicar pérgolas, marquesinas o elementos análogos.
3. En el caso de edificios de viviendas que no construyan la totalidad de plantas permitidas, el espacio generado bajo la cubierta inclinada, podrá destinarse igualmente al uso de vivienda, vinculado a la planta inmediatamente inferior, no computando dicho espacio.
4. Todas las construcciones admitidas deberán quedar inscritas en el gálibo definido por (según gráfico adjunto):
   - Los planos virtuales trazados con una inclinación no superior a 30º, que partirán, en cada fachada, desde la línea horizontal paralela a la altura máxima de cornisa más ciento sesenta (160) centímetros;
   - y el plano horizontal situado a quinientos (500) centímetros por encima de la altura de cornisa.

   Los casetones de escaleras y ascensores podrán sobresalir de este gálibo en lo estrictamente necesario al uso, hasta quinientos (500) centímetros como máximo por encima de la altura de cornisa, sin ocupar el espacio de retranqueo de tres (3) metros.



I. Espacio de retranqueo de áticos. No se permite ninguna edificación en este espacio, siempre que se construyan en la edificación los áticos admitidos. De no existir los áticos, se podrá ocupar este espacio con el resto de construcciones admitidas por encima de la altura reguladora.

II. Área máxima de ocupación de todas las construcciones admitidas, con las siguientes especificaciones:

II.a Área máxima de ocupación de áticos.

II.b Área máxima de ocupación de resto de construcciones auxiliares admitidas, con excepción de casetones de escaleras y ascensores.

II.c Área máxima de ocupación de casetones de escaleras y ascensores.

III. Área que podrá ocuparse únicamente con antenas, paneles solares, pararrayos, etc, según lo definido en el apartado e).

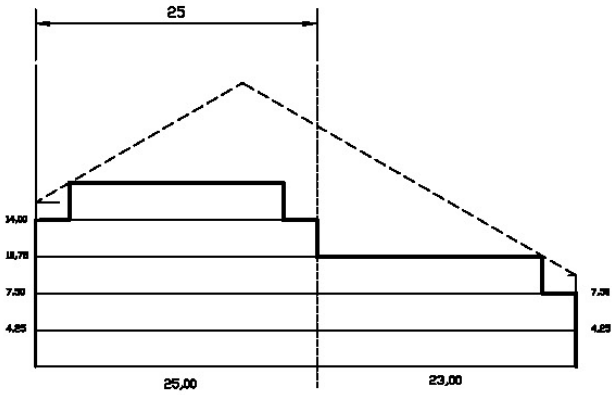
Cuando la edificación construida no alcance las plantas máximas permitidas, el volumen capaz regulado anteriormente se entenderá referido a la altura de cornisa de la última planta construida, no permitiéndose áticos en ese caso.

5. Por encima del volumen definido en el apartado anterior se permite únicamente la ubicación de antenas o pararrayos. Las estructuras superpuestas ajenas a la función propia del edificio, como antenas o repetidores de comunicaciones, y otros análogos que no formen parte de la estructura portante ni de las instalaciones del edificio, solamente se admitirán en casos puntuales debidamente justificados y con sujeción a los criterios establecidos en estas normas.

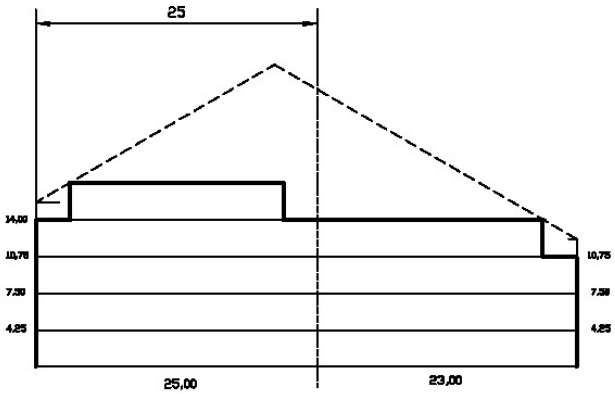
Artículo 8.4.7. Construcciones con frente a calles con distinta altura reguladora (D)

En edificación en manzana cerrada, en manzanas que tengan frentes opuestos dando a dos viales que permitan distintas alturas de edificación, cuando no exista alineación gráfica interior, la construcción de la calle de mayor altura reguladora, podrá prolongarse hasta el fondo máximo edificable de veinticinco (25) metros, siempre que el volumen resultante quede dentro del gálibo definido por el plano virtual trazado con una inclinación no superior a 30º, que parte desde la línea horizontal paralela a la altura máxima de cornisa, más ciento sesenta (160) centímetros, de la fachada recayente al frente con la altura reguladora más baja.

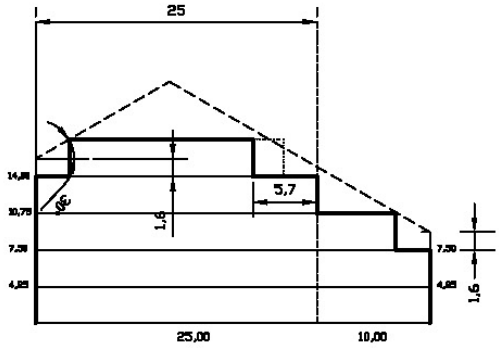
Del mismo modo, cuando los áticos permitidos sobre la altura reguladora no queden inscritos dentro de dicho gálibo, se retranquearán en una dimensión igual a cinco con setenta (5,70) metros respecto de la línea de cornisa de la planta inmediatamente inferior (según gráficos explicativos adjuntos).



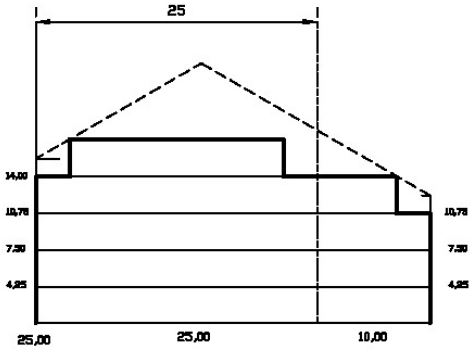
Manzana mayor de 36,30 , IV y II plantas



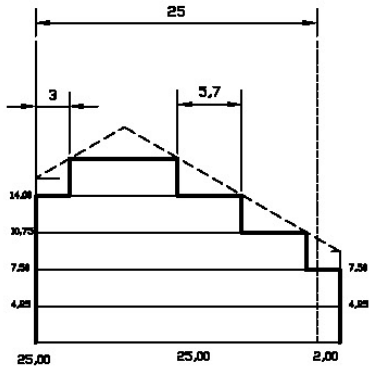
Manzana mayor de 36,30 m, IV y III plantas



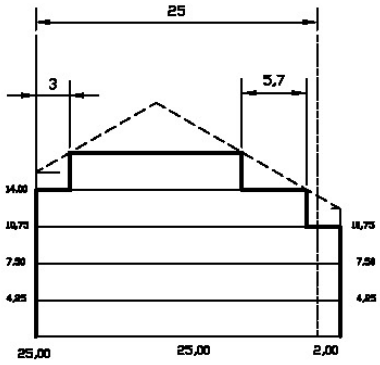
Manzana entre 28 y 36,30 m, IV y II plantas



Manzana entre 28 y 36,30 m, IV y III plantas



Manzana menor de 28 m, IV y II plantas



Manzana menor de 28 m, IV y III plantas

Artículo 8.4.8. Planta (D)

Es toda superficie acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se consideran los siguientes tipos:

- *Planta baja*. Es la planta del edificio cuya cara inferior del forjado de suelo se encuentra a igual o superior altura de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y nunca a más de ciento veinte (120) centímetros por encima de la misma.

  En todo caso, cuando por la configuración topográfica, por la forma y dimensiones de la parcela, por las condiciones de las parcelas colindantes, o por la situación del edificio en la parcela, se justifique convenientemente, la planta baja podrá situarse en posiciones distintas de las reguladas anteriormente mediante la formulación, en su caso, de Estudio de Detalle. Este Estudio de Detalle, o en todo caso un estudio de implantación, podrá ser requerido por los Servicios Técnicos Municipales cuando así lo estimen necesario, por darse alguna de las circunstancias precedentes.

- *Plantas inferiores a la baja*. Son aquéllas cuyo nivel de suelo está por debajo del nivel de suelo de la planta baja. El número máximo de plantas inferiores a la baja será, con carácter general, de cuatro (4), con una profundidad máxima de doce (12) metros desde la cota de nivelación de la planta baja; estas limitaciones para las plantas inferiores a la baja se podrán superar previo informe de los Servicios Municipales competentes. Las plantas inferiores a la baja pueden ser:
  - *Sótano*. Se entiende por sótano la planta cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre, en todos sus puntos, a igual o inferior altura que la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.
  - *Semisótano*. Se entiende por semisótano la planta de la edificación cuya cara inferior del forjado de techo se encuentra en alguno de sus puntos a una cota superior a la rasante del acerado o del terreno en contacto con la edificación, y nunca a más de ciento veinte (120) centímetros por encima de la misma.

    La altura libre mínima de las plantas inferiores a la baja será de doscientos veinticinco (225) centímetros. Con carácter general, no está permitido el uso de vivienda, comercios, oficinas, servicios, industrias o usos públicos, admitiéndose únicamente el uso de garaje, almacén de servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, trasteros y similares. Se estará en todo caso a lo regulado de forma específica en las condiciones de los usos. También se podrán implantar, en edificios de uso no residencial, y siempre que lo admitan las condiciones reguladas en el Título correspondiente a las Condiciones de los Usos, usos complementarios y necesarios para el funcionamiento del resto del edificio. En este último caso, la superficie construida de esta planta computará a efectos de edificabilidad y su altura libre será como mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros, cumpliendo el resto de condiciones derivadas de la actividad específica.
- *Planta de piso*. Planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja. Su altura libre mínima se establece en doscientos cincuenta (250) centímetros, con independencia de las condiciones más restrictivas que se puedan derivar de su uso. En el uso de viviendas se admiten piezas abuhardilladas con una altura mínima en sus paramentos verticales de ciento cincuenta (150) centímetros, siempre que cumplan el resto de condiciones impuestas en este Capítulo.
- *Ático*. Se considera como ático la planta construida por encima de la altura reguladora de un edificio, realizada con la fachada retranqueada respecto a la "alineación de fachada" del citado edificio.

  Su altura libre salvo limitaciones superiores de la norma zonal correspondiente será de tres (3) metros como máximo y su fachada estará retranqueada del plano de las fachadas del edificio, exteriores y/o a patio de manzana y de parcela ubicado en testero, un mínimo de tres (3) metros.

Artículo 8.4.9. Cuerpos salientes, entrantes y vuelos (D)

1. Se entienden por cuerpos salientes, entrantes o vuelos todos aquellos cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen o entran en el plano de la fachada de un edificio, pudiendo ser:
   - *Balcones*. Son los salientes abiertos que arrancan desde el pavimento de la pieza a la que sirven y que se prolongan hacia el exterior en un forjado o bandeja que sobresale de la fachada y protegidos por una barandilla o antepecho metálico o de madera, pero nunca macizos. Cuando son comunes a varios huecos de fachada se denominan balconadas. Pueden estar realizados en cualquiera de las fachadas del edificio y en los forjados a partir de la

primera planta. Los cuerpos salientes abiertos serán aquellos que tienen todo su perímetro sin cerrar a partir de una altura máxima de ciento diez (110) centímetros a medir desde la cota de suelo terminado. La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos no computará a efectos de edificabilidad.

- *Miradores*. Son cuerpos salientes acristalados (en la totalidad) de la superficie de los planos verticales que lo separan del exterior, cuyo pavimento es prolongación en vuelo hacia el exterior del suelo de la pieza a la que sirven. Cuando son comunes a varios huecos de fachada en una o varias plantas de la misma, se denominan galerías. Su superficie entra en el cómputo de la superficie edificable total del edificio. Estarán protegidos por barandillas metálicas o de madera, y en ningún caso por obras de fábrica. Se realizarán en cualquiera de las fachadas del edificio y en los forjados a partir de la primera planta.
- *Terrazas*. Se denominan terrazas a los espacios entrantes en fachada abiertos en parte de su perímetro a partir de una altura máxima de ciento diez (110) centímetros medidos desde la cota de suelo terminado, y que no sobresalen del plano de fachada.
- *Cuerpos cerrados volados*. Son cuerpos cerrados volados todos los no contemplados en los apartados anteriores. Quedan prohibidos todos los tipos de cuerpos volados cerrados.

2. Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura o ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior de fachada.
3. La longitud de bandeja máxima será de dos con cincuenta (2,50) metros, y la separación entre bandejas de uno con cincuenta (1,50) metros. En nuevas ordenaciones, en edificación regulada por las normas zonales 3 y 4, los balcones podrán ocupar el sesenta por ciento (60%) de la longitud total de la fachada. . La separación a los extremos de la fachada será como mínimo de cero con sesenta (0,60) metros, y no podrán sobrepasar un plano vertical trazado a cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) desde la arista de la fachada en cada lindero
4. Los balcones y miradores tendrán un vuelo máximo de sesenta (60) centímetros y no podrán rebasar el seis por ciento (6%) del ancho de la vía o patio de manzana a la que den frente.
5. En calles de sección inferior a seis (6) metros o patios de manzana de anchura inferior a diez (10) metros, no se permiten cuerpos salientes o vuelos, salvo aquellos que queden inscritos en el vuelo permitido para cornisas.
6. La proyección de los cuerpos salientes no computará a efectos de ocupación máxima sobre la parcela, aunque sí a efectos de separaciones con los linderos o entre edificaciones. En las fachadas a calle, los vuelos se medirán a partir de la alineación exterior y en dirección perpendicular a la misma. En el caso de líneas de edificación no coincidentes con la alineación, fondos edificables máximos o patios de manzana trazados, se medirán desde dichas líneas. En cualquier caso, el saliente deberá quedar remetido cero con veinte (0,20) metros como mínimo de la línea de bordillo del acerado.
7. La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado de cualquier tipo de vuelo y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de la planta baja, con mínimo trescientos treinta (330) centímetros. Así pues, se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
8. Los vuelos de los solares de esquina tendrán el saliente máximo correspondiente a los dos parámetros que definen la esquina, es decir, a las dos alineaciones. Así mismo, en aquellos patios de manzana en los que se puedan realizar cuerpos volados, la separación lateral mínima de cualquiera de ellos al paramento más cercano con el que la fachada sobre la que se disponga forme esquina, será de tres (3) metros medidos sobre la línea de su fachada.

9. En aquellos Planes Parciales o Estudios de Detalle en que aparezca concretada la forma y dimensión de los bloques, sin que para los mismos se haya definido la correspondiente "área de movimiento" serán de aplicación las siguientes reglas:
   a) El saliente máximo de miradores y terrazas será de 1,50 metros a partir de la línea de fachada señalada por el Plan Parcial o Estudio de Detalle. La suma de la longitud en planta por cada fachada de los salientes no excederá de la mitad de aquella. Los salientes quedarán separados de las posibles medianerías contiguas, en una longitud no inferior a la del saliente y con un mínimo de 0,60 m.
   b) En cualquier caso, se tendrá en cuenta la situación de los bloques próximos, a efectos del cumplimiento de separación entre los mismos.

Artículo 8.4.10. Cornisas y aleros (D)

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, tendrá una limitación genérica de un máximo de veinticinco (25) centímetros para cornisas y sesenta (60) centímetros para aleros. Asimismo, la altura libre mínima entre la cara inferior de cualquier tipo de cornisa o alero y la rasante de la acera en cualquier punto de la misma será igual o superior a la altura de la planta baja, con mínimo trescientos treinta (330) centímetros. Sus definiciones son:

- *Cornisa*. Se denomina cornisa al cuerpo volado, generalmente ornamental con molduras o sin ellas, que sirve de remate a otro.
- *Aleros*. Se denominan aleros a las partes voladas de la cubierta, que sirven para desviar las aguas de lluvia.

Artículo 8.4.11. Soportales y pasajes (D)

Los soportales tendrán una profundidad mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros, o la regulada, en su caso, gráficamente y la altura que corresponda a la de la planta baja del edificio, según las condiciones de la norma zonal en que se encuentre.

Se permitirán pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Su altura será la de la planta o plantas comerciales, y la que corresponda a la de la planta baja del edificio, según las condiciones de la norma zonal en que se encuentre.
2. Su anchura no será inferior a dos (2) metros, o la regulada, en su caso, gráficamente. Este dimensionamiento se tendrá en cuenta siempre que la normativa de rango superior no propugne dimensiones mayores.

Artículo 8.4.12. Elementos salientes (D)

Los elementos salientes tales como zócalos, pilastras, gárgolas, parasoles y otros elementos semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones reguladoras anteriores, respetando adicionalmente las siguientes limitaciones:

- En términos generales, los elementos salientes se admiten en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho y no sobresalgan más de un treintavo (1/30) de la anchura del vial. El vuelo de estos elementos no rebasará en ningún punto el máximo fijado para los cuerpos salientes correspondiente por el ancho de calle.
- En todo caso, las jambas de portadas y huecos y los zócalos, podrán sobresalir de la alineación hasta cinco (5) centímetros.

- Cuando, por normas cuya aplicación resulte concurrente con la de esta Normativa, sea obligatorio que las puertas de planta baja abran hacia el exterior, deberán quedar remetidas en la fachada.
- Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior a quince (15) centímetros.

Artículo 8.4.13. Portadas y escaparates (D)

Las portadas y escaparates no podrán sobresalir de la fachada más de diez (10) centímetros, pudiéndose tolerar que el saliente alcance hasta un uno por ciento (1%) de la anchura de la calle. En el caso de que la anchura de la acera fuera inferior a ochenta (80) centímetros, queda prohibida la instalación de portadas y muestrarios que sobresalgan de la fachada recayente a dicha acera. Las portadas o muestrarios en ningún caso podrán disminuir la superficie destinada a huecos de luz o ventilación.

Artículo 8.4.14. Marquesinas (D)

Con carácter general, se estará a lo regulado por la Ordenanza Municipal específica que esté vigente en cada momento. En tanto no exista regulación alternativa, se estará a lo siguiente:
Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos:
- Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales. Excepcionalmente, en el caso de edificaciones existentes, en los locales cuya longitud de fachada domine sobre la longitud total de las fachadas en que se sitúen, podrá tenerse en cuenta esta circunstancia y, en su caso, eximirse de la necesidad de un proyecto unitario.

En el caso de que se autoricen, deberán cumplir las siguientes condiciones:
- Además del fin utilitario que con su instalación se pretenda, deberán presentar aspecto decorativo y armonizarán con el edificio donde se proyecte y el conjunto de la calle.
- La construcción de las marquesinas necesariamente ha de ser proyectada sin soportes verticales.
- Las marquesinas respetarán una altura libre mínima de dos con treinta (2,30) metros desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera), o doscientos cincuenta (250) centímetros, si es superior a doscientos (200) centímetros de longitud. y su saliente máximo será igual al ancho de la acera menos cuarenta (40) centímetros y, salvo el caso de marquesinas formadas por elementos traslúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, únicamente podrán cubrir los vanos de la planta baja, con un saliente máximo de un (1) metro, recogiendo sus aguas de modo que no viertan ni goteen a la vía pública. En todo caso la altura de cualquier elemento de la marquesina no rebasará los tres con cuarenta (3,40) metros.
- Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.
- No podrán tener barandillas ni ser utilizadas como balcones.

Artículo 8.4.15. Muestras y banderines (D)

Se entiende por muestra el anuncio paralelo al plano de la fachada. No podrán rebasar en más de diez (10) centímetros el plano fijado por la alineación oficial de fachada. En las plantas superiores

ocuparán como máximo una faja de noventa (90) centímetros situada sobre los dinteles de los huecos de la planta anunciada.
Se denomina banderín al anuncio perpendicular al plano de la fachada; deberán estar situados a una altura superior a doscientos veinticinco (225) centímetros y con una altura máxima de noventa (90) centímetros no pudiendo sobresalir más que el vuelo máximo autorizado para balcones y miradores, sin invadir, en ningún caso, el nivel del bordillo de acera menos cuarenta (40) centímetros.
Los anuncios cumplirán las condiciones estéticas de la zona, y los materiales en que estén ejecutados reunirán las mínimas condiciones de calidad.

Artículo 8.4.16. Toldos, pérgolas y otros elementos auxiliares (D)

Con carácter general, se estará a lo regulado por la Ordenanza Municipal específica que esté vigente en cada momento. En tanto no exista regulación alternativa, se estará a lo siguiente:
Se permiten los toldos siempre que sean independientes para cada hueco y abatibles o enrollables sobre sí mismos.
Cuando los toldos estén extendidos, quedarán a más de doscientos treinta (230) centímetros de altura sobre la rasante de la acera, y no podrán acercarse a menos de cuarenta (40) centímetros del plano vertical que pasa por el bordillo de la acera.
Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro impedimento habrá de estar a más de doscientos (200) centímetros de altura desde la acera.
No afectarán al arbolado existente.
Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio, buscando un conjunto agradable y estético. Dicho acuerdo deberá constar en acta de reunión de comunidad de propietarios, aprobado por mayoría simple de los mismos.
Las mismas condiciones serán aplicables en el caso de pérgolas u otros elementos similares que pretendan instalarse en los áticos o en cualquier otra parte del edificio visible desde la calle o espacio público.
En cuanto a los toldos o pérgolas de terrazas de establecimientos, situados en el viario público, estos se ubicarán a ciento ochenta (180) centímetros de la fachada, con una dimensión paralela a la fachada que será como máximo la del establecimiento al que pertenezcan, y no podrán acercarse a menos de cuarenta (40) centímetros del plano vertical que pasa por el bordillo de la acera. Su superficie máxima será de cuarenta metros cuadrados ($40 m^2$).
Tendrán siempre carácter provisional, siendo autorizados temporalmente por el Ayuntamiento, y no podrán dañar el pavimento o mobiliario existente. Éste podrá aprobar, en su caso, un modelo único para la localidad.

CAPÍTULO 8.5. CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.5.1. Definición (E)

Son las que se establecen para garantizar la salubridad e higiene en la utilización de los locales por los usuarios.
En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal, en especial lo dispuesto en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad, y el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y la Ley 8/1997 que éste desarrolla.

Artículo 8.5.2. Pieza (D)

Se define como *pieza* todo recinto independiente situado en un edificio, delimitado por elementos de compartimentación de suelo a techo y comunicado con los demás que componen el edificio por huecos de paso.
Se define como *local* el conjunto de piezas contiguas y comunicadas entre sí dedicadas a una misma actividad.
Se considera *pieza habitable*, toda aquella que reúna las condiciones adecuadas para la estancia prolongada de personas.
Se considerará *pieza exterior* toda aquella que disponga al menos de un hueco en una fachada a vía pública, patio o espacio libre, que cumpla las condiciones de estas Normas.

Artículo 8.5.3. Patios (D)

Se entiende por patio todo espacio privado no edificado delimitado por fachadas de los edificios; también tendrán la consideración de patios los espacios no edificados cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a dos terceras (2/3) partes de su longitud total. La función de los patios es dar ventilación e iluminación a las dependencias que se abren a ellos.
Atendiendo a su situación en el edificio se distinguen las siguientes clases:

- *Patio de parcela:* Se distinguen dos tipos:
  - a.1) Cerrado. Es el que está situado en el interior del edificio, adosado al testero o lindero de fondo, o el que aún estando en su perímetro tiene la posibilidad de resultar cerrado por los edificios colindantes.
  - a.2) Abierto. Es el que está situado en las fachadas exteriores de la edificación.
- *Patio de manzana*. Es el espacio de parcela no edificable en planta definido por el planeamiento por las alineaciones interiores para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre en el conjunto de la manzana. Podrá destinarse a plazas y/o jardines de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios, o a los usos regulados en el artículo 8.8.8 de estas Normas.
- *Patio inglés*. Es el patio situado en la fachada exterior cuyo pavimento se encuentra por debajo de la rasante de la acera o del terreno.
- *Patio mancomunado*. Es el patio constituido por dos o más patios de parcela de propiedades colindantes, siempre y cuando previamente los propietarios se hayan obligado fehacientemente

de acuerdo en cuanto a sus cargas y beneficios. Deberán estar inscritos en el Registro de la Propiedad como tales, con la condición de no cancelación sin la autorización del Ayuntamiento, mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran de la mancomunidad para conservar sus dimensiones mínimas. Se permite la separación de estos patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar de la rasante del terreno del patio más bajo. En el caso de que la diferencia de rasante entre los distintos patios exceda de un metro, el muro de separación podrá sobrepasar en dos metros la rasante del patio más alto.

Artículo 8.5.4. Anchura de patios (D)

Se entiende por anchura de patios la medida de la separación entre paramentos de fachada enfrentados.

Artículo 8.5.5. Medición de la altura de patios cerrados (D)

La altura del patio H se medirá a la cota de coronación de los paramentos que lo forman, medida desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación a las fachadas del mismo. En el caso de que los paramentos que delimiten el patio tengan distintas alturas, se tomará como H la mayor de las semisumas de las alturas de los paramentos enfrentados. No se considerarán a estos efectos, aquél o aquéllos que tengan una longitud menor del veinticinco por ciento (25%) de la del perímetro del patio.

Artículo 8.5.6. Dimensiones de los patios de parcela cerrados (D)

Los patios de parcela cerrados, así como los patios abiertos a fachada se regularán en todos sus parámetros conforme al Decreto 113/2009.
En ningún caso, las superficies y dimensiones mínimas de los patios podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.
En todo caso, se cumplirán asimismo las condiciones indicadas en estas Normas para la vivienda exterior.
Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde aun cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único mancomunado con el edificio colindante, atendiéndose a lo establecido en el artículo 8.5.3.
En obras de ampliación de edificios, las dimensiones de los patios en las plantas de ampliación deberán ajustarse a las aquí definidas.

Artículo 8.5.7. Dimensiones de los patios ingleses (D)

Los patios ingleses tendrán un fondo, medido perpendicularmente a la fachada, igual o mayor a un tercio (1/3) de la altura que resulte de medir desde la cota más baja del suelo del local que tenga huecos de luz y ventilación al mismo, hasta la rasante de la acera o del terreno, con un mínimo de cien (100) centímetros, permitiéndose únicamente para iluminar una primera planta sótano o semisótano.

Artículo 8.5.8. Acceso a los patios (D)

Excepto en vivienda unifamiliar, cualquier tipo de patio tendrá acceso directo desde un espacio público, espacio libre privado o zonas comunes, a fin de posibilitar su limpieza y mantenimiento. Esta condición no será aplicable si se imponen las necesarias servidumbres –que constarán en la escritura de obra nueva y en el Registro de la Propiedad- para posibilitar el acceso desde alguna vivienda o local privado.

Cuando existan viviendas exteriores que recaigan únicamente al patio de manzana se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación. En manzanas situadas en el casco urbano, en las que, por su grado de consolidación resulte en la práctica imposible cumplir con las citadas condiciones, se deberán adoptar medidas complementarias de seguridad contra incendios, admitidas igualmente por el CTE, en aras a lograr unas condiciones de evacuación y, en general, de seguridad, similares o equivalentes. La idoneidad de tales medidas alternativas deberá justificarse en el proyecto que sirva de base para la concesión de la licencia de obras.

Artículo 8.5.9. Dimensiones de los patios de manzana (D)

Son las grafiadas, en su caso, en los planos de ordenación de este PGM, o reguladas por las condiciones de posición y forma de la edificación en cada norma zonal.

Artículo 8.5.10. Edificación en patios de manzana (D)

1. Con carácter general no se permite la edificación de los patios de manzana, salvo indicación en contrario por parte de la documentación gráfica de este PGM, o la Norma Zonal correspondiente. En estos casos, únicamente se permitirá la implantación del uso garaje-aparcamiento, o bien del uso existente en los locales de planta baja de que sean prolongación, siempre que el uso no sea de vivienda, o edificaciones secundarias o auxiliares admitidas en la correspondiente Norma Zonal. De permitirse la edificación en el patio de manzana, ésta se limitará a una altura. Estas edificaciones podrán protegerse por cubiertas a dos o más aguas, siempre que el arranque de dicha cubierta esté a la altura del forjado del techo de la planta baja y cuya cumbrera no supere la altura del antepecho de la ventana más baja del primer piso.
2. Las construcciones auxiliares permitidas serán las indicadas en estas Normas para los Espacios Libres de parcela, y se someterán a las mismas limitaciones en él establecidas.
3. Se deberán urbanizar totalmente tanto las zonas que no se edifiquen como las cubiertas de las edificaciones realizadas al amparo de esta norma. Estas cubiertas serán planas.
4. En las normas zonales donde se indique, los patios de manzana deberán ajardinarse en un mínimo del 50% de su superficie. Deberán contar con acceso desde espacios comunitarios. Estas dos últimas condiciones (acceso desde espacios comunitarios y ajardinamiento) solo serán exigibles en patios que cuenten con una superficie igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados y en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro de veinte (20) metros como mínimo.

Artículo 8.5.11. Tratamiento y edificación de espacios libres privados (D)

Salvo determinación en contrario de las condiciones particulares del uso a que se destinen, de la norma zonal o planeamiento correspondientes, las superficies de los espacios interiores de cada parcela que no sean ocupadas por la edificación habrán de pavimentarse o ajardinarse al menos en un cincuenta por ciento (50%) de su superficie, debiendo incluirse en el correspondiente proyecto la

definición del tratamiento de tales espacios. La solución que se dé a los espacios libres garantizará la plantación y mantenimiento de las especies vegetales.
En los pavimentos se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el proyecto de urbanización para los itinerarios peatonales, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados tengan visión desde el espacio público y solución de continuidad con él.
El resto de los espacios no ajardinados podrá ocuparse por aparcamientos de vehículos, piscinas o instalaciones deportivas descubiertas. Los cierres laterales de instalaciones deportivas descubiertas no sobresaldrán respecto a la rasante del terreno una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros con cerramiento opaco, salvo en la zona correspondiente a retranqueo o separación mínima a linderos, donde no superarán la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela. Los cerramientos de instalaciones deportivas podrán tener mayor altura en parcelas deprimidas respecto a la rasante de la calle, siempre que no sobrepasen la cota de coronación de los muros de cerramiento de la parcela.
No obstante, cuando, justificadamente, por las condiciones dimensionales de la parcela, para poder resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio bajo rasante, sea necesario ocupar los espacios libres para resolver su accesibilidad, podrá eximirse de la obligatoriedad del ajardinamiento de dichos espacios.
Las únicas instalaciones que se permiten en los espacios libres, salvo indicación de la norma zonal correspondiente, son las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable (pérgolas, casetas de mantenimiento de jardín, etc), y su existencia será convenientemente justificada por asociarse al uso que soporte el espacio libre, respetando en todo caso los retranqueos y separación a linderos impuestos a la parcela.

Artículo 8.5.12. Ventilación, Aislamiento e Iluminación (D)

La ventilación de piezas y locales podrá resolverse mediante alguna de las siguientes soluciones, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen para los distintos usos y, en su caso, en las normas zonales:

a) Ventilación natural directa. Mediante huecos abiertos o practicables directamente al exterior.
b) Ventilación natural conducida. Mediante conductos o elementos similares que, sin interposición de elementos mecánicos, comuniquen el local o pieza con el exterior, produciéndose la renovación del aire por la diferencia de presión existente entre el interior y el exterior.
c) Ventilación forzada. Mediante dispositivos mecánicos de impulsión o extracción de aire.

En todos los casos estos sistemas se regularán según la normativa del Código Técnico de la edificación y el Decreto de Habitabilidad 113/2009.
Con carácter general y salvo disposición en contrario de la regulación particular de los usos, cada una de las piezas habitables con ventilación natural dispondrá de una superficie practicable para ventilación de un tercio (1/3) de la de iluminación. El fondo máximo de la pieza contado a partir del hueco será de diez (10) metros.
Será de obligado cumplimiento la normativa del Código Técnico de la edificación y el Decreto de 113/2009, así como por las regulaciones sectoriales que sean de aplicación. El Ayuntamiento podrá, dentro del marco de la legislación aplicable de las Haciendas Locales, estudiar la concesión de beneficios en forma de reducción o exención de impuestos, tributos, aranceles y otras figuras similares de carácter municipal, a aquellos propietarios que diseñen sus construcciones con una

especial atención a los aspectos de ahorro energético, tales como aislamientos suplementarios, instalación de fuentes energéticas renovables, etc.
En todos los casos los sistemas de iluminación se regularán según la normativa del Código Técnico de la edificación y el Decreto 113/2009, así como por las regulaciones sectoriales que sean de aplicación.

Artículo 8.5.13. Piezas habitables en plantas inferiores a la baja (D)

La instalación de piezas habitables adscritas a usos no residenciales en plantas inferiores a la baja se hará de acuerdo con las condiciones de ventilación e iluminación del artículo anterior y de la regulación y legislación específica del uso correspondiente.

CAPÍTULO 8.6. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES DE SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.6.1. Definición (E)

Son dotaciones de servicio de un edificio todas aquellas destinadas a proveer al mismo de las condiciones adecuadas para su buen funcionamiento conforme al uso previsto.
En todo caso se cumplirán también cuantas normas estuvieren vigentes en la materia que tengan rango supramunicipal, en especial lo dispuesto en el Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad, y el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y la Ley 8/1997 que éste desarrolla.

Artículo 8.6.2. Abastecimiento y saneamiento (D)

1. Abastecimiento de agua

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.
No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificios, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia del agua no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis, y garantía de su suministro.
Las instalaciones de agua en los edificios, cumplirán las disposiciones generales vigentes con indicación expresa de que se instalarán contadores individuales centralizados en local común, que se dispondrán en planta baja, sótano o semisótano.

2. Desagües de pluviales

Todo suelo o edificación deberá resolver técnicamente la recogida de aguas pluviales dentro de la parcela. El desagüe de las bajantes de aguas pluviales se hará mediante un sistema de evacuación que las conduzca al alcantarillado urbano, destinado a recoger dicha clase de aguas. Únicamente se admitirá el vertido libre de las aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de viviendas unifamiliares aisladas o exentas. Queda expresamente prohibido el libre vertido a viales o espacios de uso y dominio público.

3. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de saneamiento cumplirán lo dispuesto en la normativa tecnológica de aplicación en cada caso, y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales. Para aguas residuales de explotaciones productivas e instalaciones industriales, el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de los organismos competentes.
Cuando exista alcantarillado urbano deberán conectarse a dicha red, localizando una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado. En cualquier caso, los vertidos a la red general de saneamiento se realizarán a través de un conducto de diámetro no inferior a doscientos (200) milímetros, cualquiera que sea el uso del edificio. En el caso de la existencia de garajes o aparcamientos colectivos se dispondrá de una arqueta separadora

de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro. Si la cota de la red general de saneamiento hiciera imposible la conexión por gravedad de los colectores procedentes de la edificación, se dispondrá a la misma de un equipo de bombeo.
En el Suelo no Urbanizable podrá admitirse la recogida de vertidos residuales mediante fosas sépticas, de características y dimensiones adecuadas al volumen y naturaleza de los vertidos, con informe favorable de su impacto por la Dirección General de Medio Ambiente 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 admitiera, 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 8.6.3. Evacuación de humos, Chimeneas y Patios de Ventilación (D)

1. En todo edificio en cuyos locales se produzcan humos o gases de combustión, se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, debiéndose canalizar por chimeneas y conductos de evacuación suficientemente aislados y revestidos para evitar transmisión de calor u ocasionar molestias a las propiedades contiguas, hasta cubierta, cumpliendo la instalación las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o aquellas que las sustituyan.
2. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán una altura no inferior a ciento cincuenta (150) centímetros sobre la cubierta más alta de las situadas a una distancia de hasta ocho (8) metros del remate de la conducción. Las chimeneas de las barbacoas deberán formar parte del conjunto de la edificación. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja mediante conductos situados en patios comunes del edificio, siempre cumpliendo el Decreto de Habitabilidad.
3. En las salidas de humos y gases que provengan de cocinas de colectividades, establecimientos de restauración, instalaciones de calefacción colectiva y en chimeneas industriales, será preceptivo el empleo de filtros depuradores.
4. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a juicio de los Servicios Técnicos, pueda causar molestias o perjuicios.
5. En edificios plurifamiliares se dotará a las cocinas de chimeneas de evacuación de humos independientes y sección mínima 100 cm². Igualmente se procederá con los locales comerciales para una sección mínima de 450 cm² por cada 200 m² de superficie o fracción superior a 100 m². En todo caso, para cada uso, se dimensionarán los conductos de acuerdo a los requerimientos del Código Técnico de la Edificación.

Artículo 8.6.4. Evacuación de residuos urbanos (D)

En los edificios de nueva planta será obligatorio la disposición de un local destinado a contenedores de basuras con fácil acceso desde la vía pública, con capacidad y dimensiones adecuadas para el almacenamiento, con una previsión mínima de producción de residuos estimada para cuarenta y ocho (48) horas, previo a su retirada, contando además con ventilación independiente. Se exceptúan de esta condición las viviendas unifamiliares.

Artículo 8.6.5. Instalaciones ligadas con la energía (D)

a) Instalaciones de electricidad

Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad, bien mediante conexión a la red general, bien por medio de fuentes de generación propias. Para la concesión de licencias, será exigible la justificación del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

b) Instalaciones de puesta a tierra

En todo edificio de nueva construcción se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura del edificio, que deberán cumplir lo dispuesto al respecto en las Normas Tecnológicas vigentes del Ministerio de Fomento o aquellas que las sustituyan.

c) Instalaciones de gas

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la normativa estatal, por las ordenanzas correspondientes dictadas por el Ayuntamiento, y las propias de la compañía suministradora del combustible. Los edificios de nueva planta que soliciten licencia deberán prever en el proyecto las canalizaciones o elementos que fueran necesarios para el normal funcionamiento de las instalaciones de este tipo en el edificio, así como justificar el impacto visual de la ubicación de los depósitos, en su caso. Estos se implantarán preferentemente en la cubierta de la edificación.

d) Instalaciones de combustibles líquidos

Cuando las fuentes de energía utilizadas sean los derivados del petróleo se cumplirán estrictamente las disposiciones sobre contaminación incluidas en el uso industrial, así como las Normas Tecnológicas del Ministerio de Fomento o aquellas que las sustituyan.

e) Instalaciones de combustibles sólidos

Las calderas y quemadores que utilicen el carbón o la leña como fuente de energía, cumplirán la normativa vigente.

f) Cuartos de caldera y contadores

Cumplirán la normativa técnica de diseño que afecte al tipo de instalación de que se trate, así como las disposiciones vigentes.

g) Instalaciones de calefacción

Todo edificio de nueva construcción, en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá contar al menos con instalación eléctrica para climatización, cuando no se prevea otro sistema. En el proyecto de la instalación, deberá buscarse la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético según lo indicado por el Código Técnico.

h) Instalación de acondicionamiento de aire y ventilación

Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que les sea de aplicación, según lo indicado por el Código Técnico, así como la que se indica en las determinaciones generales de uso y las condiciones particulares que puedan imponerles de los departamentos municipales competentes en la materia.

En edificios de nueva planta que tengan esta instalación, se preverá la ubicación de las instalaciones preferentemente en la cubierta de la edificación, con justificación en proyecto del impacto visual de la misma. Del mismo modo se preverán las canalizaciones necesarias para posibilitar la citada instalación, al menos de aparatos independientes para cada vivienda, debidamente reflejadas en los proyectos constructivos. Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio.
La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la Vía o Espacio Público, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo en edificaciones existentes, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. Se dispondrán de manera que no produzcan molestias a los transeúntes, por aire, gotas, salientes, etc. En el estudio detallado que se presente al Ayuntamiento, deberá justificarse plenamente la solución de la instalación en patio o en fachada, de forma que los aparatos queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada, de manera que no se produzcan molestias.
Además de lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, en el Código Técnico, así como en las ordenanzas municipales que en su caso sean de aplicación, los extractores de humo deberán contar con filtros y otros medios suficientes que eviten la producción de ruidos y la salida de grasas, olores y partículas en suspensión.

i) Instalaciones de agua caliente

En edificios de nueva planta, y en obras de reforma y rehabilitación, deberá existir instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios destinados a la higiene y aseo de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.
La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de su norma técnica de diseño.

Artículo 8.6.6. Servicios de comunicación (D)

1. Servicios telefónicos

Todos los edificios de nueva construcción, deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. Servicios postales

Todo edificio dispondrá en el portal, o en un espacio común fácilmente accesible desde el exterior, de buzones para correspondencia.

3. Antenas de TV y radio

Las viviendas y aquellos locales de uso distinto en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio, irán dotados con toma de antena normalizada para FM y TV; las antenas tendrán toma de tierra y un sistema de fijación que garantice su estabilidad, sin que en ningún caso se permita su instalación en fachadas y sin perjuicio del cumplimiento de la normativa pertinente.

4. Instalación de portero automático

Para viviendas situadas en altura, será obligatoria la colocación de un intercomunicador entre el portal del edificio y cada una de las viviendas, con apertura automática de la puerta.

CAPÍTULO 8.7. CONDICIONES DE DOTACIÓN DE APARCAMIENTO EN LOS EDIFICIOS

Artículo 8.7.1. Definiciones generales (D)

1. Los edificios y los espacios no edificados en los que se desarrollen actividades reguladas por estas normas deberán contar con una dotación obligatoria de espacio para aparcamiento de los vehículos de los habitantes y usuarios, y, en su caso, de carga y descarga, en función del uso al que se destinen, de su localización u otras variables. Dicha dotación se atendrá a lo dispuesto en la presente norma.
2. La necesidad de disponer de dotación de estacionamiento se aplicará a:
   - Las edificaciones y locales resultantes de obras nuevas, así como en las actividades que se implanten en ellos.
   - Aquellas implantaciones de usos o actividades que, sin dar lugar a obras de nueva edificación o reforma, sean susceptibles de generar una afluencia significativa de vehículos, o una mayor intensidad de los usos. Se señalan como indicativas las actividades comerciales de más de 1.500 metros cuadrados de superficie, los usos hoteleros de más de 20 habitaciones, o las reformas de edificios de viviendas que generen mayor número de éstas.
3. Los espacios correspondientes a la dotación de estacionamiento quedarán vinculados a ella mientras en los edificios y locales se mantengan los usos en virtud de los que se dispusiera, o de los usos sucesivos de la edificación que los precisaran, sin que puedan distraerse de tal adscripción por efecto de una conversión en estacionamientos públicos por horas u otra modalidad.
4. Con tal fin, el conjunto de plazas de estacionamiento que constituyen la dotación del edificio será parte inseparable de él, lo que se hará constar como condición en las licencias de obras para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
5. No será concedida licencia de obras para la construcción de edificios, ni licencia de apertura de actividad o instalación, en locales situados en edificios de nueva construcción si no cumplen las reservas de espacio para aparcamientos ordenadas en estas Normas, o justificadamente demuestran la imposibilidad de su cumplimiento.

Artículo 8.7.2. Ámbito de aplicación (D)

Los distintos planes, proyectos e instrumentos de desarrollo del plan general contendrán las determinaciones necesarias para el cumplimiento de las normas sectoriales que pudieran determinar las características de la dotación de estacionamiento y, en particular, las establecidas por la normativa en materia de supresión de barreras arquitectónicas y accesibilidad.

Los planes especiales podrán contemplar la creación de estacionamientos para resolver la demanda en áreas deficitarias, utilizando para ello las fórmulas de gestión pública o privada previstas en la legislación urbanística, y las figuras pertinentes del derecho privado y público.

Los proyectos de obras de construcción y de instalación, y cuantos documentos sean exigibles para la tramitación de la autorización de los usos, contendrán entre sus determinaciones las necesarias

para justificar el cumplimiento de la dotación de aparcamiento, cuando éste sea exigible, o la justificación de su no necesidad.

Artículo 8.7.3. Situación de las dotaciones (D)

1. La dotación de estacionamiento regulada en esta sección deberá resolverse siempre en espacios privados, mediante alguna de las disposiciones siguientes:

   a) En el interior de la edificación: Podrán destinarse a este fin las plantas bajas, sótanos y semisótanos de las edificaciones.

   b) En el interior de la parcela: se podrán disponer en los espacios libres de parcela, o como uso compatible en planta baja, en la medida que lo permita la normativa de aplicación en cada caso

   c) En el suelo o subsuelo de espacios libres privados de uso común: en las mismas condiciones que en el interior de la parcela.

   d) En edificios destinados exclusivamente a este uso, como dotación para los usuarios en un área: en el caso de uso de garaje-aparcamiento en edificio exclusivo o compatible con uso no residencial, en que se permitirá en todas las plantas.

2. En los supuestos a) y b), la transmisión o enajenación de las plazas de estacionamiento no podrá desligarse de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, siempre que necesariamente el uso de los estacionamientos construidos en edificios habilitados esté adscrito por cualquier título jurídico al ocupante de la vivienda o local de negocio; a estos efectos, la identificación de las plazas de estacionamiento deberán constar en las escrituras de compra-venta y en los contratos de alquiler.

   En los supuestos c) y d), la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad, además de cumplir las condiciones anteriores.

3. En el artículo correspondiente a exenciones, se especifica que, bajo determinadas condiciones, el Ayuntamiento considerará la conveniencia del cumplimiento de las plazas de aparcamiento obligatorias en otras localizaciones.

Artículo 8.7.4. Condiciones excepcionales y exenciones a las dotaciones de aparcamiento (D)

1 En Suelo Urbano Consolidado se considerará cumplimentada la dotación de aparcamiento con las plazas que tengan cabida, bien con la habilitación de la totalidad de la planta baja, o bien con la construcción de una única planta completa de sótano, (teniendo en cuenta el elevado nivel freático del municipio), y siempre previendo los mínimos accesos posibles en fachada, cumpliendo habitabilidad.

2 Se aplicará la exención a la dotación de aparcamiento, en el suelo urbano consolidado delimitado por el Plan General, en las normas zonales 1, 2, 3 y 4, en solares con longitud de fachada inferior a doce (12) metros y superficie inferior a trescientos (300) metros cuadrados. En solares de esquina, con fachadas opuestas o discontinuas, se computará la longitud de fachada como la suma de todos los tramos de la misma.

3 Asimismo, en todos aquellos supuestos en los que, por las características geométricas particulares del solar, y aun cumpliendo los supuestos definidos en el apartado 2 anterior, sea imposible prever la totalidad de la dotación de plazas de aparcamiento, el Ayuntamiento, previa petición y propuesta concreta justificada de la propiedad, considerará la conveniencia del cumplimiento de las plazas de aparcamiento obligatorias en otros edificios, o en estacionamientos privados o públicos situados en un radio de 300 metros del emplazamiento del edificio al que vayan a servir de dotación, si esto fuera posible, y acordará la misma. La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compra-venta o cesión de uso, que se incorporará a la escritura de transmisión propia del local o la vivienda de que se trate.

4 En los casos previstos en estas normas, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de establecer la dotación de aparcamiento, reducir su cuantía, y también prohibir la dotación, cuando estas medidas resulten pertinentes, a juicio de los servicios municipales competentes, por razones debidas a la afección de elementos catalogados del inmueble o a otras circunstancias análogas.

5 La exención, la reducción y la ampliación del número de plazas, se resolverán justificadamente por el Ayuntamiento, motivándose por informe de los servicios municipales competentes en el que se expongan las razones y circunstancias concurrentes en que se base la solución adoptada, y se hará constar en la correspondiente licencia municipal.

6 En las áreas del centro de la población, especialmente en las reguladas a través de las Normas Zonales 1 y 2, con carencias pronunciadas y generalizadas de plazas de estacionamiento en el interior de los edificios, la resolución por la que se reduzca la dotación de plazas de estacionamiento en un edificio podrá acompañarse de la correspondiente limitación del número máximo de viviendas u otros usos que en él pudieran establecerse, especialmente en referencia a prever los posibles incrementos del número de viviendas derivado de obras de rehabilitación o reestructuración sin la habilitación de una planta sótano. No se impondrán en ningún caso reducciones del volumen edificable.

Artículo 8.7.5. Dotaciones exigibles según el uso (D)

Condiciones Generales:

1 Para la dotación de aparcamiento en los **planes parciales de desarrollo del suelo urbanizable**, se estará a lo dispuesto por el RPLANEX para cada uso, o a las condiciones de dotación indicadas a continuación en estas Normas para cada uso en suelo urbano, cuando fueren más restrictivas (usos comerciales, recreativos con aforos elevados, etc).

2 En el caso de los sectores de suelo urbanizable incorporado, se estará a lo dispuesto en sus documentos de desarrollo y ejecución aprobados.

3 El cálculo de la superficie necesaria para la dotación de aparcamiento de un edificio, local o actividad se realizará, en la forma prevista en esta norma, en función del uso a que se destinen, de su superficie, de su localización y del número de usuarios previsto. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en que las especiales características de los usuarios del edificio o de la actividad requieran justificadamente otra solución.

4 Se considerará como módulo para el cálculo de la superficie construida necesaria la que resulte del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable. Las plazas de carga y descarga se diseñarán y dimensionarán conforme a lo indicado en estas Normas.

5 En los casos previstos en estas normas, con carácter general y de forma específica en cada uso, en su caso, se requerirán estudios complementarios para aumentar o disminuir las superficies de la dotación, que serán informados por los servicios técnicos antes de su aprobación, si procede, por el órgano municipal al que corresponda la competencia.

Condiciones de los Usos:

1 **USO VIVIENDA**

a) Con carácter general se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada vivienda, con las siguientes excepciones de carácter específico para el uso residencial:
   - En viviendas unifamiliares, con frente mínimo inferior a siete (7) metros y superficie de solar inferior a cien (100) metros cuadrados, únicamente cuando se trate de proyectos de edificación de una única vivienda.
   - En el caso de construcción de vivienda en plantas superiores a la planta baja (vivienda encimada), cuando dicha planta no se modifique y sea imposible ubicar las plazas en parte alguna del solar.

b) En el caso de viviendas sometidas a algún régimen de protección, en cualquier clase de suelo, se estará a lo dispuesto en la normativa correspondiente en lo relativo a la dotación de plazas de aparcamiento.

c) En caso de reestructuración o rehabilitación en el suelo urbano consolidado delimitado en el Plan General, en que se incremente el número de viviendas, se reservará el siguiente número de plazas de aparcamiento:

   1) *Con incremento únicamente de nº de viviendas*: 2/3 de la totalidad del nº de viviendas resultante, siempre que éste sea mayor de seis (6) viviendas. Serán de aplicación las mismas exenciones previstas con carácter general y particular para el uso residencial.

   2) *Con incremento de edificabilidad y nº de viviendas*: una (1) plaza por vivienda, correspondiente a la nueva superficie construida residencial. Este requerimiento se efectuará también cuando la nueva superficie se corresponda con una legalización.

Cuando la habilitación de la planta baja no alcance la dotación solicitada, y no se habilite o construya una planta sótano, se eximirá de la misma en la proporción en que fuera deficitaria.

En el caso de habilitarse un sótano en la reestructuración, se eximirá igualmente del cumplimiento de la dotación mínima fijada, en la proporción en que fuere deficitaria.

2 **USO INDUSTRIAL**

1 plaza por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos de industria en general e industria-almacenaje, con un mínimo de una plaza, salvo en el caso de industrias compatibles en planta baja de edificaciones de uso residencial, inferiores a doscientos (200) metros, que quedan exentas.

En el caso específico de los talleres de reparaciones de vehículos, se preverá una (1) plaza por cada 50 metros cuadrados de superficie útil.

Se requerirá asimismo una (1) plaza exclusiva de carga y descarga por cada 1.000 metros cuadrados edificados; se requerirá un estudio especial de carga y descarga y estacionamiento cuando la superficie construida supere 2.500 metros cuadrados, o cuando la industria se encuentre emplazada fuera de un polígono industrial. Los espacios de carga y descarga deberán mantenerse permanentemente destinados a este fin, no pudiendo destinarse a estacionamientos, almacenamientos o depósitos, y otros análogos.

3 **USO TERCIARIO:**

a) **Comercial**: La habilitación de locales, en edificaciones existentes con superficie inferior a 1.500 m2, está exenta del cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento en suelo urbano consolidado.

Con carácter general, en obras de nueva planta, se preverá una plaza de parking por cada doscientos metros cuadrados (200 m2) de local comercial en bruto.

Para el suelo urbano y urbanizable, para superficies superiores a 1.500 m2 construidos (comercio y almacenaje), se preverá en total:

1 plaza de parking por cada 50 metros de superficie de venta de comercio alimentario.

1 plaza de parking por cada 100 metros de superficie de venta de comercio no alimentario.

Para la categoría 4ª (edificación superior a 2.500 m2), se preverá en total:

1 plaza de parking por cada 25 m2 de superficie de venta de comercio alimentario.

1 plaza de parking por cada 50 m2 de superficie de venta de comercio no alimentario.

En locales y edificios destinados al uso comercial, se preverá 1 plaza de carga y descarga por cada 1.500 metros cuadrados o fracción en los siguientes casos:

- Edificios de nueva planta con superficie construida destinada a usos comerciales u otros servicios terciarios (recreativos o similares), de más de 1.500 metros cuadrados.
- Edificios exclusivos y locales de uso comercial de más de 1.500 metros cuadrados construidos.
- Agrupaciones de comercios y locales comerciales y recreativos, como pasajes comerciales, galerías comerciales o de alimentación, etc., incluidos los pasillos y superficies comunes de más de 2.000 metros cuadrados construidos.

En locales comerciales, centros y galerías comerciales, centros integrados de comercio y servicios, y edificios exclusivos de más de 2.500 metros cuadrados construidos o que afecten a parcelas de más de 1.500 metros cuadrados, se precisará un estudio especial de las necesidades de accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, y la justificación de su satisfacción, incluido, en su caso, en el plan especial o proyecto requerido para su implantación.

Dicho estudio será también exigible cuando, a juicio del Ayuntamiento, resulte necesario para valorar las condiciones de la implantación, por razones tales como la escasa sección de las calles, el elevado tránsito en la zona en que se implante, las características de la malla viaria, etc.

b) **Oficinas:** cuando se sitúen en edificio exclusivo, o incluido entre los usos previstos en un edificio de nueva creación, 1 plaza por cada 100 metros cuadrados edificados.

c) **Hotelero y/o residencia comunitaria**: 1 plaza por cada tres habitaciones dobles o el número equivalente de habitaciones sencillas.
En suelo urbano consolidado, la rehabilitación de edificaciones para uso hotelero podrá prever únicamente una (1) plaza por cada diez (10) habitaciones, o justificar dicha dotación en otras edificaciones.

Se requerirá un estudio específico que justifique las adecuadas condiciones de accesibilidad, estacionamiento y carga y descarga cuando superen, en cualquier categoría, 40 plazas o 2.000 metros cuadrados construidos.

d) **Recreativo**: en las salas de espectáculos o con localidades para el público (cines, teatros, salas de conferencias y otras análogas que supongan congregación de personas), cuando su aforo sea superior a 200 personas, se preverá una plaza de estacionamiento por cada 20 plazas de aforo.

Se aplicarán las condiciones de plazas de aparcamiento y/o espacios de carga y descarga del uso comercial, para edificaciones de más de 1.500 m2 construidos y/o agrupaciones comerciales que incluyan usos recreativos y comerciales.

4 **USO EQUIPAMIENTO**

Con carácter general, se reservará 1 plaza de aparcamiento por equipamiento cuya superficie construida sea igual o superior a 1.000 metros cuadrados, sea este público o privado, en obras de nueva planta, o en reestructuraciones que afecten a la globalidad de la edificación.

Instalaciones deportivas: las que contengan localidades para espectadores se regirán por las mismas normas que las salas de espectáculos. Igualmente se establecerá para usos deportivos con aforo superior a 200 personas (gimnasios o similares).

Instalaciones dotacionales con utilización de transportes colectivos de carácter privado, como las deportivas o los centros de enseñanza que utilizan transporte escolar, requerirán un estudio especial de las necesidades y soluciones previstas, a fin de evitar el estacionamiento y maniobra de autobuses en la vía pública.

Mercados de abastos: Se requerirá estudio especial del espacio reservado para carga y descarga, con una plaza por cada 10 puestos de venta.

Usos sanitarios con alojamiento de personas: estarán a lo dispuesto por la normativa sectorial aplicable, y en todo caso dispondrán de 1 plaza de estacionamiento por cada 6 camas. En centros de más de 2.000 metros cuadrados construidos o de 40 camas, se requerirá estudio especial de carga y descarga y estacionamiento.

Usos culturales abiertos al público como bibliotecas, galerías de arte, museos, salas de exposición y análogos: a partir de 1.500 metros cuadrados, se establecerá una plaza de aparcamiento. Se establecerá una plaza más por cada 200 metros cuadrados construidos por encima de 1.500 metros cuadrados.

Uso Administrativo-Institucional: su dotación se establecerá conforme a la del uso de oficinas.

Artículo 8.7.6. Condiciones de diseño, de los accesos y de los espacios de carga y descarga (D)

1. Para las normas constructivas y de diseño se estará a lo dispuesto en las condiciones del uso garaje-aparcamiento.

Accesos:

1. El acceso a las superficies de estacionamiento y de carga y descarga desde la vía pública deberá proyectarse de forma que tengan la mínima incidencia posible en las condiciones de fluidez y seguridad de la circulación a pie y rodada.
2. Las dimensiones, el número y las condiciones de diseño de los accesos, de los badenes, de los espacios de espera y de las rampas de comunicación en garajes situados en nivel diferente al del acceso cumplirán la normativa sectorial de aplicación.
3. Los accesos a los aparcamientos se realizarán como mínimo a cinco (5) metros de las intersecciones de los viales, medida sobre la prolongación del borde exterior de las aceras, y de cruces con semáforos. Cuando ello no sea posible, justificándolo ante los Servicios técnicos Municipales, podrá reducirse esta dimensión.
4. Para la apertura de puertas de acceso a cocheras individuales y colectivas, se deberán prever las obras de adaptación necesarias en los acerados o urbanización exterior para cumplir con las disposiciones vigentes sobre accesibilidad. Para ello se presentarán planos y memoria justificativa de la viabilidad de la solución propuesta.
5. Será obligatorio en todo caso respetar los elementos de mobiliario urbano que puedan existir, tales como árboles, farolas, etc. En todo caso, se podrán trasladar algunos de estos elementos con cargo al promotor cuando, a juicio de los Servicios técnicos Municipales y con informe favorable de éstos, impidan la ejecución de un acceso de garaje, reponiendo los elementos de mobiliario urbano al final de la obra y prestando las garantías administrativas reglamentarias.

Carga y Descarga:

1. Los proyectos de edificios de nueva construcción o acondicionamiento de los existentes, para las actividades en las que se precise carga y descarga, deberán consignar entre sus documentos, un estudio y planos relativos a las zonas y maniobras precisas para ello, además de los aparcamientos para turismos.
2. Será preceptivo destinar zona interior de carga y descarga, suficientemente dimensionada en los siguientes casos: hoteles y hospitales de más de 40 habitaciones; usos industriales de más de 1.000 metros edificados; usos comerciales superiores a 1.500 metros edificados; o grandes instalaciones deportivas (con aforo superior a 200 personas). La zona destinada a carga y descarga de mercancías en estos casos deberá tener una altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima de siete (7) metros de largo y cuatro (4) metros de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.
3. En los edificios de viviendas con locales comerciales, podrá destinarse a carga y descarga parte del acceso de turismos, en el supuesto de que no se creen obstrucciones a éstos por dicha operación.

Artículo 8.7.7. Condiciones de los aparcamientos municipales públicos (D)

1. Sin perjuicio de los apartados anteriores y para complementar las actuaciones particulares, el Ayuntamiento podrá expropiar, con arreglo a las leyes, los inmuebles o derechos necesarios para la habilitación, construcción o instalación de aparcamientos. La expropiación podrá ser absoluta o limitarse a la mera cesión del ejercicio de facultades dominicales durante un plazo, o mientras subsista determinada condición.
2. El Ayuntamiento podrá conceder el derecho de superficie en terrenos de su pertenencia con destino a la construcción de aparcamientos. También podrá, si el interés público lo exige, sujetar a la servidumbre administrativa de aparcamiento público de vehículos, los terrenos de propiedad privada no edificables.
3. Igualmente podrá permitir la construcción de aparcamientos subterráneos bajo viales o espacios libres públicos en determinada zona o zonas de la ciudad, así como acordar la reparcelación de terrenos para la habilitación de espacios destinados a la provisión de aparcamientos.

CAPÍTULO 8.8. CONDICIONES DE ACCESO Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Artículo 8.8.1. Definición (E)

Son las condiciones a que han de someterse las edificaciones a efectos de garantizar la adecuada accesibilidad a los distintos locales y piezas que las componen, así como a prevenir daños personales y materiales a sus habitantes.
Con carácter general se estará a lo dispuesto por el Decreto 8/2003, de 28 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Promoción de Accesibilidad en Extremadura, así como al Decreto 113/2009, de 21 de mayo, por el que se regulan las exigencias básicas que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como el procedimiento para la concesión y control de la cédula de habitabilidad.

Artículo 8.8.2. Accesos a las edificaciones (D)

1. Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de noche y de día. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.
2. Los accesos a las edificaciones deberán cumplir los requisitos de la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas anteriormente mencionada; y en particular, los edificios de uso público, ya sean de titularidad pública o privada.

Artículo 8.8.3. Puertas de acceso (D)

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el exterior, cuya anchura libre, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento veinte (120) centímetros, o en todo caso nunca inferior a lo indicado en el Código Técnico, y podrá estar formada por dos hojas, una de las cuales tendrá un paso libre mínimo de ochenta (80) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos diez (210) centímetros.
Dicha puerta deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.
Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 8.8.4. Portales y circulación interior (D)

Se estará a lo dispuesto en todo caso por el Código Técnico para los recorridos de evacuación.
Los portales tendrán una anchura mínima de ciento cincuenta (150) centímetros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

Artículo 8.8.5. Antepechos y rejas (D)

Los antepechos de ventanas, en habitaciones vivideras de uso residencial (salones y dormitorios), y los de balcones, abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros, y azoteas, no tendrán una altura menor de cien (100) centímetros ni mayor de ciento diez (110) centímetros; para altura sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepechos y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Esta dimensión se podrá suplementar con elementos desmontables, como rejas

celosías u otros materiales ligeros, como brezo o similares, en antepechos de balcones hasta ciento cincuenta (150) centímetros, y en azoteas hasta doscientos (200) centímetros. La separación horizontal máxima entre balaústres será de doce (12) centímetros, prohibiéndose cualquier sistema de barandilla que permita trepar.

Por debajo de cincuenta (50) centímetros de altura sobre el suelo no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras a nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho, o la barandilla

Los huecos o ventanas de viviendas cuyo borde inferior esté situado a una altura sobre la rasante de la acera menor o igual a doscientos cincuenta (250) centímetros, se protegerán con cualquier medio que garantice su seguridad contra el robo.

Artículo 8.8.6. Dimensiones y condiciones de las escaleras y rampas (D)

Las escaleras y rampas cumplirán la normativa que en materia de dimensiones, ventilación, evacuación y prevención de incendios se contiene en el CTE y demás legislación vigente sobre la materia, así como en el Decreto 113/2009 y cualquier Norma que lo complete o sustituya.

Artículo 8.8.7. Aparatos elevadores (D)

a) La instalación y uso de ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y demás aparatos elevadores requerirán previa licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la reglamentación técnica para la construcción e instalación de dichos aparatos.
b) En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el elevador, número de plantas y viviendas que atenderá, superficie y destino de los locales a que venga a prestar servicio, superficie útil del camarín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.
c) Todos los ascensores y montacargas reunirán las normas de seguridad especificadas en el vigente Reglamento del Estado sobre aparatos elevadores.
   La concesión del permiso municipal se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos y se entenderán sin efecto hasta que el peticionario no se halle en posesión del correspondiente permiso de los organismos competentes.
d) El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas a no ser que se insonorice debidamente dicho cuarto de máquinas.
e) Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio que tenga un recorrido de acceso a las viviendas que suponga subir o bajar un desnivel superior a diez (10) metros por el interior del edificio o de más de tres (3) plantas de altura, o bien que cuente con más de seis viviendas en altura por cada escalera; se instalarán a razón de un ascensor por cada veinticinco (25) viviendas o fracción.
f) Los ascensores funcionarán en las viviendas de forma permanente.
g) En edificios destinados a comercio y oficinas pueden sustituirse los ascensores por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.
h) En todo caso, a través de la presentación previa del proyecto técnico, y de conformidad con los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, para que las edificaciones existentes se adecuen a la normativa vigente, en materia de accesibilidad y protección contra incendios, se permite realizar

obras relativas a la instalación de ascensores en los patios o espacios libres de parcela, aunque con ellas se rebase en determinados puntos el fondo máximo, se reduzcan las luces rectas de las piezas habitables recayentes sobre dichos espacios (siempre cumpliendo el Decreto de Habitabilidad), se supere el índice de ocupación máxima o se sobrepase la superficie edificable reconocida para la zona en que se sitúen.

Será igualmente posible en edificaciones existentes, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público, ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo.

En todo caso se estará a lo dispuesto por la Ley 8/1997, de 18 de junio, para la Promoción de la Accesibilidad en Extremadura y por el Reglamento que la desarrolla, así como por la demás normativa sectorial de aplicación.

Artículo 8.8.8. Protección contra incendios (D)

Las nuevas construcciones deberán cumplir las medidas que para la protección contra incendios, establece el Código Técnico de la Edificación vigente o normativa que lo sustituya, así como la normativa sectorial de rango autonómico o local igualmente vigente.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Cuando una instalación no pueda alcanzar, a juicio del Departamento Municipal competente, unas condiciones correctas de seguridad para sí mismo y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para el vecindario o viandantes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

Artículo 8.8.9. Protección contra el rayo (D)

Cuando por la localización de una edificación, por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno o por su destino, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos, siendo de aplicación la norma tecnológica correspondiente (CTE-DB SU o sus modificaciones).

CAPÍTULO 8.9. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 8.9.1. Definición (E)

Son las que se imponen a la edificación con el propósito de salvaguardar la imagen de la ciudad y la estética urbana en general. Son de aplicación a toda actuación sujeta a licencia municipal. Las condiciones estéticas se complementan con las que figuran en las normas zonales, así como en las condiciones particulares del planeamiento correspondiente.
El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir a las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

Artículo 8.9.2. Cerramientos de solares no edificados (D)

1. Todos los solares deberán estar cerrados con cercado permanente, de doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, ejecutado con material y espesores convenientes para asegurar su solidez, conservación y tratamiento adecuado con el entorno. En las normas zonales 1 y 2, deberán ser opacos hasta una altura de trescientos (300) centímetros.
2. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.
3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Los propietarios de los solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de tres (3) meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de los bordillos y pavimentación o, en todo caso, de tres (3) meses desde el requerimiento por parte del Ayuntamiento.

Artículo 8.9.3. Cerramiento y vallado de obras (D)

1. Se regularán según lo regulado en el Capítulo 4.1 de estas Normas.

2. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Posteriormente deberá instalarse el vallado propio de parcela regulado en estas Normas.

Artículo 8.9.4. Cierres provisionales en locales comerciales (D)

Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento adecuado que será al menos el de fábrica de ladrillo enfoscada y pintada en un color acorde con el de la fachada del edificio y que no permita arrojar objetos al interior, siempre supeditado a la conformidad de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

Si pasados tres (3) meses de la concesión de la cédula de habitabilidad, no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin ajustarse a las condiciones expuestas, será requerido el propietario para que subsane la infracción en un plazo de quince (15) días, pasado el cual podrá ejecutarse aquél por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

Artículo 8.9.5. Materiales, textura, colores y otras condiciones (D)

1. 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 ornato de la ciudad.
2. Queda prohibido con carácter general el cerramiento y cubrición de balcones, terrazas, etc., así como cualquier cuerpo volado que en el proyecto original no hubiere aparecido como cerrada.
3. Se colocarán celosías, que permitirán en lo posible el soleamiento directo de la ropa tendida, para ocultar los tendederos a los espacios públicos.

Artículo 8.9.6. Composición de las fachadas, medianerías y paramentos al descubierto (D)

Las fachadas interiores de los edificios que, como consecuencia de la composición volumétrica actual o futura de las edificaciones colindantes, pudieran resultar vistas desde los espacios públicos, se diseñarán con materiales homogéneos con los de las fachadas de los locales de planta baja, cualquiera que sea su uso y se conjugarán con las del edificio en que se ubican.
En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.
Los huecos, en planta baja, no tendrán en ningún caso una anchura superior a tres (3) metros. Entre hueco y hueco se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores.
Todos los paramentos al descubierto, sean medianeros o no, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

Artículo 8.9.7. Fachadas de locales (D)

El tratamiento de los elementos fundamentales de la composición de las fachadas de los locales, como revestimiento de pilares y otros elementos estructurales, ritmo básico de vanos y macizos, etc., deberá estar contemplado en el proyecto que sirva de base para la tramitación de la licencia y las obras correspondientes y se ejecutarán con las del conjunto del edificio. El tratamiento de las fachadas, en cuanto al resto de los elementos que la integran, como cerramientos, acristalamientos, toldos y similares, deberá responder a una composición unitaria para lo cual deberá existir acuerdo al respecto de la comunidad de propietarios. Se estará en el caso de los toldos a lo regulado por la Ordenanza Municipal específica que esté vigente.

Artículo 8.9.10. Publicidad: anuncios y rótulos (D)

Todo elemento publicitario situado fuera del espacio comercial definido por portadas y escaparates de la planta baja estará sujeto a la concesión previa de licencia municipal. En caso de anuncios o muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de las instalación, requerirán la conformidad de los usuarios de los locales o viviendas situados a menos de diez (10) metros de los mismos.
Los anuncios podrán situarse en las zonas comerciales o industriales, o en edificios exclusivos comerciales, industriales o de espectáculos, como coronación de los mismos, pudiendo cubrir toda la longitud del edificio con una altura no superior a un quinto (1/5) de la altura total del edificio.
En los muros de medianerías que queden al descubierto por aplicación de las ordenanzas de altura de la presente normativa, se permitirá la fijación de publicidad y el uso publicitario siempre que se reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética.

Por lo demás, se estará a lo dispuesto por las ordenanzas municipales concretas sobre el aspecto de la cartelería a instalar sobre las edificaciones y en general en el medio urbano. En cualquier caso, no se podrán rebasar los vuelos máximos admitidos para estas instalaciones, y los anuncios y rótulos serán tales que no producirán molestias por su tamaño o ubicación. Cuando a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, esto no se cumpliera, el Ayuntamiento podrá exigir la retirada del elemento y, en todo caso, su sustitución por otro que cumpla estas prescripciones.

Artículo 8.9.11. Alteraciones de las fachadas en los edificios construidos (D)

Cualquier obra de alteración, incluso parcial, de la fachada de un edificio, requerirá de un estudio de la totalidad de la misma, no admitiéndose soluciones que desvirtúen su carácter unitario. En general, no se admitirán el cerramiento de huecos de fachada a no ser que la solución se extienda de manera homogénea al total de la fachada, con independencia del cumplimiento del resto de parámetros referentes a edificabilidad.

Artículo 8.9.12. Servidumbres urbanas. Condiciones de las instalaciones y antenas (D)

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales o cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Por su amplitud, las condiciones para instalaciones y antenas se recogen en el Título IX, Capítulo 5, Protección del Medio Ambiente Urbano.

Artículo 8.9.13. Mobiliario urbano (D)

Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá con 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 de 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 cualesquiera otra circunstancia que a juicio de los Servicios Municipales competentes presente el elemento y se considere suficiente por su interés y singularidad.

Artículo 8.9.14. Conservación de la vegetación (D)

Tanto el arbolado de las áreas ajardinadas existentes, ya sea en espacios libres públicos o privados y aun cuando no estuvieran 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 las 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 ajardinamiento o plantación de arbolado de las áreas no ocupadas por la circulación rodada o peatonal.

Artículo 8.9.15. Tendidos aéreos (D)

Se prohíbe la instalación con carácter permanente de tendidos aéreos de electricidad y telefonía que utilicen, regular y sistemáticamente, los edificios 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 permitieron su instalación.
Los planes y proyectos que desarrollen ordenaciones o edificaciones 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 8.9.16. Tratamiento de los suelos públicos (D)

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 proyectos técnicos correspondientes, y en aplicación de las ordenanzas y normas técnicas en vigor o que se pudieran dictar 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 a restituir los primitivos materiales de las pavimentaciones, cuando éstas sean de carácter pétreo natural, y sólo podrán ser sustituidos por razones de deterioro por otros análogos, pero en ningún caso de hormigón o piedra artificial.

TÍTULO IX. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO 9.1. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Objeto (E)

Las determinaciones del presente Capítulo son de aplicación a todos aquellos elementos y espacios que integran el Patrimonio del municipio de Villanueva de la Serena, ya sea por sus valores naturales, medioambientales, arqueológicos, históricos, culturales o arquitectónicos. También se regulan las condiciones para la conservación y mejora del medio ambiente urbano.

Artículo 9.1.2. Clasificación e instrumentos de protección (E)

1. A fin de regular la intervención sobre el patrimonio conforme a los distintos elementos que lo componen, éste se clasifica en:
   - Enclaves arqueológicos
   - Edificación y elementos singulares
   - Parques y jardines
   - Medioambiente urbano

2. Las disposiciones contenidas en este Título con respecto a estos bienes tienen prevalencia en caso de contradicción, sobre el resto de las normas urbanísticas que puedan afectarles.

3. Asimismo les será de aplicación cuanta legislación y normativa particular exista al respecto.

4. Los instrumentos de protección de los elementos que integran el patrimonio son:
   a) La normativa de carácter general, adaptándola a cada elemento particular.
   b) Los catálogos, que regulan el tratamiento específico más idóneo para su mejor protección.
   c) Los ámbitos de especial protección, que agrupan zonas, de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio.
   d) Los planes especiales que, en desarrollo de las previsiones contenidas o no en el PGM, pueda formular en cualquier momento el Ayuntamiento, según lo estipulado en el artículo 72 de la LSOTEX, para incluir o remitir a Catálogos de Bienes Protegidos, que formalizarán las políticas urbanísticas de conservación, rehabilitación y protección de los bienes inmuebles o de los espacios naturales de valor relevante. Contendrán las mismas determinaciones que los instrumentos de planeamiento que complementen, mejoren o modifiquen, no siendo instrumentos de ordenación integral del territorio.

CAPÍTULO 9.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

Artículo 9.2.1. Servidumbre arqueológica (E)

Se denomina servidumbre arqueológica a la necesidad de contemplar unas medidas de precaución y respeto ante la posibilidad o certeza de presencia de restos arqueológicos en determinadas localizaciones del término municipal de Villanueva de La Serena.
Esta servidumbre y, en general, todas las cuestiones relacionadas con el patrimonio arqueológico del municipio de Villanueva de La Serena se regirán por lo dispuesto en los Títulos II y III de la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio histórico y cultural de Extremadura, además de por lo dispuesto en los artículos siguientes.

Artículo 9.2.2. Ámbito de aplicación de la servidumbre arqueológica (E)

La aplicación de la servidumbre arqueológica afecta a cada uno de los elementos que se enumeran a continuación. El ámbito de aplicación de la servidumbre se extiende a las áreas definidas gráficamente en los planos nº2 " Clasificación del suelo. Categorías,(...)no urbanizable." E:1/10.000 y nº 3 de "Estructura general y orgánica del territorio", E: 1/5.000, por tratarse de yacimientos o ámbitos ya definidos, o bien a un área circundante de la localización puntual delimitada por una circunferencia de doscientos (200) metros de radio (art.39 de la Ley 2/1999), si se trata de elementos puntuales, o bien cien (100) metros a cada lado en el curso de caminos históricos.

Artículo 9.2.3. Listados de elementos con servidumbre arqueológica (D)

En los listados que figuran a continuación, se relacionan los elementos conocidos que se someten a servidumbre arqueológica. Los listados son tres:

- *Listado 1. Elementos localizados con Coordenadas:*
  Contiene los elementos inventariados, cuya localización geográfica es conocida. Este inventario se ha confeccionado con el listado–inventario facilitado por los servicios de arqueología de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.
  El carácter del listado es identificativo-informativo, de manera que para una información más pormenorizada se remite a las fuentes citadas o a los Servicios Técnicos competentes. En cuanto a los datos contenidos en el listado son los siguientes:
  - *Número*: identifica cada entrada con un número de orden que permite relacionarlo con el plano correspondiente, donde se grafían el yacimiento y su entorno con esa numeración.
  - *Denominación*: señala el nombre con el que se conoce el bien arqueológico.
  - *Carácter*: señala la época o tipo del bien.
  - *Localización*: indica, en coordenadas U.T.M., la localización del bien cuando ésta es conocida o se dispone del dato. Las coordenadas reflejadas pueden corresponder a un punto genérico que identifica al bien arqueológico, cuando éste no está delimitado, o bien ser uno de los que forman parte del polígono-recinto delimitado.
  - *Delimitado/ Entorno*: este dato se conecta con el anterior, y define, en el caso de estar localizado geográficamente el bien, si cuenta con una delimitación poligonal precisa del recinto (Delimitado), o bien simplemente se le aplica el entorno de protección recogido en la Ley por ser yacimientos identificados puntualmente (Entorno).

En función del caso que se trate, así se refleja en el plano correspondiente, bien con el polígono pertinente y el homotético a doscientos (200) metros, bien con el círculo de radio doscientos (200) metros con centro en el yacimiento.

- *Fuente*: por último, este dato recoge la procedencia de la información. Como ya se ha mencionado, proceden del listado de la Junta de Extremadura ("Junta").

- *Listado 2. Elementos sin Coordenadas:*

  Contiene los elementos inventariados según diversas fuentes, cuya localización geográfica no es conocida o no es especificada por dichas fuentes. Este inventario, se ha confeccionado con el listado–inventario obrante en los servicios de arqueología de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

  El carácter del listado es meramente ilustrativo, y para una información más pormenorizada se remite a las fuentes citadas o a los Servicios Técnicos competentes. En cuanto a los datos reflejados en el listado son únicamente el de un número de orden, la denominación del yacimiento o bien, su carácter y la fuente.

- *Listado 3. Elementos del Casco Urbano:*

  Contiene los elementos inventariados según diversas fuentes, cuya localización se ubica en el casco urbano. Este inventario, se ha confeccionado con el listado–inventario obrante en los servicios de arqueología de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

  El carácter del listado es meramente ilustrativo, y para una información más pormenorizada se remite a las fuentes citadas o a los Servicios Técnicos competentes. En cuanto a los datos reflejados en el listado son únicamente el de un número de orden, la denominación del yacimiento o bien, su carácter y la fuente.

- *Listado 4. Hallazgos Aislados:*

  Contiene los elementos muebles incluidos en el listado–inventario obrante en los servicios de arqueología de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

  El carácter del listado es meramente ilustrativo, y para una información más pormenorizada se remite a las fuentes citadas o a los Servicios Técnicos competentes. En cuanto a los datos reflejados en el listado son únicamente el de un número de orden, la denominación del bien, su carácter y la fuente.

LISTADO 1
ELEMENTOS LOCALIZADOS CON COORDENADAS

Nº	DENOMINACIÓN	CARÁCTER	LOCALIZACIÓN	DELIMITADO /ENTORNO	FUENTE
1.	La Barca – Ventorrillo Cerro de la Barca	Orientalizante, Túmulo; Romano, Indeterminado	256.750-4.323.000	Entorno	Junta
	La Barca – Ventorrillo Casas del Cerro de la Barca	Orientalizante, Túmulo; Romano, Indeterminado	257.350-4.322.850	Entorno	Junta
	La Barca – Ventorrillo Ventorrillo	Orientalizante, Túmulo; Romano, Indeterminado	257.732-4.322.449	Entorno	Junta
2.	El Casarón	Hierro, Poblado Romano; Indetermindo, Oppidum	269.093,772 - 4.318.071,679	Entorno	Junta
3.	Elemento Lítico	Paleolítico, hábitat	264.478-4.3154.69	Entorno	Junta
4.	Castro de Entrerríos / Tamborrio	Hierro II, Poblado; Hierro I / Orientalizante, Hallazgo Aislado	262.053-4.321.569	Entorno	Junta
5.	Fuente Santa o Fuentes Altas	Romano, Villa	264.914,24-4.315.951,72	Delimitado	Junta
6.	Terraza de Entrerríos	Paleolítico Inferior Medio	261.656-4..321.069	Entorno	Junta

LISTADO 2
ELEMENTOS SIN COORDENADAS

Nº	DENOMINACIÓN	CARÁCTER	FUENTE
1.	Miknasa	Medieval, Núcleo Urbano	Junta
2.	Palacio Moderno	Reconstruido	Junta

LISTADO 3 / 4
ELEMENTOS EN CASCO URBANO / HALLAZGOS AISLADOS

Nº	DENOMINACIÓN	CARÁCTER	LOCALIZACIÓN	FUENTE
1.	Lápida Sepulcral Romana	Romano	C/ Magacela	Junta

Artículo 9.2.4. Medidas de protección arqueológica (E)

Los elementos incluidos en el artículo anterior, además de las zonas en las que expresamente se establezca en estas normas urbanísticas, serán objeto de protección arqueológica, siéndoles de aplicación las siguientes medidas:

1. En Suelo No Urbanizable, los enclaves señalados como yacimiento arqueológico y sus entornos de protección de 200 metros alrededor del punto más exterior del bien, tienen consideración de Suelo No Urbanizable de protección cultural, denominado Suelo No Urbanizable de Protección Reserva Arqueológica (SUNP-RA), no permitiéndose ningún tipo de intervención u obra bajo rasante natural, ni alteración de sus características. Esta medida se aplicará también a los yacimientos arqueológicos que en un futuro sean inventariados y añadidos al Catálogo de Bienes Protegidos, así como a sus entornos de protección.
2. Para los elementos arqueológicos existentes en Suelo Urbano, las actuaciones de urbanización, demolición, obra nueva o movimientos de tierra que impliquen remociones del terreno bajo rasante natural, ya sean actuaciones públicas o privadas, deberán someterse con carácter previo al inicio de los trabajos a una evaluación arqueológica que incluirá prospecciones superficiales y sondeos mecánicos, con cargo al promotor, que determinen o descarten la existencia y extensión de restos con valor patrimonial.

   Del informe emitido a raíz de esta actuación, la Dirección General de Patrimonio Cultural determinará las medidas correctoras pertinentes, que de manera preferente establecerán la conservación de los restos como criterio básico.

   Esta medida se aplicará también a los yacimientos arqueológicos que en un futuro sean inventariados y añadidos al Catálogo de Bienes Protegidos, así como a sus entornos de protección.
3. Con referencia al patrimonio arqueológico no detectado, en aquellas zonas donde a causa de movimientos de tierra, operaciones de desarrollo, urbanización o edificación, o cualquier otra causa, se produzcan hallazgos por azar de interés arqueológico o se presuma la existencia de posibles yacimientos, el promotor y/o la dirección facultativa de la misma paralizarán inmediatamente los trabajos, se tomarán las medidas adecuadas para la protección de los restos y comunicarán su descubrimiento en el plazo de cuarenta y ocho horas a la Dirección General de Patrimonio Cultural (Art. 54 de la Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura). Igualmente, cuando el Ayuntamiento tenga noticia de tales hallazgos informará de los mismos a la Consejería de Cultura.

CAPÍTULO 9.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARQUITECTÓNICO

Artículo 9.3.1. Identificación (E)

Se encuentran afectados por Normativa de Protección del presente Catálogo los edificios que, con independencia de su actual estado de conservación y grado de alteración respecto a sus características originarias, presentan valores arquitectónicos, tipológicos, constructivos o ambientales, o poseen una capacidad de evocación de formas culturales y medios de vida del pasado histórico, que justifican su conservación y adecuación, desde unos criterios de salvaguarda y recuperación del patrimonio arquitectónico e histórico.

Artículo 9.3.2. Instrumentos de protección (E)

1. El Catálogo de Bienes Protegidos, que se constituye en el principal instrumento de protección individualizada del patrimonio histórico edificado.
2. Los Planes Especiales de protección sobre ámbitos urbanos o conjuntos de edificaciones que se puedan redactar.
3. La normativa general contenida en el presente documento de PGM y la de carácter particular que determinen, en su caso, los Planes Especiales.
4. Específicamente se contemplarán además las condiciones particulares que se prevén para las zonas del suelo urbano, la Norma Zonal 1 "Residencial en Casco Tradicional" y 2 "Residencial en Ensanche", y Norma Zonal 7 de "Conservación en Poblados".

Artículo 9.3.3. Régimen de aplicación (E)

1. Los elementos que tengan declaración o estén incoados como Bien de Interés Cultural, se incluyen en el nivel de protección integral en el Catálogo del Plan General, y les corresponde la regulación para tal nivel definida. Asimismo, dichos elementos, se regirán, para lo no determinado en su caso en la regulación definida para los mismos en este Catálogo, por la Ley 2/1999, de 29 de marzo, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.
2. En lo referente al régimen de prevalencia de la normas de aplicación sobre un elemento protegido se estará a lo siguiente:
   a) Cuando la edificación catalogada se incluya en el ámbito de un Plan Especial de Protección que se pudiera redactar, le serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial en lo que no contradigan a la presente normativa del PGM.
   b) Cuando el elemento catalogado no se incluya en el ámbito de ningún planeamiento especial que cuente con normativa de Protección, y esté afectado por la regulación de la Norma Zonal que le corresponda, le será de aplicación la presente Normativa de Protección de Patrimonio histórico-arquitectónico, en lo tocante al régimen de actuaciones y usos permitidos, y las regulaciones de su Norma Zonal serán de aplicación subsidiaria en lo que no contradigan a la anterior normativa.

Artículo 9.3.4. Catálogo de Bienes Protegidos y Niveles de Protección (E)

A efectos de conseguir una adecuada protección de los valores históricos, artísticos y arquitectónicos que aún se conservan, el Plan incluye un Catálogo de Bienes Protegidos que contiene una relación de los edificios y elementos clasificados en tres niveles en función de los valores a proteger:

- Nivel I. Protección integral
- Nivel II. Protección parcial
- Nivel III. Protección ambiental

Nivel I Protección Integral: corresponde a las construcciones y los recintos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deban ser objeto de una protección integral dirigida a preservar las características arquitectónicas o constructivas originarias.

Nivel II Protección Parcial: corresponde a las construcciones y los recintos que, por su valor arquitectónico, deban ser objeto de protección dirigida a la preservación cuando menos de los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial y los que presenten valor intrínseco.

Nivel III Protección Ambiental: corresponde a las construcciones y los recintos que, aún no presentando de forma individual o independiente especial valor, contribuyan a definir un ambiente merecedor de protección por su belleza, tipismo o carácter tradicional.

Se adjunta al final de este capítulo el listado de Elementos y Edificios Protegidos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos.

Artículo 9.3.5. Ámbitos de Protección (E)

Todos los Elementos y Edificios Protegidos incluidos en el Catálogo se señalan en el plano nº 5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable ordenado. Red viaria, alineaciones y rasantes" del PGM.

1. Ámbito de Protección Integral

Las Normas de Protección Integral serán de aplicación sobre el conjunto de edificios o elementos de carácter monumental para los que se indica dicho nivel de protección en la ficha del "Catálogo de Bienes Protegidos".

2. Ámbito de Protección Parcial

Las Normas de Protección Parcial serán de aplicación sobre el conjunto de edificios de interés y con valor en sí mismos para los que se indica dicho nivel de protección en la ficha del "Catálogo de Bienes Protegidos".

3. Ámbito de Protección Ambiental

Las Normas de Protección Ambiental serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que como ya hemos dicho sin tener valor en sí mismos son caracterizadores de una cierta imagen urbana y para los que se indica dicho nivel de protección en la ficha del "Catálogo de Bienes Protegidos".

Artículo 9.3.6. Efectos sobre el Planeamiento (E)

Serán de aplicación además todas las determinaciones del presente PGM en tanto en cuanto no contradigan a lo dispuesto en estas Normas de Protección.

Artículo 9.3.7. Efectos sobre la propiedad (D)

1. Seguridad, salubridad y ornato

Los propietarios de toda clase de edificaciones y elementos deberán mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas y en la normativa vigente. El Ayuntamiento exigirá, en su caso, el mantenimiento de tales condiciones. En los edificios de catalogación integral o estructural, el mal estado de conservación implicará tomar las medidas necesarias para su recuperación de conformidad con el nivel de catalogación del edificio, sin que en ningún caso las reparaciones a efectuar, atenten contra las partes del edificio en normal estado de conservación y los edificios colindantes o supongan la desaparición, en el inmueble, de sus elementos de interés.

En este sentido y en relación con los bienes incluidos en el Catálogo se aplicará la normativa establecida en el Plan General Municipal, en base a lo determinado en la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

2. Declaración de ruina

La declaración del estado de ruina de las construcciones o parte de ellas sólo podrá llevarse a cabo en virtud de lo dispuesto en legislación urbanística y en el presente PGM Municipal.

En los edificios incluidos en el Catálogo deberán mantenerse aquellas partes o elementos de interés que deban ser conservados, y cuando ello no fuera posible deberán rescatarse los elementos decorativos (zócalos, recercados de huecos, cornisas, aleros, balaustradas, carpintería, cerrajería, etc.) para integrarlos al nuevo edificio, haciendo un inventario previo de los mismos y fotografía de detalles que deberán incorporarse al proyecto de sustitución.

La demolición total o parcial de un edificio catalogado declarado en estado de ruina no resulta implícita de esta declaración. Dicha demolición requerirá de pronunciamiento expreso acordándola conforme a la Ley del Suelo de Extremadura o, en su defecto, mediante el otorgamiento de licencia de demolición.

No podrán ser objeto de orden o licencia de demolición los edificios catalogados en los niveles integral y parcial de protección, salvo en caso de ruina inminente, en cuyo caso corresponde a la Consejería de Cultura y Turismo apreciar la posible demolición y el alcance de la misma. En estos supuestos la Administración deberá arbitrar los medios precisos para sufragar el coste de las obras de conservación necesarias.

Los inmuebles incluidos dentro de estos niveles de protección (integral y parcial) se consideran de interés general, por lo que deben ser consolidados y rehabilitados con el límite indicado en el artículo 2.2.1 de estas Normas y en el 163 LSOTEX, y consolidados y rehabilitados con las ayudas públicas que se establezcan para este fin, según lo indicado igualmente en los art.163 y 165 LSOTEX. El intento de demoler un edificio protegido con esta catalogación, salvo en el caso de ruina inminente declarada, facultará a la Administración para la imposición de multa coercitiva y, en su caso, llevar a cabo las obras necesarias mediante la acción subsidiaria, cuyo coste podrá ser previamente exaccionado por la vía de apremio y de conformidad con un presupuesto que apruebe la Administración, salvo que decida la expropiación total del inmueble.

La autorización de demolición de los edificios catalogados en el nivel de protección ambiental, cuando sea debida a que se declaren en estado de ruina, deberá señalar la obligación de mantener, en la nueva edificación que se levante en el mismo solar, los elementos que hubieran motivado aquella protección, salvo que se demuestre la imposibilidad, grave dificultad constructiva o coste desproporcionado que la conservación pueda suponer. En este último caso se deberá establecer la

obligación de que la nueva edificación conservará las características del entorno ajustándose a las normas de composición de la edificación de nueva planta en zonas protegidas.
Todo lo anterior se entiende sin perjuicio de las facultades que para acordar la demolición por razones de seguridad corresponden al Ayuntamiento en caso de ruina inminente, cuyo acuerdo de declaración deberá especificar que partes del edificio deben ser demolidas por su peligrosidad, preservando los elementos catalogados de su destrucción en lo que fuere posible mediante el procedimiento que en dicho acuerdo se determine.
En este sentido y en relación con los bienes incluidos en el Catálogo se aplicará la normativa establecida en el Plan General Municipal, en base a lo determinado en la Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

3. Protección de la parcela

En el nivel de protección integral ésta se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, quedando excluida la posibilidad de segregaciones de la parcela. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente sobre ella.

Artículo 9.3.8. Tipos de obras y condiciones (D)

Los tipos de obras que podrán realizarse en los edificios y elementos catalogados son los siguientes, según las definidas en las Normas Urbanísticas del PGM:

a) Restauración
b) Conservación o Mantenimiento
c) Consolidación o Reparación
d) Acondicionamiento o Rehabilitación
e) Reestructuración
f) Demolición
g) Reconstrucción
h) Obras exteriores de reforma menor.

Todas estas obras lo serán bajo las siguientes condiciones de carácter general:

a) En obras de restauración los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio, o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y el uso del edificio.
b) Las obras de conservación no podrán alterar los elementos de diseño del edificio.
c) Las obras de consolidación deberán adecuar los elementos y materiales empleados a los que presente el edificio, o presentase antes de sufrir modificaciones menores.
d) Las obras de acondicionamiento deberán mantener el aspecto exterior del edificio. En el caso de edificios incluidos en el nivel de Protección Integral o Estructural en los que la rehabilitación tenga por objeto su adecuación a usos públicos podrán asimismo realizarse nuevos forjados, entreplantas y otras análogas, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.
e) Las obras de reestructuración no podrán modificar la fachada, conservarán su composición y se adecuarán a los materiales originarios. Las obras de reestructuración se entienden con carácter general como las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales en determinados casos,

sin afectar en ningún caso a la fachada o fachadas exteriores y a sus remates. Siempre que la catalogación del edificio lo permita, el caso extremo de obra de reestructuración sería el de vaciado del edificio, entendiendo por tal la demolición del interior generalizada, con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

f) Las obras de demolición se podrán llevar a cabo, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la construcción original o ligadas a la ejecución de otras obras permitidas. Cuando se trate de edificios de protección ambiental, se estará a lo dispuesto en el artículo 9.3.11, apartado 3.b), en referencia a la necesidad de redactar un Acta de acopios. Siempre que el Ayuntamiento lo estime necesario, se podrá determinar la necesidad de realizar Acta de acopios en edificaciones con otro nivel de protección, como consecuencia de obras de reestructuración o demolición parcial permitidas.
g) En el mismo sentido se podrán efectuar las de reconstrucción, cuando se trate de cuerpos de edificación que interese recuperar, se acredite debidamente su preexistencia y la reconstrucción no redunde en perjuicio de la estética del edificio.
h) Las obras exteriores, no supondrán alteración del cerramiento de fachada.

Se podrán realizar asimismo obras de Urbanización y Ajardinamiento, que son obras aquellas por las que se ejecuta la ordenación de ciertos ámbitos con la incorporación de jardinería, mobiliario, zonas de juego, etc. Son obras de ajardinamiento aquellas en que la urbanización se refiere principalmente a la ordenación de los parques y jardines.

Artículo 9.3.9. Condiciones de las obras (D)

A fin de conseguir los objetivos de conservación del patrimonio histórico-arquitectónico las obras que afecten a los edificios contenidos en el Catálogo estarán sujetas a las condiciones siguientes:

1. Obras de Restauración:

Los materiales a emplear se ajustarán a los originales existentes admitiéndose no obstante la introducción de otros materiales, así como la recuperación de huecos y ritmos siempre que se justifique convenientemente. Habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores de utilización del edificio que sea congruente con la calidad y el uso del edificio.

2. Obras de Conservación:

No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y particularizan y se deberán utilizar siempre que sea posible los mismos materiales originales existentes o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

3. Obras de Consolidación:

Se utilizarán materiales cuya función estructural sea semejante a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

4. Obras de Acondicionamiento o Rehabilitación

En obras de acondicionamiento o rehabilitación deberá mantenerse en todo caso el aspecto exterior del edificio así como sus características estructurales respetando sus identidades morfológicas. Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva

compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc.).

5. Obras de Reestructuración

Para toda obra de reestructuración deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio con catas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifique plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como de las técnicas a emplear.
No podrán modificarse las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas, a no ser que expresamente se autorice.

6. Obras de Urbanización y Ajardinamiento

Se tendrán en cuenta las características del área, debiendo además adecuarse a su entorno tanto la jardinería, como la pavimentación, el mobiliario, etc.

Artículo 9.3.10. Criterios de intervención (D)

1. El régimen de obras autorizables en un edificio o en cualquiera de sus elementos, queda limitado en función de su catalogación y tiene por objetivo la preservación y puesta en valor de las características que singularizan o hacen digno de conservación el edificio o elemento en cuestión. En cualquier caso se tendrá en cuenta las precisiones que en el artículo anterior se señalan para cada tipo de obra.
2. En las parcelas o edificios catalogados podrán imponerse condiciones específicas para las obras, distintas a las que se señalan para cada nivel en particular, recogiéndose éstas en la ficha correspondiente del catálogo.
3. En todos los edificios catalogados las obras tenderán a recuperar las características originales del elemento o edificio protegido o parte del mismo.
4. Las obras deberán eliminar los impactos negativos existentes en el edificio o elemento.
5. Queda prohibida la ampliación en los edificios catalogados en los niveles integral y estructural, salvo que la ficha de catalogación lo permita.
6. Queda prohibida, con carácter general, la alteración de las plantas bajas de los edificios catalogados. No se autorizarán más alteraciones que las encaminadas a la recuperación de la composición original.

Artículo 9.3.11. Condiciones particulares por nivel de protección (D)

1. Protección Integral

a) *Edificios, construcciones y elementos con Protección Integral*. Son aquellos que se señalan con tal protección en el listado de Elementos y Edificios Protegidos que se adjunta al final de este capítulo, así como en su correspondiente ficha del "Catálogo de Bienes Protegidos".
b) *Obras permitidas*. En edificios, construcciones y elementos con Protección Integral se autorizarán con carácter preferente, obras restauración, conservación, y consolidación, tanto si afectan a la totalidad como a parte del bien protegido.
   Asimismo, se autorizarán con carácter no preferente las obras de acondicionamiento y rehabilitación necesarias para adecuar el edificio a usos públicos dotacionales o que persigan la mejora o revitalización de usos obsoletos, siempre que no alteren las características que motivaron la protección del edificio.

Quedan expresamente prohibidas todo tipo de obras y actuaciones que, afectando al conjunto del edificio, no se encuadren en las definiciones anteriores.

c) *Usos*. La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Integral supone en principio, el mantenimiento de los usos existentes.

Se permitirá la transformación de usos en las siguientes situaciones, siempre que no comporte riesgos para la conservación del inmueble, debiendo cumplirse en todo caso las condiciones que se determinen en el PGM:

c.1) Usos privados no residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales.

c.2) Usos privados residenciales cuando se trate de transformarlos a usos públicos dotacionales y a todos los compatibles con el uso residencial.

c.3) Usos dotacionales cuando se trate de permutarlos entre sí.

c.4) Usos públicos no dotacionales cuando se trate de transformarlos en usos públicos dotacionales.

2. Protección Parcial

a) *Edificios y construcciones con Protección Parcial*. Son aquellos que se señalan con tal protección en el listado de Elementos y Edificios Protegidos que se adjunta al final de este capítulo, así como en su correspondiente ficha del "Catálogo de Bienes Protegidos".

b) *Obras permitidas*. No se autorizará el derribo de la edificación, considerándose obras preferentes las de conservación, restauración, consolidación, y acondicionamiento o rehabilitación, debiendo mantener sus fachadas y formación de cubierta así como sus elementos estructurales (estructura, forjados, formación de cubierta, escaleras y otros elementos de interés), salvo que específicamente alguno de estos elementos no reciba protección en la ficha concreta del bien catalogado. Se prohíbe expresamente el vaciado del edificio.

En edificios dotacionales se autorizan las obras de rehabilitación y/o ampliación necesarias para adecuar el edificio a los usos públicos dotacionales a que esté destinado, siempre y cuando no supongan riesgo de pérdida o daño de las características que motivaron la protección. En este sentido, los elementos tales como fachadas, forjados, escaleras, etc., podrán modificarse justificadamente, en lo necesario al uso. En este caso, se permitirán las ampliaciones, preferentemente sobre los espacios libres de edificación, así como la modificación de la distribución interna que tenga como fin la adecuación a la legislación sectorial (de educación, accesibilidad, etc.).

c) *Aprovechamiento*. Se mantendrá el volumen construido en la edificación principal que se protege. Se autorizará excepcionalmente aumentar el número de plantas manteniendo la cornisa o alero existente con indicación expresa en la correspondiente Ficha de Características.

d) *Ocupación de la edificación*. La obligatoriedad de mantener el edificio determina el mantenimiento del régimen de la ocupación de la edificación principal que se protege afectando la protección, en los casos en que así se señale en la documentación gráfica para la correspondiente ficha de características a los espacios libres (no edificables) vinculados, así como las tapias y cerramientos de las zonas no edificables.

e) *Usos*. La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Parcial supone, en general, el mantenimiento de los usos existentes. No obstante, se permitirá la transformación de usos de acuerdo con lo establecido para la Protección Integral.

3. Protección Ambiental

a) *Edificios con Protección Ambiental*. Son aquellos que se señalan con tal protección en el listado de Elementos y Edificios Protegidos que se adjunta al final de este capítulo, así como en su correspondiente ficha del "Catálogo de Bienes Protegidos".

b) *Obras permitidas*. Se autoriza el derribo interior del edificio debiendo conservar su fachada y formación de cubierta. Se mantendrá el empleo de los materiales originales.

   Se autorizan además obras de conservación, restauración, consolidación, acondicionamiento o rehabilitación, reestructuración y ampliación.

   Se autoriza la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública, siempre que la autorización lo sea simultáneamente del proyecto de fiel reconstrucción o, cuando así se establezca de forma expresa en la ficha del bien catalogado, de remodelación que contribuya a poner en valor el ambiente protegido.

   En el caso de demolición, se exigirá como documentación el Acta de acopios de los elementos recuperables, que ha de venir suscrita por el Ayuntamiento; se entiende que el proyecto se está presentando conjuntamente con el de demolición del edificio catalogado existente. El Acta será suscrita por el Ayuntamiento una vez personados sus servicios técnicos en el edificio, los cuales decidirán cuales son los elementos que hayan de conservarse, y dispondrá el lugar donde hayan de ser acopiados; la inspección municipal al lugar del acopio será facilitada permanentemente por el peticionario de la licencia.

   Para las obras de ampliación, reforma o remodelación de elementos visibles desde la vía pública, será necesario presentar planos donde se refleje la composición final del bien catalogado y las edificaciones colindantes.

c) *Aprovechamiento*. Será el que resulte de aplicar a la altura existente o autorizada, en su caso, en la Ficha de Características, el resto de condiciones de la norma zonal correspondiente.

d) *Ocupación de la edificación*. La obligatoriedad de mantener la fachada del edificio determina la conservación de la alineación exterior existente, siendo la ocupación máxima la permitida en la norma zonal de aplicación.

e) *Usos*. La inclusión de un edificio en el nivel de Protección Ambiental supone, en lo que se refiere a los usos, la aplicación de la norma zonal en que se encuentre incluido.

Artículo 9.3.12. Entorno de monumentos (E)

A los efectos prevenidos en la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, en los Entornos de Protección de los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados o incoados, deberá recabarse Informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería Cultura y Turismo, previo a la concesión de cualquier licencia de obra a realizar en dichos Entornos. En el BIC del Castillo de la Encomienda, para las obras a realizar en el entorno definido por un círculo de 200 metros de radio alrededor del bien, se deberá recabar dicho Informe de la Dirección General de Patrimonio.

Artículo 9.3.13. Intervención en inmuebles BIC o inventariados (E)

A los efectos prevenidos en la Ley de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, cualquier intervención en un bien inmueble catalogado, que esté declarado o incoado BIC, o se encuentre dentro del entorno de protección de un BIC, o inventariado, precisará Informe, preceptivo y

vinculante, de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería Cultura y Turismo (Art.34 Ley 2/99 de Patrimonio Histórico y Cultural extremeño).

Artículo 9.3.14. Tratamiento de las fachadas correspondientes a las plantas bajas (D)

En los inmuebles catalogados y para cualquier nivel de protección, las obras autorizadas a realizar en las plantas bajas se someterán a las siguientes determinaciones:

1. Se prohíben las que afecten a la estructura en planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación o restauración de la misma.
2. No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales.
3. Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones y no se permitirá adosar a ellos más elementos que los necesarios para la sujeción e instalación de toldos plegables o de materiales no rígidos.
4. El plano del escaparate y de las puertas de acceso se retranqueará 20 cm. de la alineación de la fachada correspondiente.
5. Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en que se actúe, a su estado original.
6. En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en las huecos de planta baja, dentro de los que se podrán insertar anuncios y letreros que no deberán exceder de sesenta (60) centímetros de altura, ni sobrepasar un (1) metro cuadrado de superficie, debiendo ir situado siempre por debajo de los toldos y marquesinas, o estando en todo caso a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal específica para toldos y marquesinas que esté vigente. También podrá admitirse, dentro de esas mismas dimensiones, soluciones en tubo de neón o letras sueltas de tipo clásico, siempre que su colocación no suponga peligro para la integridad de la fachada, ni oculte elementos ornamentales o dificulte la contemplación del conjunto ni sean agresivas para el ambiente o claramente inconvenientes con las características histórico artísticas del inmueble.
7. No podrán construirse nuevas marquesinas.

Artículo 9.3.15. Documentación para solicitud de licencias (D)

Las solicitudes de licencia que afecten a la totalidad del edificio, y en aquellas actuaciones parciales que por su carácter o envergadura lo precisen, además de la documentación exigida para los distintos tipos de obras, aportaran documentos en que se detallen los siguientes extremos:

a) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual.
b) Descripción fotográfica del edificio, y de sus elementos más característicos.
c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación, con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificio que requieran reparación.
d) Detalle pormenorizado de los usos actuales.
e) Alzado completo del frente de calle, y fotografías que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

Artículo 9.3.16. Modificaciones del Catálogo (D)

El Catálogo de Bienes Protegidos podrá ser modificado para la inclusión o exclusión de otros elementos o edificios en el mismo o para la modificación de las condiciones de protección de un elemento catalogado.

Para ello deberá iniciarse el correspondiente expediente de Modificación Puntual del Plan General Municipal de Villanueva de La Serena con la documentación que justifique la misma y realizarse la tramitación exigida para ésta, siendo obligado contar, previo a su aprobación definitiva, con el Informe favorable (preceptivo y vinculante) de la Consejería de Cultura y Turismo.

LISTADO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS

Nº Catálogo	Denominación	Localización	Tipo Protección	Ref Plano
001	Antigua Cárcel	Calle Pósito, 20	PARCIAL	Plano 5 / G2
002	Inscripción en la portada del Centro Cultural de la Antigua Cárcel	Calle Pósito, 20	INTEGRAL	Plano 5 / G2
003	Casa Grande	Calle Conde de Cartagena, 23-25	PARCIAL	Plano 5 / G2
004	Escudo en la Casa Grande, Calle Conde de Cartagena 23-25	Calle Conde de Cartagena, 23	INTEGRAL	Plano 5 / G2
005	Escudo en la Casa Grande, Calle Conde de Cartagena 23-25	Calle Conde de Cartagena, 25	INTEGRAL	Plano 5 / G2
006	Casa de la Iglesia Nuestra Señora de la Asunción	Calle Conde de Cartagena, 5	PARCIAL	Plano 5 / G2
007	Casa de la Tercia	Calle Francisco Pizarro, 7	PARCIAL	Plano 5 / G2
008	Vivienda	Calle Torres y Tapia, 4	PARCIAL	Plano 5 / G2
009	Vivienda	Calle Torres y Tapia, 13	PARCIAL	Plano 5 / G1 y G2
010	Capilla del Santo Sepulcro	Calle San Benito, 12	INTEGRAL	Plano 5 / G2
011	Escudo de la Ermita del Santo Sepulcro	Calle San Benito, 12	INTEGRAL	Plano 5 / G2
012	Palacio Prioral (Convento Concepcionistas Franciscanas o de San Benito)	Calle San Benito, 14	PARCIAL	Plano 5 / G2
013	Capilla de Jesús Nazareno y Sede de su Hermandad	Calle Nazareno, 3	PARCIAL	Plano 5 / G2
014	Imagen en la sede de la Hermandad de Jesús Nazareno	Calle Nazareno, 3	INTEGRAL	Plano 5 / G2
015	Inscripción sobre acceso a la Capilla de Jesús Nazareno	Calle Nazareno, 3	INTEGRAL	Plano 5 / G2
016	Vivienda	Calle Carrera, 6	PARCIAL	Plano 5 / G2
017	Vivienda	Calle Carrera, 11	PARCIAL	Plano 5 / G2
018	Escudo en inmueble de la Calle Carrera	Calle Carrera, 11	INTEGRAL	Plano 5 / G2
019	Antigua Cámara Local Agraria	Calle Carrera, 13	PARCIAL (solo fachada)	Plano 5 / G2
020	Vivienda	Calle Carrera, 19	AMBIENTAL	Plano 5 / G2
021	Vivienda	Calle Carrera, 20	AMBIENTAL	Plano 5 / G2
022	Vivienda	Calle Nazareno, 2	PARCIAL	Plano 5 / G2
023	Casa de la Cultura	Calle Carrera, 34	PARCIAL	Plano 5 / G2
024	Vivienda	Calle Carrera, 35	AMBIENTAL	Plano 5 / G2
025	Vivienda	Calle Nuestra Señora de Guadalupe, 4	AMBIENTAL	Plano 5 / G2
026	Vivienda	Calle Nuestra Señora de Guadalupe, 5	AMBIENTAL	Plano 5 / G2
027	Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción	Plaza de España, 7	INTEGRAL	Plano 5 / G2
028	Portada principal de la Iglesia de Ntra. Sra. de la Asunción	Plaza de España, 7	INTEGRAL	Plano 5 / G2
029	Portada y acceso norte de la Iglesia de Ntra. Sra. de la Asunción	Plaza de España, 7	INTEGRAL	Plano 5 / G2
030	Portada y acceso sur de la Iglesia de Ntra. Sra. de la Asunción	Plaza de España, 7	INTEGRAL	Plano 5 / G2
031	Vivienda	Plaza de España, 6	PARCIAL	Plano 5 / G2

Nº Catálogo	Denominación	Localización	Tipo Protección	Ref Plano
032	Vivienda	Plaza de España, 5	PARCIAL	Plano 5 / G2
033	Oficinas	Plaza de España, 4	PARCIAL	Plano 5 / G2
034	Escudo del edificio de la Plaza de España 4	Plaza de España, 4	INTEGRAL	Plano 5 / G2
035	Casino	Plaza de España, 3	PARCIAL	Plano 5 / G2
036	Vivienda	Plaza de España, 2	AMBIENTAL	Plano 5 / G2
037	Ayuntamiento	Plaza de España, 1	INTEGRAL	Plano 5 / G2
038	Inscripciones-relieve en el edificio del Ayuntamiento	Plaza de España, 1	INTEGRAL	Plano 5 / G2
039	Escudo sobre el acceso al Ayuntamiento	Plaza de España, 1	INTEGRAL	Plano 5 / G2
040	Edificio anejo al Ayuntamiento	Plaza de España, 1	PARCIAL	Plano 5 / G2
041	Escudo en el edificio anejo al Ayuntamiento	Plaza de España, 1	INTEGRAL	Plano 5 / G2
042	Vivienda	Calle San Benito, 2	AMBIENTAL	Plano 5 / G2
043	Vivienda	Plaza de España, 17	AMBIENTAL	Plano 5 / G2
044	Vivienda	Plaza de España, 11	PARCIAL	Plano 5 / G2
045	Vivienda	Plaza de España, 10	PARCIAL	Plano 5 / G2
046	Vivienda	Plaza de España, 9	PARCIAL	Plano 5 / G2
047	Vivienda	Plaza de España, 8/Plaza Constitución, 18	PARCIAL	Plano 5 / G2
048	Casa del Carro	Calle Ramón y Cajal, 25	PARCIAL	Plano 5 / G2
049	Vivienda	Calle Lares, 7	PARCIAL	Plano 5 / G2
050	Almacén de alcoholes coloniales y cereales de Antonio Álvarez	Calle Adolfo Díaz Ambrona, 48/Plaza Maura	PARCIAL (sólo fachada)	Plano 5 / G2
051	Portada de la Iglesia de San Francisco	Calle San Francisco, 18	INTEGRAL	Plano 5 / H2
051	Iglesia de San Francisco	Calle San Francisco, 18	INTEGRAL	Plano 5 / H2
052	Casa de los Bolos	Calle Zurbarán, 12	INTEGRAL	Plano 5 / H2
053	Escudo en la Casa de los Bolos	Calle Zurbarán, 12	INTEGRAL	Plano 5 / H2
054	Escudo en la Casa de los Bolos	Calle Zurbarán, 12	INTEGRAL	Plano 5 / H2
055	Escudo en la Casa de los Bolos	Calle Zurbarán, 12	INTEGRAL	Plano 5 / H2
056	Escudo-imagen en la Casa de los Bolos	Calle Zurbarán, 12	INTEGRAL	Plano 5 / H2
057	Vivienda	Calle La Haba, 9	AMBIENTAL	Plano 5 / H2
058	Vivienda	Camino de Magacela , 7	PARCIAL	Plano 5 / H2
059	Vivienda	Plaza Sagrado Corazón de Jesús, 15	AMBIENTAL	Plano 5 / H2
060	Vivienda	Calle Hernán Cortés, 2/Calle José Gallardo	PARCIAL	Plano 5 / H2
061	Antigua Fábrica de jabones	Plaza Sagrado Corazón de Jesús, 13	PARCIAL	Plano 5 / H2
062	Estación de ferrocarril	Calle José Gallardo, s/n	PARCIAL	Plano 5 / H2
063	Vivienda	C/ Carrera 7	PARCIAL	Plano 5 / G2
064	Vivienda	C/ Carrera 9	PARCIAL	Plano 5 / G2
065	Banca Pueyo	C/ Ramón y Cajal / Nuestra Señora de Guadalupe	PARCIAL	Plano 5 / G2
066	Ermita del Camino Viejo del Cementerio	Calle Charco del Bicho, s/n	INTEGRAL	Plano 5 / G1
067	Depósito elevador	Avenida de Castelar, s/n / Calle Adelardo Covarsi	PARCIAL	Plano 5 / I2

Nº Catálogo	Denominación	Localización	Tipo Protección	Ref Plano
068	Vivienda	Avda. Castelar s/n / Calle Adelardo Covarsi	PARCIAL	Plano 5/I2
069	Vivienda	Calle Gómez Marín, 5	AMBIENTAL	Plano 5 / G2
070	Vivienda	Calle Gómez Marín, 7	AMBIENTAL	Plano 5 / G2
071	Vivienda	Calle Gómez Marín, 9	AMBIENTAL	Plano 5 / G2
072	Escudo Pasaje Conde de Cartagena	Calle Carrera 23	INTEGRAL	Plano 5 / G2
073	Vivienda	Calle Adolfo Díaz Ambrona, 42	PARCIAL	Plano 5 / H2
074	Vivienda	Calle Nazareno, 6	AMBIENTAL	Plano 5 / G2
075	Iglesia Virgen de Guadalupe	Núcleo Valdivia	INTEGRAL	Plano 5 / M2
076	Plaza y Ayuntamiento de Valdivia	Núcleo Valdivia	PARCIAL	Plano 5 / M2
077	Iglesia La Sagrada Familia	Núcleo Zurbarán	INTEGRAL	Plano 5 / J3
078	Plaza y Ayuntamiento de Zurbarán	Núcleo Zurbarán	PARCIAL	Plano 5 / J3
079	Iglesia Nuestra Señora de Begoña	Núcleo Entrerríos	INTEGRAL	Plano 5 / N2
080	Plaza y Ayuntamiento de Entrerríos	Núcleo Entrerríos	PARCIAL	Plano 5 / J3
081	Cortijo Los Valverdes y Palomar	Canal del Zújar / Pedanía Entrerríos	PARCIAL	Plano 2 / 7
082	Castillo de la Encomienda	Carretera EX-352	INTEGRAL (BIC)	Plano 2 / 2
083	Chozo	Suelo no Urbanizable	INTEGRAL	Plano 2 / 5
084	Molino de Felipe	Suelo no Urbanizable	INTEGRAL	Plano 2 / 6
085	Molino Trompeta	Suelo no Urbanizable	INTEGRAL	Plano 2 / 6
086	Molino Nogales	Suelo no Urbanizable	INTEGRAL	Plano 2 / 2
087	Molino Mocho	Suelo no Urbanizable	INTEGRAL	Plano 2 / 5
088	Molino Matarratas	Suelo no Urbanizable	INTEGRAL	Plano 2 / 5
089	Molino Los Ranchos	Suelo no Urbanizable	INTEGRAL	Plano 2 / 5
090	Molino Cañizales	Suelo no Urbanizable	INTEGRAL	Plano 2 / 2

CAPÍTULO 9.4. PROTECCIÓN DE LAS ZONAS VERDES Y EL ARBOLADO

Artículo 9.4.1 Objeto (E)

1. Regula la implantación, conservación, uso y disfrute de las zonas verdes del término municipal, así como de los distintos elementos instalados en ellas, en orden a su mejor preservación como ámbitos imprescindibles para el equilibrio del ambiente urbano
2. Serán consideradas como zonas verdes, además de las expresamente calificadas, las plazas y pequeños jardines públicos, los jardines en torno a monumentos o en isletas viarias, las alineaciones de árboles en aceras y paseos, y las jardineras y elementos de jardinería instalados en las vías públicas.
   Igualmente, estas normas serán de aplicación, en lo que les afecte, a los jardines y espacios verdes de propiedad privada.
3. Cuando los Servicios Municipales consideren que determinados jardines en su conjunto, algunos de sus elementos o árboles aislados tienen un notable interés botánico, histórico o de otra índole podrán proponer su inclusión en el catálogo correspondiente.

Artículo 9.4.2 Conservación de zonas verdes (D)

1. Todos los propietarios de zonas verdes están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, siendo por su cuenta los gastos que ello ocasione.
2. En los jardines y zonas verdes públicos y privados deberán realizarse los riegos precisos para la subsistencia de las especies, efectuándose con un criterio de economía del agua en concordancia con su mantenimiento ecológico; los árboles y arbustos que las integren serán podados adecuadamente; y deberán encontrarse en todo momento en un estado satisfactorio de limpieza y ornato, así como libres de maleza espontánea.
3. Cuando en la realización de las redes de servicio haya de procederse a la apertura de zanjas en zonas ajardinadas ya consolidadas, se deberá evitar que éstas afecten a los sistemas radiculares de los elementos vegetales existentes, debiendo restituir, al finalizar las obras correspondientes, la zona ajardinada a su estado primitivo, reparando cualquier elemento que haya sido dañado.

Artículo 9.4.3. Protección del arbolado (D)

1. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión ni esté catalogado, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y porte.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta.
3. Los patios o espacios libres existentes, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
4. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten.
5. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezca, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las

sanciones a que pudiese dar origen. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 9.4.4. Prohibiciones (D)

1. Con carácter general, y para el buen mantenimiento de las especies vegetales, se prohíben los siguientes actos, salvo autorización municipal:
   - Toda manipulación realizada sobre árboles, arbustos o especies herbáceas, así como pisar zonas acotadas que estén ajardinadas.
   - Depositar, aun de forma transitoria, materiales o basuras que puedan dañar a las plantaciones.
   - Encender o mantener fuego cualquiera que sea el motivo. En caso de parques forestales podrá hacerse sólo en los lugares reservados al efecto y expresamente autorizados.
2. Las actividades que se desarrollen en las zonas verdes requieren la observación de los siguientes puntos:
   - La práctica de juegos y deportes se realizará en las zonas específicamente acotadas.
   - Las actividades publicitarias se realizarán con la expresa y previa autorización municipal.
   - Las actividades artísticas (pintores, fotógrafos, etc.) podrán ser realizadas en los lugares utilizables por el público, sin entorpecer el uso normal de las zonas verdes.
   - Las instalaciones de cualquier clase de comercio, restaurantes, venta de bebidas o refrescos, helados, golosinas, etc., requerirán autorización o concesión administrativa del Ayuntamiento, obtenida con la tramitación que la normativa aplicable disponga en cada caso concreto.
   - Salvo en los lugares especialmente habilitados al efecto, no se permitirá acampar, cualquiera que sea el tipo de permanencia.
3. Por otra parte, en las zonas verdes no se permitirá:
   - Efectuar inscripciones o pegar carteles o adhesivos en los cerramientos, bancos, soportes de alumbrado público, monumentos, o en cualquier elemento existente en las zonas verdes.
   - Realización en sus recintos de cualquier clase de trabajo que no este vinculado al mantenimiento de elementos propios del parque o de sus instalaciones de concesionarios. En este último supuesto, se requerirá la preceptiva autorización del Ayuntamiento.
4. Para la buena conservación y mantenimiento de las diferentes especies de animales existentes en las zonas verdes no se permitirá ninguna actividad que pueda causar daños a las mismas.

Artículo 9.4.5. Implantación de nuevas zonas verdes (D)

1. Las nuevas zonas verdes se ajustarán en su localización a lo establecido en el PGM o Planeamiento de desarrollo; y en sus instalaciones y ejecución, al Pliego de Condiciones Técnicas Generales para las obras, que deberá asimismo cumplir todo lo estipulado en la normativa sectorial aplicable de accesibilidad.
2. Las nuevas zonas verdes mantendrán aquellos elementos naturales de probado valor como la vegetación original existente, cursos de agua o zonas húmedas, configuraciones topográficas del terreno y cualquier otro que conforme las características ecológicas de la zona, los cuales servirán de soporte a los nuevos usos, pudiendo convertirse, en casos específicos, en condicionantes principales de diseño.
3. En cuanto a plantación, las nuevas zonas verdes deberán cumplir las siguientes normas:

a) Para las nuevas plantaciones se procurará elegir especies vegetales de probada adaptación en el clima de Villanueva de la Serena.
b) Las plantas que se utilicen deberán encontrarse en perfecto estado sanitario.
c) En todas aquellas aceras en que sea posible, se plantarán árboles de alineación. Cuando las plantaciones hayan de estar próximas a edificaciones, se procurará elegir aquéllas que no puedan producir, por su tamaño o porte, una pérdida de iluminación o soleamiento; y en cualquier caso, no podrán producir daños en las infraestructuras o levantamiento de pavimentos o aceras.

4. Las redes de servicios (eléctricas, telefónicas, de saneamiento, distribución de agua, etc.) que hayan de atravesar las zonas verdes deberán hacerlo de forma subterránea, debidamente canalizadas y señalizadas.
   Las redes de servicios públicos no podrán usarse en ningún caso para interés o finalidad privada. De forma especial se prohíbe el uso del agua de la red municipal de riego para jardines privados.

Artículo 9.4.6. Catálogo de árboles singulares (D)

1. El Catálogo de Bienes Protegidos podrá recoger asimismo los ejemplares arbóreos, arbustivos de porte arbóreo, arboledas y conjuntos singulares, que por sus características de tamaño, edad, porte, significado cultural, histórico, científico o por su ubicación en el tejido urbano, se considera que deben gozar de especial protección.
2. El Ayuntamiento podrá proceder a la elaboración de un Catálogo específico tras la entrada en vigor del presente PGM.
3. Además del resto de prescripciones del presente Capítulo, deberán cumplir lo siguiente:
   a) Se prohíbe la tala o transplante.
   b) Su poda, en caso de ser necesaria, deberá ser dirigida por un experto del departamento municipal correspondiente.
   c) Realizar movimientos de tierras a menos de quince (15) metros, salvo autorización expresa municipal.
   d) Efectuar obras sobre o bajo la rasante del árbol o conjunto protegido.

CAPÍTULO 9.5. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 9.5.1. Objeto (E)

1. Se regulan en el presente Capítulo las condiciones que han de cumplir cuantas actividades, situaciones e instalaciones sean susceptibles de influir en las condiciones ambientales del municipio de Villanueva de la Serena para la conservación y mejora del medio ambiente urbano y de la calidad de vida de los ciudadanos.
2. Cuando existan regulaciones específicas de superior rango, las prescripciones de este Capítulo se aplicarán con sujeción al principio de jerarquía de las normas y como complemento de aquéllas.

Artículo 9.5.2. Ámbito normativo (E)

1. En desarrollo del presente PGM, los planes, obras, instalaciones o cualquier otra actividad, deberán someterse a su regulación específica, cuando sean susceptibles de influir en las condiciones ambientales del término municipal de Villanueva de la Serena.
2. En la regulación de esta materia se estará a lo dispuesto en la Legislación General y Sectorial del Estado, la Legislación de la Junta de Extremadura, y por último las posibles Ordenanzas Municipales que pudieran redactarse, atendiendo al principio de competencia material y territorial.
3. Las prescripciones derivadas del cumplimiento de las diversas normativas enumeradas en el apartado anterior obligarán tanto a las actividades e instalaciones de nueva implantación como a las que se encuentren en funcionamiento, ejercicio o uso, ya sean públicas o privadas, con aplicación en su caso, de las disposiciones transitorias que en cada caso se determinen.
4. La concesión de la licencia municipal requerirá informe técnico previo -declaración o calificación ambiental favorable-, emitido por el órgano competente en cada caso, que será vinculante para la autoridad municipal en caso de pronunciamiento negativo o respecto a la imposición de medidas correctoras.
5. Las actividades autorizadas estarán sujetas a vigilancia permanente por parte de la Administración Municipal, sin menoscabo de cualquier otra labor de inspección y control al amparo de la legalidad vigente.

Artículo 9.5.3. Medidas de protección específicas (D)

Con carácter excepcional, dadas las excepcionales características de estas áreas, se cita que en los edificios en los que se haya detectado la nidificación de especies protegidas (Cernícalo Primilla), se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial existente o que pueda redactarse por parte de la Consejería de Medio Ambiente, así como a lo indicado en el artículo 5.3.6 de estas Normas.

En todo lo referente a compatibilidad de actividades, gases y humos, prescripciones para focos de origen industrial y contaminación por residuos urbanos o vertidos, se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, estatal o autonómica, así como a lo regulado por las presentes Normas.

En cuanto a la regulación de los niveles sonoros ambientales, se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial supramunicipal aplicable, así como por las Ordenanzas Municipales que sobre este aspecto pudieran redactarse.

Artículo 9.5.4. Antenas de radiodifusión y televisión (D)

a) Salvo en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, se preverá en planta baja, bajo rasante o en construcciones permitidas por encima de la altura, una pieza para instalaciones de telecomunicaciones en las condiciones que establezca la normativa específica aplicable. Esta previsión estará dirigida preferentemente a que estas instalaciones sean comunitarias.
b) Las antenas de uso privado de recepción de radiodifusión y televisión, no se podrán instalar en los huecos, ventanas, balcones, fachadas y paramentos perimetrales de los edificios salvo que, conforme a lo dispuesto en estas Normas, sea posible protegerlas de ser vistas desde cualquier vía o espacio de uso público o privado comunitario, mediante elementos constructivos permanentes. Igualmente se prohíbe su instalación, en los espacios libres de edificación, tanto de uso público como privado.
c) Las antenas de uso privado de recepción de radiodifusión y televisión se ubicarán en aquellos puntos del edificio, excluyendo los citados en el punto anterior, o de la parcela donde el impacto visual sea menor.
d) Las antenas e instalaciones similares se situarán en las cubiertas preferentemente adosadas a paramentos de torreones, casetones o cualquier otro elemento prominente y se alejarán cuatro (4) metros del perímetro de la edificación; no podrán superar la altura de cuatro (4) metros por encima de la altura máxima total del edificio, salvo que razones técnicas justificadas lo hagan imprescindible. En estos casos, el Ayuntamiento podrá imponer soluciones que minimicen el impacto visual de la instalación desde la vía pública.
e) En todo caso, se estará a las disposiciones sectoriales vigentes sobre la materia, y, en su caso, a la regulación municipal respecto a las instalaciones de recepción y emisión tanto al servicio de particulares como las de servicio público.

Artículo 9.5.5. Instalaciones de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas (D)

1. La instalación o modificación de los elementos o equipos de telecomunicación por transmisión-recepción de ondas radioeléctricas, antenas, estaciones base, radioenlaces y cualquier otro tipo de instalaciones destinadas a prestar el servicio de telefonía móvil u otros servicio de telefonía radio, requerirán la aprobación previa de un programa de implantación que contemple el conjunto de toda la red dentro del término municipal, en el que se justificará la solución propuesta con criterios técnicos de cobertura geográfica y en relación con otras alternativas posibles. El referido programa, que deberá presentar cada operador interesado en la colocación de este tipo de instalaciones y que tenga concedido el título habilitante por la Administración competente en materia de telecomunicaciones, habrá de definir también la tipología de las mismas para cada emplazamiento concreto. Cada programa de implantación deberá ajustarse a las correspondientes normas técnicas aprobadas por el Ministerio competente y al contenido de la presente Norma.
2. Los equipos, antenas, instalaciones base o, en general, cualquiera de las instalaciones previstas en este artículo habrán de utilizar la mejor tecnología disponible en orden a la minimización del impacto visual y ambiental de preservación de la salud de las personas.
3. No se autorizarán aquellas instalaciones previstas en este artículo que resulten incompatibles con el entorno, por provocar un impacto ambiental inadmisible o afección a la salud de las personas. En este sentido, serán precisos los siguientes requisitos:

- Informe favorable de la Comisión Municipal de Urbanismo para la instalación de los elementos y equipos objeto de este artículo en todo el término municipal.
- Con carácter general no se autorizará la instalación de equipos y antenas o cualquiera de las instalaciones previstas en este artículo en edificios y conjuntos protegidos, excepto en aquellos casos concretos y excepcionales que sean informados favorablemente por la Comisión Municipal de Urbanismo y, en su caso, por el organismo correspondiente en materia de Patrimonio de la Junta de Extremadura, cuando proceda.
- El Ayuntamiento, de manera justificada, por razones urbanísticas, medioambientales, paisajísticas o de preservación de la salud de las personas, y previa audiencia a los interesados, podrá establecer la obligación de compartir emplazamiento por parte de los diferentes operadores para la instalación de las antenas y demás equipos comprendidos en este artículo.
- Con carácter general no se autorizará la instalación de equipos, antenas, estaciones base o cualquiera de las infraestructuras previstas en este artículo que produzcan para cualquier frecuencia una exposición al campo electromagnético superior a 0,1w/m2 de densidad de potencia S.
- Las licencias para las instalaciones de los elementos y equipos de telecomunicación tendrán el carácter de revisables en el plazo de tres años desde su otorgamiento o última revisión. Los criterios para esta revisión se fundamentarán en la eventual existencia en el mercado de mejores tecnologías que hagan posible la reducción del impacto visual y la preservación de la salud de las personas. Como resultado de dicha revisión podrá exigirse el cambio de ubicación o la clausura de las instalaciones.
- Las instalaciones pertenecientes a los elementos y los equipos de telecomunicación podrán instalarse en:
  a) Cubierta de edificios o construcciones, cuando dispongan de la tecnología y el diseño que consigan el menor tamaño, la menor complejidad, la máxima reducción del impacto ambiental y visual y dispongan de las condiciones de seguridad adecuadas para personas y bienes. Cuando se trate de cubiertas planas, las antenas se colocarán sobre las mismas con un retranqueo respecto a cualquiera de las fachadas del edificio igual a su altura disminuida en tres (3) metros, con un mínimo de cuatro (4) metros. Las condiciones de seguridad adecuadas para personas y bienes se describirán en el proyecto del técnico competente, visado por el colegio oficial correspondiente.
  b) Las mismas condiciones anteriores se aplicarán a las cubiertas inclinadas. No podrán instalarse en los paños que viertan hacia las fachadas públicas, debiendo ubicarse en cualquiera de los recayentes a las zonas interiores del edificio o en los paramentos de los patios de ventilación.
  c) Asimismo podrán adosarse sobre los paramentos verticales en los terrenos de los inmuebles cumpliendo las normas urbanísticas municipales de altura y retranqueo.
  d) La altura se considerará desde el techo de la última planta hasta la coronación del punto más alto de la antena o mástil en cualquiera de las situaciones anteriores, no sobrepasando en ningún caso un tercio de la altura del edificio o, alternativamente, 10 metros.
  e) Los contenedores vinculados a cada una de las estaciones de telefonía situados sobre las cubiertas de los edificios no computarán en el cálculo de la edificabilidad del edificio, cumpliendo las siguientes condiciones:
     - Superficie máxima: 8 metros cuadrados.

- Altura máxima: 3,50 metros.

f) La ocupación en planta del conjunto de las estaciones de telefonía situadas en la cubierta de un edificio no superará el 20% de la superficie de aquélla.

g) Podrán instalarse sobre el terreno, específicamente en suelo no urbanizable y excepcionalmente en suelo urbano y urbanizable, cuando asimismo dispongan de las condiciones de seguridad adecuadas para personas y bienes. En las zonas adyacentes a vías rápidas de escasa edificación deberán cumplirse las prescripciones establecidas en la normativa reguladora de las protecciones marginales de carreteras y vías públicas.

   En todo caso en su instalación se adoptarán las medidas necesarias prescritas por el órgano municipal competente a la vista de los informes técnicos emitidos por los servicios técnicos municipales, para minimizar al máximo el posible impacto visual, a fin de conseguir la adecuada integración con el paisaje, preservar la salud de las personas y cumplir las demás condiciones establecidas. La altura máxima total del conjunto antena y estructura soporte no excederá de 30 metros. Si la altura supera dicha dimensión será su instalación excepcional, requiriéndose entre los documentos un montaje fotográfico en el que se aprecie su incidencia en el entorno. En ningún caso las antenas podrán incorporar elementos que tengan carácter publicitario.

h) Las instalaciones de los equipos y elementos de telecomunicación deberán establecerse preferentemente en suelo no urbanizable común.

Artículo 9.5.6. Programas de implantación (D)

1. Para la aprobación de los programas de implantación a que se refiere el artículo 9.5.4, deberá formularse la correspondiente solicitud por los diferentes operadores de telecomunicaciones interesados que dispongan de las pertinentes autorizaciones administrativas para la utilización y ordenación del espacio radioeléctrico. La solicitud deberá ir acompañada de los ejemplares del programa, suficientes para recabar los informes necesarios de organismos o servicios municipales.
2. El programa de implantación no contendrá ninguna instalación de antena, estación base o radioenlaces, o de cualquier otro equipo relacionado con la telefonía móvil situada a menos de 100 metros, medidos horizontalmente, de parcelas donde existan guarderías, escuelas de enseñanza infantil y ciclos obligatorios, centros sanitarios y/o similares.
3. El programa habrá de tratar, de forma motivada y suficientemente clara, para su comprensión y análisis:
   a) La disposición geográfica de la red y la ubicación concreta de los elementos y equipos de telecomunicación que la constituyen, en relación con la cobertura territorial necesaria y comparativamente con otras soluciones posibles.
   b) Documentación fotográfica, gráfica y escrita redactada por técnico competente justificando el impacto visual, que expresará claramente el emplazamiento y el lugar de colocación de la instalación en relación con la finca y la situación en que se encuentra, descripción del entorno en que se implanta, así como la forma, materiales y demás características de la antena.
   c) Deberán señalarse las zonas en que los usos dotacionales educativo, sanitario-asistencial y social pueden quedar afectados por la implantación de antenas (bien sea por ser existentes, o por quedar prohibida su apertura a posteriori).

4. El Ayuntamiento, en el caso de que lo considere necesario, podrá imponer la agrupación de antenas siempre que los límites totales de emisión se mantengan entre los establecidos en esta Norma.
5. Los programas de implantación deberán ajustarse a los correspondientes proyectos técnicos aprobados por el Ministerio competente en todos los casos en que de acuerdo con la normativa vigente sea precisa dicha aprobación. Asimismo deberá aportarse el documento expedido por el Ministerio competente que acredite la aprobación por ese organismo.
6. En la tramitación se seguirán las normas de procedimiento vigentes, siendo preceptivo, en todo caso, el informe favorable de los órganos previstos en el artículo 9.5.4 de las presentes Normas dentro de sus respectivas competencias, y de otros preceptivos que deban ser exigidos en los procedimientos administrativos correspondientes y los que se juzguen necesarios para resolver mediante la oportuna fundamentación, en su caso, de la conveniencia de reclamarlo.
7. La competencia para resolver corresponde al Excmo. Ayuntamiento Pleno, sin perjuicio de las delegaciones que pudiera efectuar, de conformidad con la legislación local vigente.

Artículo 9.5.7. Sujeción a licencia (D)

1. Con independencia de que el titular sea persona privada, física o jurídica, o una entidad pública, será necesario obtener previa licencia municipal para la instalación de cualquier tipo de instalación recogida en esta Norma, ubicada en el exterior o en el interior del volumen de los edificios o en los espacios abiertos públicos o privados. Igualmente será necesaria la obtención de licencia para la ejecución de cualquier tipo de instalaciones agrupadas, en los complejos conocidos como torres de comunicaciones o estaciones base de telefonía, así como para la instalación de elementos y equipos de telecomunicación, en cualquier situación.
2. Cuando, de acuerdo con lo determinado en el artículo 9.5.5, sea exigible un programa de implantación previo, la licencia para cada instalación individual de la red sólo podrá otorgarse una vez aprobado el referido programa y siempre que éstas se ajusten plenamente a las previsiones de aquél.
3. A los efectos prevenidos en esta Norma, las actividades reguladas en la misma se clasifican en:
   - Actividades no calificadas o inocuas.
   - Actividades calificadas.

   Son actividades no calificadas la recepción de los servicios de televisión y radiodifusión y la instalación de estaciones de radioaficionados. Son actividades calificadas las actividades que tienen por objeto la instalación de equipos y elementos de telefonía, así como la instalación de los equipos y elementos de emisión y transmisión de las señales de televisión y radiodifusión. Como tales seguirán el procedimiento para la obtención de licencia de actividad pertinente.

CAPÍTULO 9.6. ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL PARA INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 9.6.1. Ámbito (E)

En aquéllos instrumentos de desarrollo del Planeamiento y en modificaciones de PGM en que por su entidad se justifique, el Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de un Estudio de Incidencia Ambiental.
Asimismo, podrá exigirlo para la instalación de algunos usos, en determinadas áreas urbanas. En estas áreas, las normas zonales correspondientes admiten como compatibles los citados usos, bajo la condición de la redacción previa de un Plan Especial, que contendrá un Estudio de Incidencia Ambiental.

Artículo 9.6.2. Contenido general del Estudio de Incidencia Ambiental (D)

El Estudio de Incidencia Ambiental, deberá contener las siguientes determinaciones:
a) Descripción de la actividad.
b) Características del emplazamiento y del entorno.
c) Repercusiones ambientales con expresa referencia a las siguientes que sean de aplicación en cada caso y valorando los posibles efectos aditivos:
   c.1) Ruido, vibraciones, luminosidad y emisiones a la atmósfera.
   c.2) Incidencia en la movilidad y tráfico en la zona.
   c.3) Demanda de aparcamiento (dotación, ubicación y régimen).
   c.4) Incidencia en la interrelación con otros usos.
   Se ajustarán expresamente al cumplimiento de la normativa sectorial que le sea de aplicación en cada caso.
d) Medidas correctoras.

Artículo 9.6.3. Procedimiento (D)

El Estudio de Incidencia Ambiental deberá ser informado por los servicios municipales competentes con carácter previo a la concesión de la licencia, que se tramitará conjuntamente para obras y actividades, por lo que se someterá al preceptivo trámite de información pública.

Artículo 9.6.4. Protección ambiental en el desarrollo (D)

Serán de obligado cumplimiento las medidas preventivas y correctoras propuestas en el informe de Sostenibilidad Ambiental que forma parte de la presente previsión Revisión del PGOU.

Medidas de protección hidrológica:
- No se proyectará sobre ninguno de los arroyos modificación del cauce (Dominio Público Hidráulico), ni la construcción de instalaciones destinadas a albergar personas con carácter provisional o temporal, en acuerdo con el artículo 77 de Reglamento del Dominio Público Hidráulico vigente. Se respetan las servidumbres de 5 m de ancho de los cauces públicos, según lo establecido en el Art. 6 del RD 1/2001, de 20 de Julio.
- Para toda actuación a realizar en el interior de la zona de policía de los cauces públicos indicados en planos (100 m de ancho medidos horizontalmente a partir del cauce), se solicitará la

preceptiva autorización del Organismo Competente tramitada ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana tal como lo estima el Reglamento de Dominio Público Hidráulico en su Artículo 9.

Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable:

- Se cumplirán las determinaciones del Ayuntamiento para el ahorro de consumo de agua.
- Se utilizarán en los ajardinamientos especies de bajos requerimientos hídricos.
- Se utilizará agua reciclada en el riego de zonas verdes
- Los sistemas de riego aprovecharán al máximo el agua. Se fomentará el uso del riego por goteo y en horario nocturno.
- Se fomentará la puesta en obra de saneamientos y griferías con dispositivos de ahorro de agua (cisternas con selección de descarga reducida, grifos automáticos, etc.).
- Se pondrán en marcha campañas de sensibilización dirigidas a toda la población del municipio (con especial atención a los servicios públicos) que incidan en la importancia y escasez de los recursos hídricos y en las medidas de ahorro de agua que se pueden poner en práctica de forma cotidiana.

Medidas tendentes al ahorro energético:

- Se fomentará el uso de captadores solares térmicos de baja temperatura para precalentamiento de calefacción y de ACS.
- Se fomentará preferentemente la iluminación de los aparcamientos y zonas comunes se realizará con luces fluorescentes de bajo consumo y de encendido por tramos alimentadas por captadores fotovoltaicos.
- Las luminarias del alumbrado público serán preferentemente de bajo consumo.
- Se velará por la puesta en práctica de las medidas de ahorro energético recogidas en el estudio de incidencia ambiental.

Protección de la vegetación:

- Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes, de bajos requerimientos hídricos y de fácil conservación.

Fauna:

En caso de detectarse ejemplares de fauna en la ejecución de obras, serán trasladados a hábitats más propicios ubicados en los límites de las obras de urbanización.

Protección del paisaje:

En caso de establecerse en el futuro el uso industrial, se fijarán bandas arboladas con especies autóctonas o plenamente adaptadas al medio con bajos requerimientos hídricos, al objeto de mitigar las posibles afecciones paisajísticas y/o visuales que pudieran producir las instalaciones industriales.
Se protegerán con carácter general las visualizaciones del núcleo urbano, tanto del entorno exterior desde el núcleo urbano como del núcleo urbano desde el exterior. Para ello, se vigilarán los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, así como los relativos a la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios.

Infraestructuras:
Las infraestructuras que discurran en superficie (no enterradas) deberán disponer de una banda de protección de infraestructuras, libre de edificaciones, con una anchura variable en función de la gravedad del impacto que provoquen.

Infraestructuras eléctricas:
Los ámbitos de ejecución que se encuentren sobrevolados por líneas eléctricas de alta tensión deberán recoger específicamente, en su ficha de desarrollo y como condición, el enterramiento de las citadas líneas o su inclusión en pasillos eléctricos.
En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías suplementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, sin perjuicio de la aplicación del resto de condiciones sobre infraestructuras determinadas en las presentes Normas Urbanísticas.

Evacuación de humos:
Será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Protección de incendios:
Se cumplirá el CTE, y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que este establece para toda la obra de edificación.

Redes de telefonía:
Los proyectos relacionados con instalaciones de antenas de telefonía móvil estudiarán su impacto visual, proponiendo la mejor forma para que los elementos a construir se encuentren integrados en el entorno. Por ello es conveniente que se presenten estudios de integración en el paisaje de las instalaciones. Asimismo, en aquellas zonas singulares (espacios que están protegidos o puntos con excesivo impacto visual) este tipo de instalaciones no quedará autorizada.

Residuos sólidos:
El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición.
De manera especial se preverá la dotación de los Puntos Limpios necesarios para la recogida selectiva de residuos derivada de los nuevos desarrollos. Asimismo, los nuevos sectores de suelo industrial deberán contar con los correspondientes centros de recogida de residuos no peligrosos. La construcción de tales centros se llevará a cabo a costa de los promotores y su gestión corresponderá al órgano gestor del sector.
Se tomarán las siguientes medidas para la adecuada gestión de los residuos:
- Se llevará a cabo en las obras de los proyectos de ejecución el adecuado programa de control medioambiental.
- Se respetarán y adoptarán las condiciones establecidas para la gestión de residuos en general, y en particular para las demoliciones y obras mediante Ordenanzas municipales.

- Se adoptarán las medidas contempladas en los planes de la Junta de Extremadura sobre residuos de cualquier tipo.

Depuración de aguas:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias de las recogidas en la previa autorización de vertido.

Protección de la calidad del suelo:

En cumplimiento del Art. 3 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, todas aquellas actividades que se desarrollen en el sector incluidas en el Anejo I del mencionado texto normativo, deberán presentar un Informe Preliminar del Suelo al órgano ambiental competente de la Junta de Extremadura en el plazo indicado por esta.
Al objeto de profundizar en la calidad del suelo de manera previa a los desarrollos del Plan General, será necesario realizar los Estudios de caracterización del suelo necesarios, previos al desarrollo de los correspondientes sectores, así como la remisión de sus resultados y conclusiones al órganos ambiental competente para su evaluación y pronunciamiento al respecto.
Las labores de desbroce y movimiento de tierras de los Proyectos de Urbanización y Ejecución incorporarán la retirada, acopio y mantenimiento de la tierra vegetal para su uso posterior en revegetaciones, tratamiento de zonas verdes y realización de diques de tierra junto a las grandes infraestructuras viarias, que actúen como pantallas acústicas. Del mismo modo se evitará la compactación y erosión hídrica o eólica, limitándose el tiempo de apilado de los materiales a un período no superior a 12 meses.
El programa de mantenimiento del sistema municipal de depuración incorporará la vigilancia de posibles vertidos incontrolados ocasionados por averías en la depuradora, o roturas en las conducciones a lo largo de toda la red de saneamiento.

Desarrollo del Suelo Urbanizable:

En los Planes Parciales que desarrollen los sectores se tendrán en cuenta los condicionantes ambientales identificados en el informe de sostenibilidad ambiental. A saber:

- Los Planes Parciales que puedan desarrollar sectores industriales, estudiarán el tráfico pesado en orden a evitar las posibles afecciones que se pudieran producir, tanto en la red viaria como en los ámbitos a los que da servicio, ajustando la ordenación a lo que resulte de dicho estudio.
- Los Planes Parciales de todos los sectores de suelo urbanizable a desarrollar durante el período de vigencia del Plan General, incluirán en su normativa urbanística medidas para la reducción de las emisiones atmosféricas durante las obras de urbanización, sobre todo la emisión de partículas en suspensión. Para ello se implementarán medidas de prevención de producción de polvo en la fase de obra tales como el riego de pistas, la aportación de floculantes, el uso de filtros y catalizadores en la maquinaria de obra, etc.
- En los Planes Parciales de los Suelos Urbanizables se preservarán los reductos de vegetación más valiosa con especial énfasis en las áreas de ribera favoreciendo su integración en zonas verdes.

- Ante la eliminación de vegetación debida al desarrollo de Suelos Urbanizables se deberán establecer superficies ajardinadas, siembra de terrenos con vegetación arbustiva y herbácea autóctona donde los usos lo permitan.

TÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO. NORMAS ZONALES

CAPÍTULO 10.0. PRELIMINAR

Artículo 10.0.1. Definición (E)

En este Capítulo se recogen las condiciones particulares que regulan todas aquellas áreas de suelo urbano de ordenación directa, delimitadas en este Plan General. Estas condiciones particulares, junto con las determinaciones de carácter general establecidas en el Título de "Condiciones generales de los usos" y en el Título de "Condiciones generales de la edificación", regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios y usos, en función de su localización.

Artículo 10.0.2. Aplicación (E)

El área de aplicación de las presentes Normas Zonales es la superficie de terreno comprendida en los perímetros delimitados como Suelo Urbano en el Plano 5 de este Plan General, con las salvedades indicadas en el artículo 10.0.4. "Clases de Áreas" siguiente, así como aquellos que, en ejecución de lo establecido en el Plan General en cuanto a desarrollo de Planes y Proyectos y habiendo estado clasificados como Suelo Urbanizable, lleguen a disponer de las necesarias infraestructuras y servicios de acuerdo con lo exigido en este Plan General para el Suelo Urbano.
En estas áreas, mediante la solicitud de la oportuna licencia de edificación, acompañada de los Proyectos de Edificación correspondientes, puede culminarse el proceso urbanístico mediante la adquisición directa del derecho a edificar y a la edificación.
Las condiciones particulares de las normas zonales son de aplicación a las diferentes clases de obras según queda establecido para cada una de ellas.
Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles, no son de aplicación a los usos existentes, que sólo cuando sustituyan su actividad actual, deberán hacerlo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles regulados por las condiciones particulares de la norma zonal en que estén incluidos.

Artículo 10.0.3. Clases de áreas (E)

A los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones particulares de la edificación regulados en cada Norma Zonal, el Plan General distingue en el suelo urbano, tres clases de áreas:

a) *Áreas de ordenación directa*: en las que, con la regulación contenida en las Normas Zonales puede culminarse el proceso urbanístico. Este tipo de áreas recibe la denominación de Zonas. En algunas de estas áreas, para determinados usos o circunstancias especificadas en la propia Norma Zonal, el Plan General puede exigir la redacción de un Estudio de Detalle previo a la edificación.
b) *Áreas de Suelo Urbanizable de Planeamiento Incorporado (UZI)*: en las que se mantiene con carácter general el planeamiento parcial redactado en desarrollo del Plan General que ahora se revisa, que pasarán a tener la consideración de suelo urbano en el momento en que se recepcione la urbanización. En estas áreas serán de aplicación las Condiciones de carácter general de estas Normas, así como las condiciones particulares de la Norma Zonal que sea de aplicación.

c) *Áreas de Planeamiento Específico (APE)*: en las que el Plan General interpone, entre sus determinaciones y la edificación, algún instrumento para su desarrollo, a través de las Unidades de Actuación, que exigen generalmente la redacción de un Estudio de Detalle, de forma que, en ejecución del mismo, lleguen a disponer de las necesarias infraestructuras y servicios de acuerdo con lo exigido en este Plan General para el Suelo Urbano Consolidado, de forma previa o simultánea a la edificación.

La redacción de los Estudios de Detalle y Planes Especiales previstos se someterá a lo establecido en LSOTEX y en las presentes Normas, así como a lo que se especifica en cada Ficha para los diversos ámbitos.

Artículo 10.0.4. Conocimiento obligado de las ordenanzas (E)

De acuerdo con lo establecido en el art. 200 de la LSOTEX, los promotores, empresarios de las obras y, en su caso, el técnico director de las mismas, son responsables, igual que la Administración, del cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en este P.G. incurriendo en la responsabilidad que pueda derivarse de su incorrecta aplicación o desconocimiento.

Artículo 10.0.5. Alteración de las condiciones particulares (D)

En los casos en que se permita esta posibilidad, por la norma zonal correspondiente, podrán alterarse las condiciones de parcelación, posición, ocupación, volumen y forma de la edificación, así como la situación de los usos, sin perjudicar los derechos de las edificaciones o predios colindantes, con sujeción a los siguientes criterios:

- El cambio de las condiciones de parcelación no podrá suponer, en el ámbito de la norma zonal de vivienda unifamiliar, incremento de la densidad o del número de viviendas deducidas de la superficie mínima de parcela.
- El cambio de situación de los usos no podrá suponer incremento de sus superficies, respecto de las que se establezcan por aplicación directa de la norma zonal o de las ordenanzas del planeamiento de desarrollo correspondientes.

Artículo 10.0.6. Áreas remitidas a planeamiento y/o gestión posterior (D)

En las áreas incluidas en cualquier Norma Zonal en las que el conjunto de planos 5 y 6 prevea la redacción y tramitación de Estudios de Detalle y/o de Unidades de Actuación, no se podrán conceder licencias hasta tanto no se haya cumplido lo previsto para su desarrollo.

Artículo 10.0.7. Régimen de las obras en los elementos protegidos (D)

Cuando un edificio, su parcela, espacio libre adyacente o cualquiera de los elementos que lo formen, se encuentre catalogado, el régimen de obras previsto en el Título IX de estas Normas tendrá preferencia sobre las que autorice la norma zonal por la que se regule.

Artículo 10.0.8. División del territorio en zonas (E)

Para su correcta aplicación, el Plan General divide el suelo urbano finalista en zonas para cada una de las cuales establece una norma zonal, a saber:

- Norma Zonal 1.RESIDENCIAL EN CASCO TRADICIONAL.
- Norma Zonal 2.RESIDENCIAL EN ENSANCHE.
- Norma Zonal 3.EDIFICACIÓN AISLADA.
  Norma Zonal 4.EDIFICACIÓN EN MANZANA ALINEADA A VIAL.
- Norma Zonal 5.EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- Norma Zonal 6.ACTIVIDADES ECONÓMICAS.
- Norma Zonal 7.CONSERVACIÓN EN POBLADOS

CAPÍTULO 10.1. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 1. "RESIDENCIAL EN CASCO TRADICIONAL"

Artículo 10.1.1 Ámbito y características (E)

Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada e incorporada. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 1.
Se corresponde con el ámbito de la ciudad de características morfológicas diferenciadas, por corresponderse con la tipología tradicional de Villanueva de la Serena.

Artículo 10.1.2. Tipología y uso característico (E)

1. La tipología edificatoria responde a Edificación Alineada a Vial, formando manzanas. En función de sus condiciones de parcelación se definen los siguientes grados:
   - **1 Grado 1**: Manzana Compacta (o sin patio de manzana). Se identifica en plano como **1.1.**
   - **1 Grado 2**: Manzana Abierta (o con patio de manzana). Se identifica en plano como **1.2**.
2. El uso característico es el Residencial.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 10.1.3 Obras admisibles (D)

Todas las incluidas en los artículos 3.1.20, 3.1.21 y 3.1.22 del Título III de las presentes Normas.

Artículo 10.1.4. Condiciones estéticas (D)

Con carácter general, las obras en los edificios, o de nueva edificación, que se realicen en el ámbito de esta norma zonal, acreditarán su respeto a las características básicas de su entorno, en cuanto a materiales, detalles de elementos, calidad, color, etc., a cuyos efectos se aportará documentación gráfica suficiente, en el momento de solicitar la correspondiente licencia. En todo caso cumplirán, al menos con las siguientes condiciones.

1. Si las cubiertas son inclinadas, serán de teja cerámica, o material que la imite en apariencia, al menos las correspondientes a las fachadas que limiten con la vía pública.
2. En el faldón de cubierta a fachada sólo se admiten huecos planos en el mismo plano que la cubierta, para locales habitables permitidos en estas Normas. La superficie total de estos huecos será inferior al 20% de la del faldón correspondiente. Los paneles solares deberán estar integrados igualmente en el faldón de cubierta a fachada principal, no siendo admisible que tengan pendiente distinta de la misma. Se permitirán otras colocaciones, si no son perceptibles desde la vía pública.
3. Se adecuará la composición de la nueva fachada, armonizando líneas de referencia de la misma (cornisas, aleros, vuelos,...) con las colindantes, cuando ello sea posible.
4. En plantas superiores habrá predominio de macizo sobre vano y un ritmo de huecos donde domine la verticalidad. Se admiten soluciones puntuales de huecos horizontales, debidamente justificada su armonía con las edificaciones del entorno. Para dicha justificación se presentarán planos de alzados donde se contemplen las edificaciones colindantes y la proyectada.

5. Se prohíbe el uso del ladrillo visto o bloque y el uso en fachada de imitaciones de materiales: de aplacados de piedra artificial; de azulejos, gres, paneles prefabricados y similares; salvo en terminados de locales, únicamente en planta baja, con justificación de su armonía con el conjunto de la edificación, a través de planos del conjunto. En obras en edificios existentes, cuando afecten a los terminados de fachada, se deberá tender hacia su renovación para adaptarse a las presentes condiciones estéticas.
   Se emplearán enfoscados y revocos en color blanco o en la gama de los ocres, o terminados similares (morteros monocapa, etc), y aplacados de piedra natural abujardada. Se permite el recercado de huecos con pintura, o en piedra de color de la gama del resto de la fachada.
6. Cuando las condiciones volumétricas autorizadas permitan la elevación de nuevas plantas sobre las existentes, y se pretenda mantener estas, deberán mantenerse los invariantes de la fachada adecuando la nueva composición a la anterior, restaurando adecuadamente la totalidad del conjunto resultante.
7. Las fachadas secundarias y medianeras, si son visibles desde espacios públicos o semipúblicos recibirán un tratamiento similar a las principales. En todo caso, como mínimo, deberán ir enfoscadas y pintadas. No se permitirá publicidad en medianerías.
8. La carpintería exterior será de madera o metálica, prohibiéndose los colores estridentes, tanto en el caso de ventanas o puertas como en el de barandillas.
9. Las protecciones de balcones deberán ser de cerrajería. Se prohíbe la utilización de bastidores metálicos con cristal o placas de otros materiales vítreos, y la de balaustradas.
10. En caso de demolición, en tanto no se realice la nueva edificación, deberá construirse un cerramiento de fábrica enfoscado y pintado con remate de tejas coronando el muro, de un mínimo de tres (3) metros de altura.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 10.1.5. Parcela mínima (D)

La parcela mínima será la existente recogida en el Catastro de Hacienda, superior a cuarenta (40) metros cuadrados y a trescientos cincuenta (350) centímetros de longitud de fachada, siempre que sea capaz de acoger una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en estas Normas por referencia al Decreto de Habitabilidad.

Toda parcela con valores inferiores a los anteriormente consignados se considerara no apta para edificación, admitiéndose excepcional y únicamente en este caso su edificación en una única planta baja asignándole a esta usos no vivideros: comercio, aparcamiento-cochera y/o almacén (industria).

Artículo 10.1.6. Condiciones de parcelación (D)

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) En cuanto a los valores de superficie mínima de parcela, se establecen para cada grado los siguientes:
   - Grado 1: Ochenta (80) metros cuadrados
   - Grado 2: Ochenta (80) metros cuadrados

b) En cuanto a las dimensiones mínimas del lindero frontal o de fachada, se establecen para cada grado las siguientes:
   - Grados 1 y 2: Siete (7) metros para nuevas parcelaciones/segregaciones, en el caso de que den lugar a parcelas con fachadas continuas, o tres con cincuenta (3,50) metros en el caso de segregaciones de parcelas que den lugar a nuevas parcelas con fachadas discontinuas.

c) La forma de la parcela resultante será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de las siguientes dimensiones:
   - Grados 1 y 2: Cinco (5) metros.

d) Dimensiones máximas del lindero frontal: Todo frente de edificación deberá fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios cada 15 metros como mínimo, excepto para aquellos solares con frente superior, hasta un máximo de 18 metros.

Artículo 10.1.7. Edificabilidad (E)

Es la resultante de multiplicar la altura en número de plantas, indicadas gráficamente, por la ocupación definida en el artículo siguiente, para cada grado.
Cuando gráficamente se indique en un determinado edificio la existencia de pasajes o soportales, en su caso, estos elementos serán obligados.

Artículo 10.1.8. Ocupación y fondo edificable (D)

1. La ocupación sobre rasante viene definida por la alineación oficial, los linderos laterales y la línea de fondo edificable.

2. El fondo máximo edificable se fija en función de los grados:
   - Grado 1: El fondo máximo se calcula en función de la separación de la edificación al lindero testero, según lo establecido en el artículo siguiente de las presentes Normas.
   - Grado 2: El fondo máximo se fija en veinticinco (25) metros, y se mide perpendicularmente a la línea de alineación oficial. En edificación secundaria, para uso de vivienda, se permite la ocupación del 50% del patio de parcela, para edificaciones anexas a la vivienda (garaje, trastero, etc), solo en planta baja.

   Para ambos grados, se permite la ocupación del 100% de la planta baja para usos distintos de vivienda, como uso de aparcamiento, o usos terciarios o dotacionales de equipamiento, como prolongación de los existentes en planta baja.

3. En cuanto a la ocupación bajo rasante, se permiten los sótanos y semisótanos en el cien por cien (100%) de la parcela edificable. El semisótano sobresaldrá un máximo de ciento veinte (120) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo de planta baja.

Artículo 10.1.9. Posición de la edificación (D)

1. Alineaciones y retranqueos
   Las alineaciones exteriores serán las definidas en el conjunto de planos nº5, y por remisión de éste en el conjunto de planos nº6. Las alineaciones interiores serán las resultantes del resto de condiciones de posición o, en su caso, las fijadas en el plano nº5.

2. Separación a linderos.

- Linderos laterales. Grados 1 y 2:
  Con carácter general, las nuevas edificaciones se adosarán a las colindantes. En el caso de que por las características o servidumbres de la edificación colindante, o por tratarse de parcelas colindantes con otras correspondientes a otra norma zonal o de uso dotacional, no fuera posible el adosamiento, se admite la separación a los linderos afectados con un ancho mínimo de tres (3) metros, debiendo tratarse ese frente resultante como fachadas por el propietario de la nueva edificación.
- Lindero testero. Grado 1:
  Respecto al lindero testero, la línea de edificación cumplirá las condiciones señaladas en el artículo "Dimensión de los patios de parcela cerrados" del Título VIII, Capítulo 8.5, resolviendo su organización interna con los patios de luces necesarios.

3. Tratamiento de medianeras.
   Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas según lo regulado en el artículo "Tratamiento de las Medianerías y paramentos al descubierto" del Título VIII, Capítulo 8.8 de las presentes Normas.

Artículo 10.1.10. Altura de la edificación (D)

La altura de la edificación y consiguiente número de plantas, se establece según las grafiadas en el plano nº5. La equivalencia entre el número de plantas grafiadas y la altura de cornisa será la regulada en el artículo 8.4.5 de estas Normas.
Los pasajes o soportales computarán a los efectos de número de plantas. Cuando se indiquen gráficamente serán de mantenimiento obligado.
Se permitirá la habilitación de una planta baja sobre el patio de manzana, para los usos regulados, siempre que no interfiera ni perjudique a otros usos de la planta baja de la edificación principal (viviendas o locales comerciales).

Artículo 10.1.11. Altura libre mínima de pisos (D)

La altura libre de pisos se ajustará a lo regulado en el artículo 8.4.5 de estas Normas.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 10.1.12. Usos compatibles y alternativos (E)

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria Productiva en:
    Categoría 2ª (*Industria artesanal del Tipo I y II*), en situación 2ª (*compatible en planta baja e inferiores a la baja)*, y en situación 3ª (*edificio exclusivo*).
    Categoría 4ª (*Taller doméstico*), en situación 1ª (*compatible en la propia vivienda*).
  - Clase b): Almacenaje, en situación 2ª (compatible con un edificio residencial), en planta baja e inferiores a la baja.
- Terciario, en las clases:
  - Clase a): Comercial en:
    Categorías 1ª y 2ª (*pequeño y mediano comercio*), en situación 2ª (*compatible en planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera vinculada a la planta baja*).

Categoría 3ª (*gran comercio*), en situación 2ª (*compatible en planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera vinculada a la planta baja*), o en situación 3ª (*edificio exclusivo*).

- Clase b): Oficinas en:
  Categorías 1ª y 2ª (*oficina técnica y oficinas de venta*), en situación 2ª(*compatible en planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera vinculada a la planta baja*), y en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*)
  Categoría 3ª (*despacho profesional*), en situación 1ª (*compatible en la propia vivienda)*.
- Clase c): Hotelero, en situación 3ª (*alternativo en edificio exclusivo*).
- Clase d): Recreativo en:
  Categorías 1ª y 2ª grupos I y II (*establecimientos y salas de reunión*), en situación 2ª, (*en planta baja, inferiores a la baja y primera vinculada a la planta baja*); y en Categoría 3ª (*espectáculos*), en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*).
- Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 2ª (*en planta baja, inferiores a la baja y primera*), o en situación 3ª (*edificio exclusivo)*.

Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en situación 1ª (*con calificación expresa*), en situación 2ª (*planta baja, inferiores a la baja o planta primera vinculada a la baja*, con acceso desde planta baja independiente del resto del edificio*)*, o en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*).
- Clase c): Comunicaciones, tipo c) Garaje-aparcamiento privado, en categorías 1ª *(al servicio de los usos de la edificación)*, en todas las situaciones (*al servicio de vivienda unifamiliar, en plantas baja o sótanos de edificio residencial y en espacios libres de parcela*).
  En categorías 2ª (*edificio exclusivo o compatible con uso no residencial*) se podrá tramitar su localización como uso alternativo, justificando su necesidad y el tratamiento estético de su terminado de fachada.
  En categoría 3ª (*aparcamiento de uso público*), en planta baja, inferiores a la baja o primera vinculadas a la baja, o en edificio de uso exclusivo.

Artículo 10.1.13. Usos prohibidos (E)

- Todos los restantes, no incluidos como característicos, compatibles o alternativos.

CAPÍTULO 10.2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 2. "RESIDENCIAL EN ENSANCHE"

Artículo 10.2.1 Ámbito y características (E)

Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada e incorporada. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 2.
Se corresponde con el ámbito de la ciudad de características morfológicas tradicionales diferenciadas, similares a las de la Norma Zonal 1, pero donde se han ido produciendo operaciones de renovación urbana que han alterado dichas condiciones. Se sitúa en los antiguos ensanches y extensión de Villanueva ciudad, y en algunas manzanas atípicas de los Núcleos y Entidades Locales Menores.

Artículo 10.2.2. Tipología y uso característico (E)

1. La tipología edificatoria responde a Edificación Alineada a Vial, formando manzanas. En función de sus condiciones de parcelación se definen los siguientes grados:
   - Grado 1: Manzana Compacta (o sin patio de manzana).
   - Grado 2: Manzana Abierta (o con patio de manzana).
2. Dentro de los grados se establecen distintos niveles que reflejan las particularidades de determinadas actuaciones; así:
   - **Norma zonal 2.1**
     - Nivel a: Manzana Compacta en Ensanche. Se identifica en plano como **2.1a.**
     - Nivel b: Manzana Compacta del Plan Parcial "Zona Verde - Avenida de los Deportes". Se identifica en plano como **2.1b**.
     - Nivel c: Manzana Compacta del antiguo Enclave 5e "Arroyo de Doña María". Se identifica en plano como 2.1c.
   - **Norma zonal 2.2**
     - Nivel a: Manzana Abierta en Ensanche. Se identifica en plano como **2.2a**.
     - Nivel b: Manzana Abierta en el antiguo Enclave 5b "Manzana Profunda". Se identifica en plano como **2.2b**.
3. El uso característico es el Residencial.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 10.2.3 Obras admisibles (D)

Todas las incluidas en los artículos 3.1.20, 3.1.21 y 3.1.22 del Título III de las presentes Normas.

Artículo 10.2.4. Condiciones estéticas (D)

Serán de aplicación las siguientes condiciones:

1. En el faldón de cubierta a fachada sólo se admiten huecos planos en el mismo plano que la cubierta, para locales habitables permitidos en estas Normas. La superficie total de estos huecos será inferior al 20% de la del faldón correspondiente. Los paneles solares deberán estar

integrados igualmente en el faldón de cubierta a fachada principal, no siendo admisible que tengan pendiente distinta de la misma. Se permitirán otras colocaciones, si no son perceptibles desde la vía pública.

2. Se adecuará la composición de la nueva fachada, armonizando líneas de referencia de la misma (cornisas, aleros, vuelos,...) con las colindantes, cuando ello sea posible. Se presentarán los alzados de las edificaciones colindantes, para su justificación.
3. Cuando las condiciones volumétricas autorizadas permitan la elevación de nuevas plantas sobre las existentes, y se pretenda mantener estas, deberán mantenerse los invariantes de la fachada adecuando la nueva composición a la anterior, restaurando adecuadamente la totalidad del conjunto resultante.
4. Las fachadas secundarias y medianeras, si son visibles desde espacios públicos o semipúblicos recibirán un tratamiento similar a las principales. En todo caso, como mínimo, deberán ir enfoscadas y pintadas.
5. En caso de demolición, en tanto no se realice la nueva edificación, deberá construirse un cerramiento de fábrica enfoscado y pintado con remate de tejas coronando el muro, de un mínimo de tres (3) metros de altura.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 10.2.5. Parcela mínima (D)

La parcela mínima será la existente recogida en el Catastro de Hacienda, superior a cuarenta (40) metros cuadrados y a trescientos cincuenta (350) centímetros de longitud de fachada, siempre que sea capaz de acoger una vivienda que cumpla con la superficie establecida para vivienda mínima en estas Normas por referencia al Decreto de Habitabilidad.

Toda parcela con valores inferiores a los anteriormente consignados se considerara no apta para edificación, admitiéndose excepcional y únicamente en este caso su edificación en una única planta baja asignándole a esta usos no vivideros: comercio, aparcamiento-cochera y/o almacén (industria).

Artículo 10.2.6. Condiciones de edificación (D)

Con carácter general para todos los grados y niveles serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Las alineaciones exteriores serán las definidas en el conjunto de planos nº5. Las alineaciones interiores serán las resultantes del resto de condiciones de posición o, en su caso, las fijadas gráficamente en dicho plano.
b) A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, y para parcelas procedentes de la tramitación de planes parciales ya ejecutados, prevalecerá la superficie indicada en el proyecto de reparcelación original.
c) El lindero frontal tendrá una dimensión mínima de siete (7) metros en nuevas parcelaciones, o el existente que tenga una longitud superior a tres con cincuenta (3,50) metros.
   En los grados 2.1a y 2.2a, para nuevas parcelaciones/segregaciones, el lindero frontal podrá ser como mínimo de tres con cincuenta (3,50) metros, únicamente en el caso de segregaciones de parcelas que den lugar a nuevas parcelas con fachadas discontinuas.
d) La forma de la parcela resultante será tal que pueda inscribirse en su interior un círculo de cinco (5) metros.

e) Todo frente de edificación deberá fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios cada 15 metros como mínimo, excepto para aquellos solares con frente superior, en que se podrá llegar hasta un máximo de 18 metros.

f) Con carácter general, las nuevas edificaciones se adosarán a las colindantes. En el caso de que por las características o servidumbres de la edificación colindante, o por tratarse de parcelas colindantes con otras correspondientes a otra norma zonal o de uso dotacional, no fuera posible el adosamiento, se admite la separación a los linderos afectados con un ancho mínimo de tres (3) metros, debiéndose tratar los frentes resultantes como fachadas por el propietario de la nueva edificación.

   Respecto al lindero testero, para el grado 2.1 y todos sus niveles, la línea de edificación cumplirá las condiciones señaladas en el artículo "Dimensión de los patios de parcela" del Título VIII, Capítulo 5, resolviendo su organización interna con los patios de luces necesarios.

Según los diferentes grados y niveles las condiciones de la edificación serán las recogidas en el siguiente cuadro. Con independencia de las condiciones generales que se recogen para las distintas zonas, cuando alguna de estas provenga de un planeamiento de desarrollo que distribuyera la edificabilidad de forma concreta por manzanas o parcelas (y por tanto con pequeñas variaciones sobre las condiciones generales), prevalecerá dicha distribución sobre las condiciones generales aquí reflejadas.

La determinación de la edificabilidad tiene carácter estructural:

	Grado	Origen	P.m. (m^2)	F.m. (m)	Retranqueo	Ocupación(1)	Edificabilidad (E)
Manzana Compacta	**2.1a**	PG 1983	80	7	No se permiten respecto a fachada.	En todas las plantas 100 %, cumpliendo las condiciones de patio de luces.	Resultante de multiplicar el número de plantas (indicadas gráficamente) por la ocupación.
	2.1b	P.P. Zona Verde Avda. de los Deportes	80	7	No se permiten respecto a fachada.	En todas las plantas 100 %, cumpliendo las condiciones de patio de luces.	1,60 m2/m2 (o la resultante del proyecto de reparcelación)
	2.1c	Enclave 5e Arroyo de Doña María	80	7	No se permiten respecto a fachada.	En todas las plantas 100 %, cumpliendo las condiciones de patio de luces.	2,12 m2/m2 (o la resultante del proyecto de reparcelación)
Manzana Abierta	**2.2a (2)**	PG 1983	80	7	No se permiten respecto a fachada.	100 % entre alineación y el fondo máximo de 25 m.	Resultante de multiplicar el número de plantas (indicadas gráficamente) por la ocupación.
	2.2b	Enclave 5b Manzana Profunda	80	7.	No se permiten respecto a fachada	100 % entre alineación y el fondo máximo de 25 m.	Resultante de multiplicar el número de plantas (indicadas gráficamente) por la ocupación.

(1) Se permiten los sótanos y semisótanos en el cien por cien (100%) de la parcela edificable. El semisótano sobresaldrá un máximo de ciento veinte (120) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo de planta baja.
(2) Se permite la ocupación del 100% de la planta baja para usos distintos de vivienda, como uso de aparcamiento, o usos terciarios como prolongación de los existentes en planta baja.
En edificación secundaria, para uso de vivienda, se permite la ocupación del 50% del patio de parcela, para edificaciones anexas a la vivienda (garaje, trastero, etc).

Artículo 10.2.7. Altura de la edificación (D)

La altura de la edificación y consiguiente número de plantas, se establece según las grafiadas en el plano nº5. La equivalencia entre el número de plantas grafiadas y la altura de cornisa será la regulada en el artículo 8.4.5 de estas Normas.
Los pasajes o soportales computarán a los efectos de número de plantas. Cuando se indiquen gráficamente serán de mantenimiento obligado.

Artículo 10.2.8. Altura libre mínima de pisos (D)

La altura libre de pisos se ajustará a lo regulado en el artículo 8.4.5 de estas Normas.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 10.2.9. Usos compatibles y alternativos (E)

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria Productiva en:
    Categoría 2ª (*Industria artesanal del Tipo I y II*), en situación 2ª (*compatible en planta baja y sótano)*, y en situación 3ª (*edificio exclusivo*).
    Categoría 4ª (*Taller doméstico*), en situación 1ª (*compatible en la propia vivienda*).
  - Clase b): Almacenaje, en situación 2ª (compatible con un edificio residencial), en planta baja e inferiores a la baja.
- Terciario, en las clases:
  - Clase a): Comercial en:
    Categorías 1ª y 2ª (*pequeño y mediano comercio*), en situación 2ª (*compatible en planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera vinculada a la planta baja*).
    Categoría 3ª (*gran comercio*), en situación 2ª (*compatible en planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera vinculada a la planta baja*), o en situación 3ª (*edificio exclusivo*).
  - Clase b): Oficinas en:
    Categorías 1ª y 2ª (*oficina técnica y oficinas de venta*), en situación 2ª(*compatible en planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera vinculada a la planta baja*), y en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*)
    Categoría 3ª (*despacho profesional*), en situación 1ª (*compatible en la propia vivienda)*.
  - Clase c): Hotelero, en situación 3ª (*alternativo en edificio exclusivo*).
  - Clase d): Recreativo en:
    Categorías 1ª y 2ª grupos I y II (*establecimientos y salas de reunión*), en situación 2ª, (*en planta baja, inferiores a la baja y primera vinculada a la planta baja*); y en Categoría 3ª (*espectáculos*), en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*).

- Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 2ª (*en planta baja, inferiores a la baja y primera*), o en situación 3ª (*edificio exclusivo)*.

Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en situación 1ª (*con calificación expresa*), en situación 2ª (*planta baja, inferiores a la baja o planta primera vinculada,* con acceso desde planta baja independiente del resto del edificio*)*, o en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*).
- Clase c): Comunicaciones, tipo c) Garaje-aparcamiento privado, en categorías 1ª, en categorías 1ª *(al servicio de los usos de la edificación)*, en todas las situaciones (*al servicio de vivienda unifamiliar, en plantas baja o sótanos de edificio residencial y en espacios libres de parcela*).

  En categorías 2ª (*edificio exclusivo o compatible con uso no residencial*) se podrá tramitar su localización como uso alternativo, justificando su necesidad y el tratamiento estético de su terminado de fachada.

  En categoría 3ª (*aparcamiento de uso público*), en planta baja, inferiores a la baja o primera vinculadas a la baja, o en edificio de uso exclusivo.

Artículo 10.2.10. Usos prohibidos (E)

- Todos los restantes, no incluidos como característicos, compatibles o alternativos.
- En los Grados 2.1c "Enclave 5e Arroyo de Doña María" y 2.2b "Enclave 5b Manzana Profunda", queda prohibido el uso industrial.

CAPÍTULO 10.3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 3. "EDIFICACIÓN AISLADA"

Artículo 10.3.1. Ámbito y características (E)

Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada e incorporada. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 3.
Se corresponde con zonas de crecimiento del núcleo original de la ciudad que se desarrollaron en distintas épocas con esta tipología característica.

Artículo 10.3.2. Tipología y uso característico (E)

1. La tipología edificatoria responde a Edificación Aislada, exenta o adosada. Se identifica en plano como 3. En función de las condiciones de posición de la edificación en la parcela y con respecto a otras edificaciones se definen los siguientes grados:
   - Grado 1: Edificación Aislada Exenta.
   - Grado 2: Edificación Aislada Adosada.
2. Dentro de los grados se establecen distintos niveles que reflejan las particularidades de determinadas actuaciones; así:
   - **Norma zonal 3.1**
     - Nivel a: Edificación Aislada Exenta de Nuevas Ordenaciones, Plaza de la Estación, Avda. de los Deportes y Plan Parcial Sector 5. Se identifica en plano como **3.1a**.
     - Nivel b: Edificación Aislada Exenta 1 del Plan Parcial "Zona Verde-Arroyo de Doña María". Se identifica en plano como **3.1b**.
     - Nivel c: Edificación Aislada Exenta 2 del Plan Parcial "Zona Verde-Arroyo de Doña María". Se identifica en plano como **3.1c**.
   - **Norma zonal 3.2**
     - Niveles a, b y c: Edificación Aislada Adosada del Plan Parcial "Sector 5". Se identifican en plano como **3.2a, 3.2b y 3.2c**.
     - Nivel d: Edificación Aislada Exenta del Plan Parcial "Sector 2 Palacio de Congresos". Se identifica en plano como **3.2d**.
3. El uso característico es el Residencial Colectivo.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 10.3.3. Obras admisibles (D)

Todas las incluidas en los artículos 3.1.20, 3.1.21 y 3.1.22 del Título III de las presentes Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 10.3.4. Parcela mínima (D)

No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo edificarse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la norma zonal.

Artículo 10.3.5. Condiciones de edificación (D)

Con carácter general para todos los grados y niveles serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Las alineaciones exteriores serán las definidas en el conjunto de planos nº5. Las alineaciones interiores serán las resultantes del resto de condiciones de posición o, en su caso, las fijadas gráficamente en dicho plano.
b) Todo frente de edificación deberá fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios cada 15 metros como mínimo, excepto para aquellos solares con frente superior, en que podrán alcanzar hasta un máximo de 18 metros.
c) Se podrá superar la ocupación máxima indicada mediante la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle, sin superar en ningún caso la edificabilidad máxima permitida, calculada según lo definido en el artículo 10.3.6.
   Se permiten los sótanos y semisótanos en el cien por cien (100%) de la parcela edificable. El semisótano sobresaldrá un máximo de ciento veinte (120) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo de planta baja.
d) Para nuevas ordenaciones u obras de nueva planta, se utilizarán, preferentemente, los parámetros establecidos en la Norma Zonal 3.1a.
   En el caso de no definirse la línea de edificación, la edificabilidad será la que resulte de multiplicar el número de plantas máximo por la superficie ocupable por la edificación.

Según los diferentes grados y niveles las condiciones de la edificación serán las recogidas en el siguiente cuadro. Con independencia de las condiciones generales que se recogen para las distintas zonas, cuando alguna de estas provenga de un planeamiento de desarrollo que distribuyera la edificabilidad de forma concreta por manzanas o parcelas (y por tanto con pequeñas variaciones sobre las condiciones generales), prevalecerá dicha distribución sobre las condiciones generales aquí reflejadas.

La determinación de la edificabilidad tiene carácter estructural:

	Grado	Origen	P.m. (m^2)	F.m (m)	Retranqueo	Ocupación	Edificabilidad (E)
Edificación Aislada Exenta	**3.1a**	Nuevas ordenaciones, Plaza de la Estación, Avda. Deportes y P.P. Sector 5	250	10	Gráfico	Gráfica(1)	Resultante de multiplicar el número de plantas (indicadas gráficamente) por la ocupación. En nuevas ordenaciones, definida en ficha de ordenación.
	3.1b	P.P. Zona Verde Arroyo de Doña María	975	Exis.	Gráfico	Gráfica	Resultante de multiplicar el número de plantas (indicadas gráficamente) por la ocupación.
	3.1c	P.P. Zona Verde Arroyo de Doña María	1.200	Exis.	Gráfico	Gráfica	Resultante de multiplicar el número de plantas (indicadas gráficamente) por la ocupación.
Edificación Aislada Adosada	**3.2a**	P.P. Sector 5	250	10	Gráficos	50 %	1,5 m^2/m^2
	3.2b	Nuevas Ordenaciones/ P.P. Sector 5	250	10	Gráficos	50 %	(2) 2 m^2/m^2
	3.2c	P.P. Sector 5	250	10	Gráficos	50 %	2 m^2/m^2
	3.2d	P.P. Sector 2 Palacio de Congresos	500	15	Gráficos	100 % en planta baja y 80 % en el resto de las plantas	Resultante de multiplicar el número de plantas (indicadas gráficamente) por la ocupación.

(1) Para nuevas ordenaciones, en caso de no definirse gráficamente, será la resultante de la edificabilidad indicada en ficha, dividida por el número de plantas.

(2) En nuevas ordenaciones incluidas en el Plan Parcial, según ficha de APE.

Artículo 10.3.6. Posición de la edificación (D)

Con carácter general, cuando la línea de edificación esté indicada gráficamente, incluso coincidiendo con la alineación oficial, no será obligatorio cumplir los retranqueos establecidos en el presente artículo.

Artículo 10.3.7. Altura de la edificación (D)

1. La altura de la edificación y consiguiente número de plantas, se establece según las grafiadas en el plano nº5. La equivalencia entre el número de plantas grafiadas y la altura de cornisa será la regulada en el artículo 8.4.5 de estas Normas.
2. Los pasajes o soportales y las plantas bajas diáfanas computarán a los efectos de número de plantas, y cuando se indiquen gráficamente serán de mantenimiento obligado.
3. La altura libre de pisos se adaptará a lo regulado en el artículo 8.4.5 de estas Normas.

Artículo 10.3.8. Cerramientos (D)

En el caso de que la edificación esté retranqueada respecto a la alineación, la altura máxima del cerramiento situado en la alineación será de dos con cincuenta (2,50) metros, donde un (1) metro de altura será de fábrica, completándose ésta con elementos diáfanos, o setos vegetales hasta la altura de dos con cincuenta.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 10.3.9. Usos compatibles (E)

Para los grados 3.2a, 3.2b y 3.2c, pertenecientes al Plan Parcial Sector 5, se estará para los usos compatibles en planta baja a lo siguiente:

- Nivel a: Uso en planta baja vivienda, compatible aparcamiento.
- Nivel b: Uso en planta baja vivienda y compatible resto.
- Nivel c: Uso en planta baja obligado cochera, y resto vivienda.

Para el nivel b, se estará a lo regulado a continuación con carácter general para toda la norma zonal 3. Igualmente, los usos en nuevas ordenaciones se regularán según las condiciones generales siguientes.

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria Productiva en:
    Categoría 2ª (*Industria artesanal del Tipo I y II*), en situación 2ª (*compatible en planta baja y sótano)*, y en situación 3ª (*edificio exclusivo*).
    Categoría 4ª (*Taller doméstico*), en situación 1ª (*compatible en la propia vivienda*).
- Terciario, en las clases:
  - Clase a): Comercial en:
    Categorías 1ª y 2ª (*pequeño y mediano comercio*), en situación 2ª (*compatible en planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera vinculada a la planta baja*).
    Categoría 3ª (*gran comercio*), en situación 2ª (*compatible en planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera vinculada a la planta baja*), o en situación 3ª (*edificio exclusivo*).
  - Clase b): Oficinas en:
    Categorías 1ª y 2ª (*oficina técnica y oficinas de venta*), en situación 2ª(*compatible en planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera vinculada a la planta baja*), y en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*)
    Categoría 3ª (*despacho profesional*), en situación 1ª (*compatible en la propia vivienda)*.
  - Clase c): Hotelero, en situación 3ª (*alternativo en edificio exclusivo*).
  - Clase d): Recreativo en:
    Categorías 1ª y 2ª grupos I y II (*establecimientos y salas de reunión*), en situación 2ª, (*en planta baja, inferiores a la baja y primera vinculada a la planta baja*); y en Categoría 3ª (*espectáculos*), en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*).
  - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 2ª (*en planta baja, inferiores a la baja y primera*), o en situación 3ª (*edificio exclusivo)*.

Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en situación 1ª (*con calificación expresa*), en situación 2ª (*planta baja, inferiores a la baja o planta primera vinculada,* con acceso desde planta baja independiente del resto del edificio*)*, o en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*).
- Clase c): Comunicaciones, tipo c) Garaje-aparcamiento privado, en categorías 1ª *(al servicio de los usos de la edificación)*, en situaciones 2ª y 3ª (*en plantas baja o sótanos de edificio residencial y en espacios libres de parcela*).

  En categorías 2ª (*edificio exclusivo o compatible con uso no residencial*) se podrá tramitar su localización como uso alternativo, justificando su necesidad y el tratamiento estético de su terminado de fachada.

  En categoría 3ª (*aparcamiento de uso público*), en planta baja, inferiores a la baja o primera vinculadas a la baja, o en edificio de uso exclusivo.

Artículo 10.3.10. Usos prohibidos (E)

- Todos los restantes, no incluidos como característicos, compatibles o alternativos.

CAPÍTULO 10.4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 4. "EDIFICACIÓN EN MANZANA ALINEADA A VIAL"

Artículo 10.4.1. Ámbito y características (E)

Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada e incorporada. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 4.
Se corresponde con zonas de reciente edificación, por crecimiento de la ciudad, que se desarrollan con una tipología morfológica característica de manzana cerrada, desarrollados a partir de proyectos realizados por manzanas completas o amplias parcelaciones.

Artículo 10.4.2. Tipología y uso característico (E)

1. La tipología edificatoria responde a Residencial en Manzana Compacta o Abierta. En función de las condiciones de parcelación y posición de la edificación se definen los siguientes grados:
   - Grado 1: Manzana Compacta.
   - Grado 2: Manzana Abierta.
2. Dentro de los grados se establecen distintos niveles que reflejan las particularidades de determinadas actuaciones; así:
   - Norma zonal 4.1
     - Nivel a: Manzana Compacta del Plan Parcial "Los Pinos". Se identifica en plano como **4.1a**.
     - Nivel b: Manzana Compacta del Plan Parcial "Las Mimosas". Se identifica en plano como **4.1b**.
     - Nivel c: Manzana Compacta en el Enclave 5f "Cuña Industrial". Se identifica en plano como **4.1c**.
     - Nivel d: Manzana Compacta del Plan Parcial Sector 7 "Huerta del Carmen". Se identifica en plano como **4.1d.**
     - Nivel e: Manzana Compacta del Plan Parcial Sector 8 "La Orden". Se identifica en plano como **4.1e**.
   - Norma zonal 4.2
     - Nivel a: Manzana Abierta del Plan Parcial "Los Pinos", "Las Mimosas" y "Plaza de la Estación". Se identifica en el plano como **4.2a**.
     - Nivel b: Manzana Abierta del Plan Parcial "Sector 2 Palacio de Congresos". Se identifica en el plano como **4.2b**.
3. El uso característico es el Residencial Colectiva.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 10.4.3. Obras admisibles (D)

Todas las incluidas en los artículos 3.1.20, 3.1.21 y 3.1.22 del Título III de las presentes Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 10.4.4. Parcela mínima (D)

No se establece superficie mínima para las parcelas existentes, pudiendo edificarse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la norma zonal.

Artículo 10.4.5. Condiciones de edificación (D)

Con carácter general para todos los grados y niveles serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Las alineaciones exteriores serán las definidas en el conjunto de planos nº5. Las alineaciones interiores serán las resultantes del resto de condiciones de posición o, en su caso, las fijadas gráficamente en dicho plano.
b) Todo frente de edificación deberá fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios cada 15 metros como mínimo, excepto para aquellos solares con frente superior, hasta un máximo de 18 metros.
c) Se permiten los sótanos y semisótanos en el cien por cien (100%) de la parcela edificable. El semisótano sobresaldrá un máximo de ciento veinte (120) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo de planta baja.
d) Para nuevas ordenaciones u obras de nueva planta, en el caso de no definirse la línea de edificación, la edificabilidad será la que resulte de multiplicar el número de plantas máximo por la superficie ocupable por la edificación.
   Cuando gráficamente se indique en un determinado edificio la existencia de pasajes, soportales o plantas bajas diáfanas, estos volúmenes serán de obligado cumplimiento.

Según los diferentes grados y niveles las condiciones de la edificación serán las recogidas en el siguiente cuadro. Con independencia de las condiciones generales que se recogen para las distintas zonas, cuando alguna de estas provenga de un planeamiento de desarrollo que distribuyera la edificabilidad de forma concreta por manzanas o parcelas (y por tanto con pequeñas variaciones sobre las condiciones generales), prevalecerá dicha distribución sobre las condiciones generales aquí reflejadas.

La determinación de la edificabilidad tiene carácter estructural:

	Grado	Origen	P.m. (m^2)	F.m. (m)	Retranqueo	Ocupación	Edificabilidad (E)
Manzana Compacta	**4.1a**	P.P. Los Pinos	Exist.	Exist.	No se permite respecto a fachada	Planta baja 100 %. Resto de plantas resultante de realizar los patios de luz necesarios. (1)	Número de plantas (gráficas) por ocupación.
	4.1b	P.P. Las Mimosas	Exist.	Exist.	No se permite respecto a fachada.	En todas las plantas la resultante de realizar los patios de luz necesarios. (1)	Número de plantas (gráficas) por ocupación.
Manzana Compacta	**4.1c**	Enclave 5f Cuña Industrial	400	20	No se permite respecto a fachada.	Planta baja 100 %. Resto de plantas resultante de realizar los patios de luz necesarios. (1)	2,70 m^2/m^2
	4.1d	P.P. Sector 7 Huerta del Carmen	500	15	No se permite respecto a fachada.	En todas las plantas la resultante de realizar los patios de luz necesarios. (1)	4,80 m^2/m^2
	4.1e	P.P. Sector 8 La Orden	500	15	No se permite respecto a fachada.	En todas las plantas la resultante de realizar los patios de luz necesarios. (1)	4,80 m^2/m^2
Manzana Abierta	**4.2a**	P.P. Pinos, Mimosas y Pza. Estación	Exist.	Exist.	No se permite respecto a fachada.	En planta baja el 100 %.y gráfica en el resto de plantas.	Número de plantas (gráficas) por ocupación.(2)
	4.2b	P.P. Sector 2 Palacio de Congresos	500	15	No se permite respecto a fachada.	En planta baja el 100 %.y 75 % en el resto de plantas.	Número de plantas (gráficas) por ocupación.

(1) Cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo "Dimensión de los patios de parcela" del Título VIII, Capítulo 5.

(2) Las Mimosas: edificabilidad de 4.184 m2.

Artículo 10.4.6. Posición de la edificación (D)

1. Separación a linderos.
   - Linderos laterales. Grados 1 y 2:
     En el caso de que por las características o servidumbres de la edificación colindante, o por tratarse de parcelas colindantes con otras correspondientes a otra norma zonal o de uso dotacional, no fuera posible el adosamiento, se admite la separación a los linderos afectados con un ancho mínimo de tres (3) metros, debiéndose tratar las medianeras resultantes como fachadas por el propietario de la nueva edificación.
   - Lindero testero. Grado 1:
     Respecto al lindero testero, la línea de edificación cumplirá las condiciones señaladas en el artículo "Dimensión de los patios de parcela", resolviendo su organización interna con los patios de luces necesarios.
2. Tratamiento de medianeras.

Las medianeras que quedasen al descubierto, deberán ser tratadas como fachadas, según lo regulado en las presentes Normas.

Artículo 10.4.7. Altura de la edificación (D)

1. La altura de la edificación y consiguiente número de plantas, se establece según las grafiadas en el plano nº5. La equivalencia entre el número de plantas grafiadas y la altura de cornisa será la regulada en el artículo 8.4.5 de estas Normas.
2. Los pasajes o soportales y las plantas bajas diáfanas computarán a los efectos de número de plantas, y cuando se indiquen gráficamente serán de mantenimiento obligado.
3. La altura libre de pisos adaptará a lo regulado en el artículo 8.4.5 de estas Normas.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 10.4.8. Usos compatibles (E)

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria Productiva en:
    Categoría 2ª (*Industria artesanal del Tipo I y II*), en situación 2ª (*compatible en planta baja y sótano)*, y en situación 3ª (*edificio exclusivo*).
    Categoría 4ª (*Taller doméstico*), en situación 1ª (*compatible en la propia vivienda*).
- Terciario, en las clases:
  - Clase a): Comercial en:
    Categorías 1ª y 2ª (*pequeño y mediano comercio*), en situación 2ª (*compatible en planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera vinculada a la planta baja*).
    Categoría 3ª (*gran comercio*), en situación 2ª (*compatible en planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera vinculada a la planta baja*), o en situación 3ª (*edificio exclusivo*).
  - Clase b): Oficinas en:
    Categorías 1ª y 2ª (*oficina técnica y oficinas de venta*), en situación 2ª(*compatible en planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera vinculada a la planta baja*), y en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*)
    Categoría 3ª (*despacho profesional*), en situación 1ª (*compatible en la propia vivienda)*.
  - Clase c): Hotelero, en situación 3ª (*alternativo en edificio exclusivo*).
  - Clase d): Recreativo en:
    Categorías 1ª y 2ª grupos I y II (*establecimientos y salas de reunión*), en situación 2ª, (*en planta baja, inferiores a la baja y primera vinculada a la planta baja*); y en Categoría 3ª (*espectáculos*), en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*).
  - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 2ª (*en planta baja, inferiores a la baja y primera*), o en situación 3ª (*edificio exclusivo)*.

  Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en situación 1ª (*con calificación expresa*), en situación 2ª (*planta baja, inferiores a la baja o planta primera vinculada,* con acceso desde planta baja independiente del resto del edificio*)*, o en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*).
  - Clase c): Comunicaciones, tipo c) Garaje-aparcamiento privado, en categorías 1ª *(al servicio de los usos de la edificación)*, en situaciones 2ª y 3ª (*en plantas baja o sótanos de edificio residencial y en espacios libres de parcela*).
    En categorías 2ª (*edificio exclusivo o compatible con uso no residencial*) se podrá tramitar su localización como uso alternativo, justificando su necesidad y el tratamiento estético de su terminado de fachada.

En categoría 3ª (*aparcamiento de uso público*), en planta baja, inferiores a la baja o primera vinculadas a la baja, o en edificio de uso exclusivo.

Artículo 10.4.9. Usos prohibidos (E)

- Todos los restantes, no incluidos como característicos, compatibles o alternativos.

CAPÍTULO 10.5. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 5. "EDIFICACIÓN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR"

Artículo 10.5.1. Ámbito y características (E)

Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada e incorporada. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 5.
Se corresponde con los ámbitos de la ciudad de nuevo desarrollo que se ha ido produciendo con tipología unifamiliar.

Artículo 10.5.2. Tipología y uso característico (E)

1. La tipología edificatoria responderá a Edificación Aislada o Adosada, tanto pareada como en hilera, o agrupada, en función de las condiciones de posición de la edificación según los grados, estableciéndose en función de dichos grados las siguientes tipologías. Dentro de los grados se establecen distintos niveles que reflejan las particularidades de determinadas actuaciones;
   - 5 Grado 1: Unifamiliar en casco y nuevas ordenaciones.
     - Nivel a: Adosada a uno o dos linderos, en nuevas ordenaciones (APE). Se identifica en plano como **5.1a**.
     - Nivel b: Aislada o adosada a un único lindero sector Sr 1. Se identifica en plano como **5.1b**.
     - Nivel c: Aislada o adosada a un único lindero sector Sr 2. Se identifica en plano como **5.1c**.
   - 5 Grado 2: Unifamiliar adosada en Plan Parcial "Sector 5". Se identifica en plano como **5.2**.
   - 5 Grado 3: Unifamiliar en hilera.
     - Nivel a: Unifamiliar en hilera del Plan Parcial "Zona Verde - Avenida de los Deportes". Se identifica en plano como **5.3a**.
     - Nivel b: Unifamiliar en hilera del Plan Parcial "Palacio de Congresos". Se identifica en plano como **5.3b**.
     - Nivel c: Unifamiliar en hilera del Plan Parcial "Zona Verde – Arroyo de Doña María". Se identifica en plano como **5.3c**.
     - Nivel d: Unifamiliar en hilera del Plan Parcial Sector 7 "Huerta del Carmen". Se identifica en plano como **5.3d**.
     - Nivel e: Unifamiliar en hilera del Plan Parcial Sector 8 "La Orden". Se identifica en plano como **5.3e**.
     - Nivel f: Unifamiliar en hilera del Plan Parcial "Las Aguas" en Valdivia. Se identifica en plano como **5.3f**.
   - 5 Grado 4: Unifamiliar conjunto.
     - Nivel a: Conjunto de viviendas unifamiliares del Plan Parcial "Los Pinos". Se identifica en plano como **5.4a**.
     - Nivel b: Conjunto de viviendas unifamiliares del Enclave 5a "Plaza de la Estación". Se identifica en plano como **5.4b.**
     - Nivel c: Conjunto de viviendas unifamiliares del Enclave 5g "Camino de Magacela". Se identifica en plano como **5.4c**.
     - Nivel d: Conjunto de viviendas unifamiliares del Plan Parcial "Las Mimosas". Se identifica en plano como **5.4d**.

2. Su uso característico es el Residencial en su uso pormenorizado de Residencial Unifamiliar.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 10.5.3. Obras admisibles (D)

Todas las incluidas en los artículos 3.1.20, 3.1.21 y 3.1.22 del Título III de las presentes Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 10.5.4. Parcela mínima (D)

1. Se consideran como parcela mínima aquella parcela que a la entrada en vigor del Plan General, constara inscrita en el Registro de la Propiedad como una unidad predial independiente, respondiendo su deslinde a un acto de parcelación urbanística con aprobación municipal, y tal que su extensión y forma permita desarrollar una vivienda con las condiciones establecidas para vivienda mínima, respetando las restantes condiciones particulares de su grado correspondiente.
2. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales.
3. Las ordenaciones y edificaciones existentes aprobadas con arreglo a planeamientos anteriores se respetarán con los parámetros con los que fueron construidas en su día.
4. En áreas sometidas a nuevas ordenaciones (APE o sectores, como el Sr 1 y Sr 2), con carácter previo a la concesión de licencias de nueva edificación será necesario que el Ayuntamiento haya aprobado el proyecto de parcelación del ámbito correspondiente.

Artículo 10.5.5. Condiciones de edificación (D)

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones.
Con independencia de las condiciones generales que se recogen para las distintas zonas, cuando alguna de estas provenga de un planeamiento de desarrollo que distribuyera la edificabilidad de forma concreta por manzanas o parcelas (y por tanto con pequeñas variaciones sobre las condiciones generales), prevalecerá dicha distribución sobre las condiciones generales aquí reflejadas.

La determinación de la edificabilidad tiene carácter estructural:

	Grado	Origen	Tipología	P.m. (m^2)	F.m (m)	Retranqueo mínimo			Ocup % (10)	Altura Max.	Edif. (E)
						Frente	Testero	Lindero			
En casco	**5.1a**	PG 1983/APE	Hilera/ Aislada/ Adosada	150	7	5	5	0	50	2 pl.	1 m^2/m^2
	5.1b	Sr 1		150/ 180				0 (7)	---		0,833 m^2/m^2
	5.1c	Sr 2							---		0,633 m^2/m^2
Adosada	**5.2**	P.P. S-5 (1) APE E2.01, F2.02, F2.03	Adosada (2)	105 (3)	7 (4)	No se permite	Libre	0 (7)	60(3)	2pl	126 m^2/ parcela
Hilera	**5.3a**	P.P. "Zona Verde – Avda. de los Deportes"	Hilera	105	7	3 (6)	3	0 (7)	Resultante	3 pl.	116 m^2 por parcela
	5.3b	P.P. Palacio de Congresos	Hilera	120	7	3	3	0 (7)	Resultante	3 pl.	160 m^2 por parcela
	5.3c	P.P. Zona Verde – Arroyo de Doña María	Hilera	105	7	3 (6)	3	0 (7)	Resultante	3 pl.	130 m^2 por parcela
	5.3d	P.P. Sector 7 Huerta del Carmen	Hilera	120	7	3 (6)	3	0 (7)	Resultante	3 pl.	150 m^2 por parcela
	5.3e	P.P. Sector 8 La Orden	Hilera	120	7	3 (6)	3	0 (7)	Resultante	3 pl.	165 m^2 por parcela
	5.3f	Valdivia	Hilera	105	7	No se permite	---	0/3	80	2 pl.	0,8 m^2/m^2
Conjunto	**5.4a**	P.P. Los Pinos	Hilera	105	Existente	3 - 4	3	(8)	--- (8)	3 pl.	(8)
	5.4b	P.P. Enclave 5a Plaza de la Estación	Hilera	80	8	No se permite	(5)	0	100% en planta baja y libre en la primera	2 pl.	Existente
	5.4c	Enclave 5g Camino de Magacela	Hilera	100	7	1,5	3 (9)	0	60	2 pl. más doblado	1,2 m^2/m^2
	5.4d	P.P. Las Mimosas	Hilera	100	7	No se permite	(5)	0	100% (5)	2 pl.	150 m^2/ parcela

(1) Adosada a uno o dos linderos.

(2) Se admitirá, con el exclusivo fin de regulación de la ordenación propuesta, la existencia de viviendas aisladas siempre que no rebasen el dos por ciento (2%) del total, manteniéndose invariables las restantes condiciones.

(3) En el caso de APE, la dimensión mínima de parcela y frente mínimo será la que resulte de dividir el suelo destinado a viviendas por el número de viviendas fijado. La ocupación será de 63 m^2.

(4) En los casos de actuaciones unitarias por frentes de manzana completos y APE, se autorizarán dimensiones de fachada inferiores.

(5) Cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo "Dimensión de los patios de parcela" del Título VIII, Capítulo 5.

(6) En parcelas de esquina sólo en la fachada menor.

(7) En caso de no adosarse a una o ambas medianeras, la edificación cumplirá las condiciones de patio señaladas en el artículo "Dimensión de los patios de parcela" del Título VIII, Capítulo 5

(8) En lindero lateral en parcela colindante no se permite, debiendo ser la edificación adosada.

En parcelas de esquina Tipo A (ver cuadro), un metro cincuenta centímetros (1,50 m.)
En parcelas de esquina Tipos C y D (ver cuadro), un metro 1,00 m.
Según cuadro siguiente:

Tipo	Superficie de Parcela	Ocupación	Edificabilidad (E)
A Entre medianeras de esquina	135 m^2	72 %	144 m^2
B Entre Medianeras	120 m^2	64 %	128 m^2
C Entre medianeras de esquina	105 m^2	56 %	112 m^2
D Entre medianeras de esquina	112 m^2	56 %	112 m^2

(9)El retranqueo será de ocho metros (8,00 m.) desde el pie del terraplén de la vía férrea.
(10)Se permiten los sótanos y semisótanos en el cien por cien (100%) de la parcela edificable. El semisótano sobresaldrá un máximo de ciento veinte (120) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo de planta baja.

Artículo 10.5.6. Altura de la edificación (D)

Cuando la altura de la edificación sea de dos plantas, se podrá rebasar dicha altura con elementos singulares que no ocupen más del veinte por ciento (20%) de la superficie en planta, debiendo computar la superficie de dichos elementos (miradores, torres, pérgolas, etc.) para calcular la superficie total construida, que debe ser menor o igual a la deducida por aplicación de la edificabilidad otorgada a la parcela.

Artículo 10.5.7. Cerramientos (D)

La altura máxima del cerramiento situado en la alineación será de dos con cincuenta (2,50) metros, donde un (1) metro de altura será de fábrica, completándose ésta con elementos diáfanos, o setos vegetales hasta la altura de dos con cincuenta.

Artículo 10.5.8. Condiciones estéticas (D)

La composición de la edificación será libre, cumpliendo lo establecido en el resto de la regulación.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 10.5.9. Usos compatibles (E)

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria Productiva en:
    Categoría 4ª (*Taller doméstico*), en situación 1ª (*compatible en la propia vivienda*).
- Terciario, en las clases:
  - Clase b): Oficinas en:
    Categorías 1ª y 2ª (*oficina técnica y oficinas de venta*), en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*)
    Categoría 3ª (*despacho profesional*), en situación 1ª (*compatible en la propia vivienda)*.
  - Clase c): Hotelero, sólo en el grado 5.1b, en situación 3ª (*alternativo en edificio exclusivo*). Se podrá ordenar con tres plantas, a través de un estudio de detalle, sin incremento de la edificabilidad.

- Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 2ª (*en planta baja, inferiores a la baja y primera vinculada*), o en situación 3ª (*edificio exclusivo)*.

Dotacional, en las clases:

- Clase a): Equipamiento, en situación 1ª (*con calificación expresa*), o en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*).
- Clase c): Comunicaciones, tipo c) Garaje-aparcamiento privado, en categorías 1ª *(al servicio de los usos de la edificación)*, en todas las situaciones (*al servicio de vivienda unifamiliar, en plantas baja o sótanos de edificio residencial y en espacios libres de parcela*).

Artículo 10.5.10. Usos prohibidos (E)

- Todos los restantes, no incluidos como característicos, compatibles o alternativos.

CAPÍTULO 10.6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 6. "ACTIVIDADES ECONÓMICAS"

Artículo 10.6.1. Ámbito y características (E)

Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada e incorporada. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 6.
Se corresponde con los ámbitos de la ciudad de localización de polígonos industriales y actividades económicas en general.
Por sus características tolerables y por ser necesaria para el servicio tanto del núcleo Villanueva-Ciudad como de las Entidades Locales Menores, pueden emplazarse en las proximidades de las zonas residenciales, dotándose en los casos precisos de aislamientos de zonas verdes de protección en sus zonas de contacto.

Artículo 10.6.2. Tipología y uso característico (E)

1. Las manzanas pertenecientes a la Norma Zonal 6 responden a la tipología de Edificación Exenta o Adosada.

2. Su uso pormenorizado mayoritario es el industrial y/o terciario, con las siguientes especificaciones según el grado y nivel:
   - **Industrial** en los grados 1, 2 y 3, en todas sus clases, categorías y porcentaje. La industria productiva de los Tipos III y IV sólo se admite en el grado 1 nivel e, grado 2 y grado 3; el Tipo V sólo se admite en el grado 3.
   - **Terciario**. En los grados 4 y 5, en todas sus clases, categorías y porcentaje.

3. Dentro de los grados se establecen distintos niveles por su localización y las características de cada actuación:

   - 6 Grado 1: Industrial, edificación industrial situada en casco.
     - Nivel a: Plan General en revisión. Se identifica en plano como **6.1a**.
     - Nivel b: Industria en el Enclave 5f "Cuña Industrial". Se identifica en el plano como **6.1b**.
     - Nivel c: Industria en el Enclave 5f "Cuña Industrial". Se identifica en el plano como **6.1c**.
     - Nivel d: Industria en "Arroyo de Doña María". Se identifica en el plano como **6.1d**.
     - Nivel e: Industria en Urbanizable incorporado en Valdivia. Se identifica en el plano como **6.1e**.
   - 6 Grado 2: Industrial, edificación industrial situada en polígono.
     - Nivel a: Industria en el Plan Parcial "Cagancha" y APE F3.01. Se identifica en plano como **6.2a**.
     - Nivel b: Industria en el Plan Parcial "La Barca". Se identifica en el plano como **6.2b**.
     - Nivel c: Industria en APE E3.01 e Industria "Rosa". Se identifica en el plano como **6.2c**.
     - Nivel d: Industria en sector S-5.01 "Carretera de Guadalupe I". Se identifica en el plano como **6.2d**.
     - Nivel e: Gran Industria. Se identifica en el plano como **6.2e**.

- 6 Grado 3: Industrial, edificación industrial situada en polígono Montepozuelo. ". Se identifica en plano como **6.3.**
- 6 Grado 4: Terciario Comercial.
  - Nivel a: Comercio situado en Calle Hernán Cortés. Se identifica en el plano como **6.4a**.
  - Nivel b: Comercio situado en el Enclave 5f "Cuña Industrial". Se identifica en el plano como **6.4b**.
  - Nivel c: Comercio situado en "Arroyo de Doña María" y "Cagancha". Se identifica en el plano como **6.4c**.
  - Nivel d: Gran superficie comercial denominada "Carrefour". Se identificaran en el plano como **6.4d**.
  - Nivel e: Gran superficie comercial denominado "Parque Comercial La Serena". Se identifica en el plano como **6.4e**.
  - Nivel f: Grandes superficies comerciales denominadas "Lidl" y "Muebles Ávila". Se identifican en el plano como **6.4f**.
- 6 Grado 5: Terciario Hotelero y Oficinas.
  - Nivel a: Hotel existente situado en Avda. de Chile y gimnasio situado en C/ Navegante Juan Morcillo: Se identifica en el plano como **6.5a**.
  - Nivel b: Uso Hotelero-Oficinas situado en sector S-2.01. Se identifica en el plano como **6.5b**.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 10.6.3. Obras admisibles (D)

Todas las incluidas en los artículos 3.1.20, 3.1.21 y 3.1.22 del Título III de las presentes Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 10.6.4. Parcela mínima (D)

No se establece condición de parcela mínima para aquellas parcelas existentes cuya superficie y dimensiones sean inferiores a las señaladas en las condiciones de parcelación, siempre que correspondan a propiedades debidamente registradas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, pudiendo edificarse siempre que se cumplan las restantes condiciones particulares de la presente norma zonal.

Artículo 10.6.5. Condiciones de edificación (D)

Con carácter general serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Las alineaciones exteriores serán las definidas en el conjunto de planos nº5. En los grados 1, 2, 3 y 4, las alineaciones interiores serán las resultantes del resto de condiciones de posición o, en su caso, las fijadas gráficamente en dicho plano. En el grado 5, las alineaciones interiores o posición de las edificaciones en la parcela se autorizarán mediante Estudio de Detalle (ED) o Proyecto Básico (PB) de intervención.

b) En los grados 1, 2 y 3, el frente máximo será libre si bien se podrán abrir calles o corredores de propiedad particular, para accesos laterales comunes a dos o más parcelas industriales distintas, con una anchura mínima de doce metros (12 m.). Para el resto de los grados será de setenta y

cinco metros (75 m.) excepto para aquellas parcelas existentes siempre que correspondan a propiedades debidamente registradas con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General.

c) Para nuevas ordenaciones u obras de nueva planta, en el caso de no definirse la línea de edificación o la edificabilidad concreta en la respectiva norma zonal, la superficie edificable en parcela neta sobre rasante será el resultado de aplicar a la ocupación máxima la altura máxima de la edificación en número de plantas.

d) En el grado 1, deberá disponerse la edificación de modo que se garantice el libre acceso al patio posterior de parcela a través de un pasillo privado no cubierto de seis (6) metros de anchura mínima para los servicios contra incendios.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones. Con independencia de las condiciones generales que se recogen para las distintas zonas, cuando alguna de estas provenga de un planeamiento de desarrollo que distribuyera la edificabilidad de forma concreta por manzanas o parcelas (y por tanto con pequeñas variaciones sobre las condiciones generales), prevalecerá dicha distribución sobre las condiciones generales aquí reflejadas. La determinación de la edificabilidad tiene carácter estructural:

Zona, Grado y nivel		Origen (14)	P.m. (m^2)	F.m (m)	Retranqueos (9)			Ocup % (13)	Altura Max.	Edif. (E) m^2/m^2
					Frente	Testero	Lindero			
En Casco	**6.1a**	P.G. 1983	400	20	0	3 (2)	0	100	3 pl. 10 m.	2
	6.1b	Enclave 5f Cuña Industrial	400	20	No	Libre	No	100	3 pl. 10 m.	2
	6.1c	Enclave 5f Cuña Industrial	400	20	No	Libre	No	100	3 pl. 10 m.	1,5
	6.1d	Arroyo de Doña María	400	20	Libre	Libre	Libre	100	3 pl. 10 m	2,3683
	6.1e	Valdivia	300	10	7	3	0	80	3 pl. 10 m	1,32
En Polígono	**6.2a** (9) (10)	P.P. Cagancha APE F3.01	3.000	---	10	5	5	60	3 pl. 10,5 m	1,57
			1.500		10	5	0/5 (9)	70		1,84
			300		7	3	0	80		2.10(10)
	6.2b (9)	P.P. La Barca	3.000	---	10	5	5	60	3 pl. 10,5 m	1,71
			1.500		10	5	0/5 (9)	70		1,99
			300		7	3	0	80		2,28
	6.2c	APE E3.01; Industria Rosa	300	---	---	---	---	80	3 pl.	1,20
	6.2d	Si 1.01 a 1.05.	300	15	10 (EX 351) 5 (resto)	3/0	3/0	80	3 pl.	0,834
	6.2e	Gran Industria	Existente	Existente	10	10	10	---	2 pl.	16.000
Montepozuelo	**6.3**	P.P. Montepozuelo I	300	10	5	3	0 - 3	80	3 pl. 10,5 m	1,0894

Zona, Grado y nivel		Origen (14)	P.m. (m^2)	F.m (m)	Retranqueos (9)			Ocup % (13)	Altura Max.	Edif. (E) m^2/m^2
					Frente	Testero	Lindero			
Comercial	**6.4a**	Comercial P.G.1983	Existente	Existente	Existente	6 (3)	6 (3)	Existente (3)	Existente	2
	6.4b	Enclave 5f Cuña Industrial	400	20	---	---	---	50	2/3 pl (11) (Gráfica)	1,239
		Arroyo de Doña María/Cagancha /La Barca								1
		Sector Se 2.2						---		1,16 (12)
		APE I2.01								1,20
		APE H2.01								2,75
		APE H1.01			Gráfica	Gráfica	Gráfica			0,5
	6.4c	Lidl/Muebles Ávila	Existente	Existente	Gráfica	Gráfica	Gráfica	Gráfica	2 pl.	5.165
	6.4d	Carrefour	Existente	Existente	5	5	5	Gráfica	2	16.726(8)
		AGIP								500
	6.4e	Parque Comercial La Serena	10.000 (4)	Existente	10 (5)	10 (5)	10 (5)	(6)	2 pl.	(7)
Hotel/Oficinas	**6.5a**	Hotel existente	1.000	10	Libre	Libre	Libre	50	Gráfica	0,625
	6.5b	Terciario Genérico /Hotelero	1.000	---	5	5	5	---	5 pl.	0.7

(1) No habrá retranqueo cuando coincida con la alineación oficial.

(2) Cuando exista compromiso entre colindantes se podrá edificar sin retranqueo al testero de fondo, siempre que se inscriba esta carga en el Registro de la propiedad sobre el solar colindante.

(3) Será de seis (6) metros a linderos interiores de parcela. La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, cuando concurran las siguientes circunstancias:

- Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario
- Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
- Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianera. En este caso el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.
- Cuando por las condiciones de forma de la parcela esta resultara inedificable y no pudiera ser objeto de reparcelación.

En dicho grado la ocupación será como máximo del setenta por ciento (70%) del solar, debiéndose destinar el treinta por ciento (30%) restante a accesos-aparcamiento y zonas ajardinadas en una proporción del cincuenta por ciento (50%).

(4) Superficie mínima afecta a edificación en Suelo No Urbanizable Común, conforme a calificación urbanística original.

(5) Los retranqueos será de quince metros (15 m.) a eje de camino y de veinticinco metros (25 m.) a arista exterior de carretera.

(6) Consta de dos fases;

	SUELO	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD
FASE I	15.007 M2	4.044 M2	4.235 M2
FASE II	21.600 M2	8.700 M2	8.700 M2

(7) Conforme al cuadro anterior:
Fase I con edificabilidad de 1,047230 m^2/m^2 sobre la superficie ocupada= **4.235** m2
Fase II con edificabilidad de 1 m^2/m^2 sobre la superficie ocupada= **8.700** m2

(8) Metros cuadrados máximos edificables.

(9) Para la regulación de retranqueos se estará en todo caso a lo indicado gráficamente, en función de la ordenación.

(10) Para el APE F3.01 la edificabilidad, cualquiera que sea la parcelación, será de 2,1 m2/m2.

(11) La altura máxima podrá alcanzar 10 metros. A través de estudio de detalle, el APE H2.01 podrá ordenar el 30% de la edificabilidad en 5 plantas, para uso terciario hotelero u otros usos terciarios, justificadamente.

(12) La edificabilidad máxima del sector Se 2.2 para uso comercial es de 14.800 m2 totales.

(13) Se permiten los sótanos y semisótanos en el cien por cien (100%) de la parcela edificable. El semisótano sobresaldrá un máximo de ciento veinte (120) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de suelo de planta baja.

(14) Referencia a la situación en el PGM o a la localización en el planeamiento anterior.

Artículo 10.6.6. Condiciones estéticas (D)

1. Salientes:

No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de sesenta (60) centímetros, y las marquesinas, éstas con sujeción a las mismas condiciones de la Norma Zonal 3 (Condiciones Estéticas).

2. Fachadas:

La composición y tratamiento de fachadas será libre en el ámbito de la zona.

Artículo 10.6.7. Prevención de incendios (D)

1. No se admite la edificación entre medianeras de un fondo superior a treinta (30) metros. En estas edificaciones entre medianeras, el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente al fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos, siendo preceptivo informe favorable del Ayuntamiento.
2. En construcciones medianeras respecto a algún lindero, si el fondo es superior a treinta (30) metros, será preceptivo reservar en la banda correspondiente a la separación a linderos un paso pavimentado y libre de obstáculos, de ancho mínimo seis (6) metros, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho callejón, que no podrá ocuparse con aparcamiento ni almacenaje de materiales, deberá conectar directamente con la vía pública. El acceso al mismo deberá tener una embocadura de ancho superior a trescientos cincuenta (350) centímetros y, si dispone de elementos de cerramiento en fachada, deberán ser puertas o cancelas cuya solución constructiva permita su rápida apertura en caso de siniestro.
3. Si existiera acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes, el callejón para uso de bomberos fijado en el apartado 2, podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará constar en el Registro de la Propiedad. En este supuesto, y a efectos de medición de separación a linderos, se entenderá el eje del callejón como linde.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 10.6.8. Usos compatibles (E)

1. En los que se ha determinado el uso pormenorizado mayoritario Industrial, Grados 1 a 3:

- Residencial- Se admite la Vivienda para vigilancia de la industria cuando:
  - Esté adscrita al Uso Industrial.
  - La proporción máxima será de dos viviendas y trescientos (300) metros cuadrados totales edificados por parcela industrial, para uso exclusivo del personal de la empresa.
  - Cumplirán las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- Terciario, admisible en todas sus clases, situaciones, y porcentaje, pudiendo alcanzar el 100% de la superficie edificable.
- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en situación 1ª (*con calificación expresa*), o en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*).
  - Clase c): Comunicaciones, tipo c) Garaje-aparcamiento privado, en categoría 1ª *(al servicio de los usos de la edificación)*, en situaciones 2ª y 3ª (*en plantas baja o sótanos y en espacios libres de parcela*), y en categoría 2ª *(edificio exclusivo o compartido con otros usos)* y 3ª *(aparcamiento público)*.

2. En los que se ha determinado el uso pormenorizado mayoritario Terciario, Grados 4 y 5:

- Terciario, admisible en todas sus clases, situaciones, y porcentaje, pudiendo alcanzar el 100% de la superficie edificable. Incluirá el uso industrial de almacenaje necesario para la actividad comercial principal.
- Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en situación 1ª (*con calificación expresa*), o en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*). En el nivel 6.4d, son compatibles las Infraestructuras en su categoría 2ª de Servicios Urbanos, en el uso Estación de servicio, y el uso industrial productivo, en su categoría 3ª (taller de vehículos).
  - Clase c): Comunicaciones, tipo c) Garaje-aparcamiento privado, en categoría 1ª *(al servicio de los usos de la edificación)*, en situaciones 2ª y 3ª (*en plantas baja o sótanos y en espacios libres de parcela*), y en categoría 2ª *(edificio exclusivo o compartido con otros usos)* y 3ª *(aparcamiento público)*.

Artículo 10.6.9. Usos prohibidos (E)

- Todos los restantes, no incluidos como característicos, compatibles o alternativos.

CAPÍTULO 10.7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA NORMA ZONAL 7. "CONSERVACIÓN EN POBLADOS"

Artículo 10.7.1. Ámbito y características (E)

Pertenecen a esta norma zonal las áreas grafiadas en el plano nº5 de "Clasificación, calificación y regulación del suelo y la edificación en suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada e incorporada. Red viaria, alineaciones y rasantes" con el código 7.
Se corresponde con el ámbito de las áreas actualmente edificadas de los núcleos aislados, de características morfológicas diferenciadas, por corresponderse con la tipología tradicional original en los citados núcleos.

- Grado 1: Conservación de la edificación. Se identifica en plano como **7.1.**
- Grado 2: Desarrollo del Plan de 1983. Se identifica en plano como **7.2.**

Artículo 10.7.2. Tipología y uso característico (E)

1. La tipología edificatoria responde a Edificación Aislada o Adosada.
2. El uso característico es el Residencial, con uso pormenorizado residencial unifamiliar, bifamiliar o vivienda encimada.

SECCIÓN PRIMERA. OBRAS

Artículo 10.7.3. Obras admisibles (D)

1. *Obras en los edificios*. Se podrán ejecutar todas las definidas en estas Normas.
2. *Obras de demolición*. Se podrán ejecutar obras de demolición parcial cuando fueran necesarias para alcanzar los objetivos de las autorizadas con el número anterior, y de demolición total cuando los edificios estuvieran declarados en estado de ruina.
3. *Obras de nueva edificación*. Están permitidas todas las definidas en estas Normas.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

Artículo 10.7.4. Condiciones para las obras de nueva edificación (D)

En función de la variedad que presentan las características constructivas de los distintos poblados, en cuanto a tipología, retranqueos y ocupación, las obras de nueva edificación, bien sea por reconstrucción o por sustitución, deberán respetar las características edificatorias propias de la manzana en que se encuentren enclavadas, a fin de mantener el criterio compositivo existente, incluido el volumen y edificabilidad global de la edificación que se reconstruye o sustituye.
La altura máxima de la edificación se fija en dos (2) plantas, debiendo tratar de igualar cornisa con las existentes contiguas.

ZONA y GRADO		P.m. (m^2)	F.m.(m)	Retranqueo (m)			Ocup. (%)	Alt máx.	Edif. (m2/m2)
				Frente	Test.	Lind.			
7.1	Adosada	150	7,50	No	---	0/≥3	80	2 plantas	1,20 m^2/m^2
7.2	Adosada	150	10	No	---	0/≥3	80	2 plantas	1 m^2/m^2

Se permiten los sótanos y semisótanos en el cien por cien (100%) de la parcela edificable. El semisótano sobresaldrá un máximo de ciento veinte (120) centímetros por encima de la rasante, hasta la cara inferior del forjado de techo de planta baja.

Artículo 10.7.5. Condiciones estéticas (D)

Para el grado 1 se indican las siguientes condiciones estéticas:

1. Las fachadas exteriores tendrán en su composición las siguientes características:
   a) El remate en cornisa o alero se adaptará al de las edificaciones existentes en la manzana.
   b) Se respetaran los materiales, texturas, acabados y colores que presenten los edificios tradicionales existentes en la manzana, prohibiéndose los restantes.
   c) La cubierta se resolverá con las aguas y materiales tradicionales en el poblado.
   d) No se alterará el orden y proporción común que presenten los edificios del entorno existentes en la manzana.

2. En función del tipo de obra que se ejecute se cumplirán las siguientes exigencias, teniendo en cuenta, en todo caso, que se autoriza elevar la altura de los cerramientos exteriores de las viviendas de poblados hasta un máximo de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 metros) y con arreglo a los materiales, texturas y colores existentes en el resto de la manzana.
   a) En obras de conservación deberán respetarse íntegramente todas las características, tanto compositivas como estéticas, del edificio de que se trate, prohibiéndose las modificaciones o sustituciones de los elementos tanto estructurales como de simple diseño.
   b) En obras de consolidación y/o restauración deberá mantenerse la compartimentación y organización espacial, el sistema estructural y los elementos compositivos del edificio existente, empleando en las reparaciones materiales y elementos arquitectónicos semejantes a los que poseía del edificio originalmente. Asimismo los elementos decorativos originales deberán mantenerse.
   c) En obras de reestructuración y/o acondicionamiento deberá mantenerse la fachada existente conservando su composición de paños y huecos, la forma y número de estos y los elementos decorativos de la misma, tales como entrepaños, jambas, cornisas, recrecidos, molduras, rejas, balcones, etc. Asimismo deberán conservarse las tonalidades de color y los materiales empleados en el edificio original.

      En plantas bajas se mantendrá la estructura original de huecos, prohibiéndose modificaciones que alteren sus proporciones si bien podrán transformarse para el acceso a locales de uso no residencial. Se prohíben los escaparates fuera del plano de fachada o uniendo horizontalmente varios huecos de la misma.
   d) En obras de nueva planta y/o exteriores de reforma menor.

      Deberán componerse las fachadas con los mismos criterios de ambientación, es decir, manteniendo las composiciones y proporciones tradicionales de paños ciegos y huecos, presentando alzados de las edificaciones colindantes que lo justifiquen.

      Los balcones serán de cerrajería. En el acabado de fachadas se emplearan revocos a la cal o piedra natural o materiales cerámicos en imitación de piedra natural.

Se prohíben las marquesinas y se permiten sólo los toldos que serán independientes para cada hueco y abatibles o enrollables sobre sí mismos. En todo caso, se remite a la Ordenanza Municipal específica que en cada momento esté vigente.

SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DE LOS USOS

Artículo 10.7.7. Usos compatibles (E)

- Industrial, en las clases:
  - Clase a): Industria Productiva en:
    Categoría 2ª (*Industria artesanal del Tipo I y II*), en situación 2ª (*compatible en planta baja e inferiores a la baja*), y en situación 3ª (*edificio exclusivo*).
    Categoría 4ª (*Taller doméstico*), en situación 1ª (*compatible en la propia vivienda*).
- Terciario, en las clases:
  - Clase a): Comercial en:
    Categorías 1ª y 2ª (*pequeño y mediano comercio*), en situación 2ª (*compatible en planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera vinculada a la planta baja)*.
    Categoría 3ª (*gran comercio*), en situación 2ª (*compatible en planta baja y plantas inferiores a la baja).*
  - Clase b): Oficinas en:
    Categorías 1ª y 2ª (*oficina técnica y oficinas de venta*), en situación 2ª, (*compatible en plantas baja y primera*), y en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*)
    Categoría 3ª (*despacho profesional*), en situación 1ª (*compatible con la propia vivienda)*, en cualquier planta.
  - Clase c): Hotelero, en situación 3ª (*alternativo en edificio exclusivo*).
  - Clase d): Recreativo en:
    Categorías 1ª y 2ª, grupos I y II (*establecimientos y salas de reunión*), en situación 2ª, (*en planta baja, inferiores a la baja y primera vinculada a la planta baja*); y en Categoría 3ª (*espectáculos*), en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*).
  - Clase e): Otros servicios terciarios, en situación 2ª (*compatible en plantas baja y primera*).

  Dotacional, en las clases:
  - Clase a): Equipamiento, en situación 1ª (*con calificación expresa*), en situación 2ª (*planta baja, inferiores a la baja)*, o en situación 3ª (*edificio de uso exclusivo*).
  - Clase c): Comunicaciones, tipo c) Garaje-aparcamiento privado, en categorías 1ª *(al servicio de los usos de la edificación)*, en todas las situaciones (*al servicio de vivienda unifamiliar, en plantas baja o sótanos de edificio residencial y en espacios libres de parcela*).

Artículo 10.7.8. Usos prohibidos (E)

- Todos los restantes, no incluidos como característicos, compatibles o alternativos.

CUADRO DE COMPATIBILIDADES DE USO

NORMAS ZONALES	NZ 1 y NZ 2		NZ 3(*) y NZ 4		NZ 5		NZ 6.1 a 6.3		NZ 6.4 a 6.5		NZ 7	
USOS	**Compatibilidad**	**Situación**	**Compatibilidad**	**Situación**	**Compatibilidad**	**Situación**	**Compatibilidad**	**Situación**	**Compatibilidad**	**Situación**	**Compatibilidad**	**Situación**
RESIDENCIAL	**GLOBAL**		**GLOBAL**		**GLOBAL**						**GLOBAL**	
Unifamiliar	Pormenorizado				Pormenorizado		Compatible	Vigilancia industria			Pormenorizado	
Plurifamiliar	Pormenorizado		Pormenorizado									
INDUSTRIAL							**GLOBAL**					
CLASE a) Industria Productiva							Pormenorizado	Todas				
Cat. 1ª Producción Industrial												
Cat. 2ª Industria Artesanal	Compatible Tipo I y II	2ª B, SS y S; y 3ª	Compatible Tipo I y II	2ª B, SS y S; y 3ª							Tipo I y II	2ª B, SS y S; y 3ª
Cat. 3ª Taller Automoción									Compatible en 6.4d			
Cat. 4ª Taller Doméstico	Compatible	1ª	Compatible	1ª	Compatible	1ª					Compatible	1ª
CLASE b) Almacenaje	Compatible	2ª B, SS y S	Compatible	2ª B, SS y S					Compatible	Vinculado terciario	Compatible	2ª B, SS y S; y 3ª
CLASE c) Industria Escaparate												
TERCIARIO									**GLOBAL**			
CLASE a) Comercial							Compatible	Todas	Pormenorizado	Todas		
Cat. 1ª Pequeño Comercio	Compatible	2ª	Compatible	2ª							Compatible	2ª
Cat. 2ª Mediano Comercio	Compatible	2ª	Compatible	2ª							Compatible	2ª
Cat. 3ª Gran Comercio	Compatible	2ª y 3ª	Compatible	2ª y 3ª							Compatible	2ª
Cat. 4ª Grandes Sup. Comerciales												
CLASE b) Oficinas												
Cat. 1ª Oficina Técnica	Compatible	2ª y 3ª	Compatible	2ª y 3ª	Compatible	3ª					Compatible	2ª y 3ª
Cat. 2ª Oficina de venta	Compatible	2ª y 3ª	Compatible	2ª y 3ª	Compatible	3ª					Compatible	2ª y 3ª
Cat. 3ª Despachos profesionales	Compatible	1ª	Compatible	1ª	Compatible	1ª					Compatible	1ª
CLASE c) Hotelero	Compatible	3ª	Compatible	3ª	Compatible en 5.1b	3ª					Compatible	3ª
CLASE d) Recreativo												
Cat. 1ª Establ. consumo comidas y bebidas												
Grupo I	Compatible	2ª	Compatible	2ª							Compatible	2ª
Cat. 2ª Salas de reunión												
Grupo II	Compatible	2ª	Compatible	2ª							Compatible	2ª
Grupo III												
Cat. 3ª Espectáculos	Compatible	3ª	Compatible	3ª							Compatible	3ª
CLASE e) Otros Servicios Terciarios	Compatible	2ª y 3ª	Compatible	2ª y 3ª	Compatible	2ª y 3ª					Compatible	2ª
DOTACIONAL												
CLASE a) Equipamiento	Compatible	1ª, 2ª y 3ª	Compatible	1ª, 2ª y 3ª	Compatible	1ª y 3ª	Compatible	1ª y 3ª	Compatible (**)	1ª y 3ª	Compatible	1ª, 2ª y 3ª
CLASE c) Comunicaciones												
Subclase c) Garaje Aparcamiento												
Cat. 1ª servicio de los usos de la edificación	Compatible	1ª, 2ª y 3ª	Compatible	2ª y 3ª	Compatible	1ª, 2ª y 3ª	Compatible	2ª y 3ª	Compatible	2ª y 3ª	Compatible	1ª, 2ª y 3ª
Cat. 2ª edificio exclusivo o con usos no residenciales	Compatible	Sujeto a aprobación	Compatible	Sujeto a aprobación			Compatible		Compatible			
Cat. 3ª de uso público	Compatible		Compatible				Compatible		Compatible			

(*) En los grados 3.2a, 3.2b y 3.2c, (Plan Parcial Sector 5), se estará en lo referente a usos compatibles, para la planta baja, a lo regulado específicamente en estas Normas
(**) En el grado 6.4d son ciompatibles las Infraestructuras en la categoría 2ª Servicios Urbanos, uso Estación de Servicio.

CLASE b) Zonas verdes	**SOLO EN ÁREAS PÚBLICAS CALIFICADAS**
CLASE c) Comunicaciones	
Subclase a) Red Ferroviaria	**SOLO EN ÁREAS PÚBLICAS CALIFICADAS**
Subclase b) Red viaria	
Subclase c) Garaje Aparcamiento	
Cat. 4ª Depósito de vehículos usados	**SOLO CON AUTORIZACIÓN ESPECIAL**

ANEXO I .RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO, DE ÁREAS DE AUMENTO DE APROVECHAMIENTO, Y UNIDADES DE REPARCELACIÓN, EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (E)

UNIDADES DE REPARCELACIÓN O NORMALIZACIÓN DE FINCAS (D)
UR E2.01
UR E2.02
UR F2.02
UR F2.03
UR F2.04
UR G2.01

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Medio (m^2_{etuc}/m^2_s)
ARE E3.01 constituida por: UAU E3.01	0,893234
ARE F3.01 constituida por: UAU F3.01	0,898523
ARE F3.02 constituida por: UAU F3.02	0,395799
ARE G1.01 constituida por: UAU G1.01	0,791985
ARE G1.02 constituida por: UAU G1.02	0,866529
ARE H1.01 constituida por: UAU H1.01	0,364536
ARE H3.01 constituida por: UAU H3.01 VG H3-01	0,599130
ARE I2.01 constituida por: UAU I2.01	0,720606
ARE I2.02 constituida por: UAU I2.02	0,398545
ARE I3.01 constituida por: UAU I3.01	0,616757

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

PARA CLASIFICACIÓN COMO SUELO URBANO DE CALIFICACIONES URBANÍSTICAS Y DUPIS

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Medio (m^2_{etuc} / m^2_s)
ARE E2.03 constituida por: UAU E2.03	0,757576
ARE E3.02 constituida por: UAU E3.02	0,176927
ARE H1.02 constituida por: UAU H1.02	0,406296
ARE H1.03 constituida por: UAU H1.03	0,185667
ARE H1.04 constituida por: UAU H1.04	0,855058
ARE H1.05 constituida por: UAU H1.05	0,353348
ARE I2.03 constituida por: UAU I2.03	0,193548

ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN NÚCLEOS

ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Medio (m^2_{etuc}/m^2_s)
ARE J1.01 constituida por: UAU J1.01	0,390936
ARE J3.01 constituida por: UAU J3.01	0,507584
ARE M3.01 constituida por: UAU M3.01	0,441458
ARE M3.02 constituida por: UAU M3.02	0,393624
ARE N2.01 constituida por: UAU N2.01	0,464385

ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO Y CAMBIO DE USO

ÁMBITO	INCREMENTO (m2)
UAA F2.01	17.278,87 m2
UAA G3.01	1.091,70 m2
UAA H3.01	0,00 m2

ANEXO II. RELACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE (E)

ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Medio (m^2_{etuc}/m^2_s)
PRIORIDAD I	
Ar 1 constituida por: - Sector Sr 1(o)	0,427915
Ar 2 constituida por: - Sector Sr 2(o)	0,462400
Ar 3 constituida por: - Sector Sr 3.1 - Sector Sr 3.2 - EG 2-Ar3	0,434952
Am 1 constituida por: - Sector Sm 1	0,611110
Ae 1 constituida por: - Sector Se 1	0,425346
Ae 2 constituida por: - Sector Se 2.1 - Sector Se 2.2(o) - Sector Se 2.3 - Sector Se 2.4 - Sector Se 2.5(o) - CG 1-Ae2	0,400100
Ai 1 constituida por: - Sector Si 1.1 - Sector Si 1.2 - Sector Si 1.3 - Sector Si 1.4 - Sector Si 1.5 - IG 1-Ai 1	0,506241

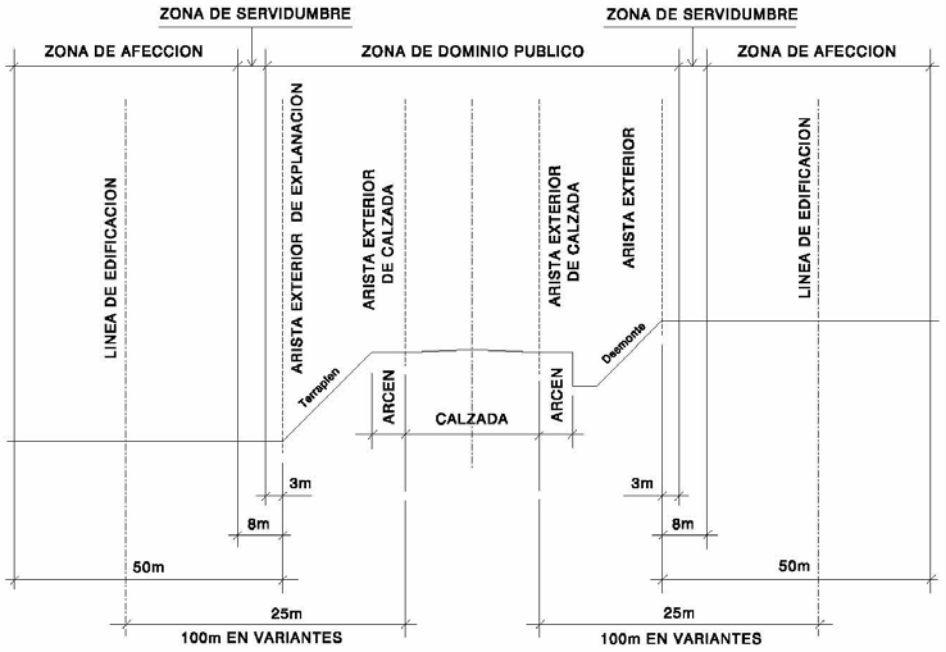
ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE

ÁREA DE REPARTO	Aprovechamiento Medio (m^2_{etuc}/m^2_s)
Ai-M1 (Montepozuelo) constituida por: - Sector Si-M1 -	0,620000
PRIORIDAD II	
Ar 4 constituida por: - Sector Sr 4.1 - Sector Sr 4.2 - EG 4-Ar4	0,429987
Ar 5 constituida por: - Sector Sr 5.1 - Sector Sr 5.2 - Sector Sr 5.3	0,390372
Ai 2 constituida por: - Sector Si 2.1	0,494671
Ai 3 constituida por: - Sector Si 3.1 - Sector Si 3.2 - Sector Si 3.3	0,525239
Ar-Z1 (Zurbarán) constituida por: - Sector Sr-Z1.1 - Sector Sr-Z1.2	0,308000
Ai-Z1 (Zurbarán) constituida por: - Sector Si-Z1.1 - Sector Si-Z1.2 - Sector Si-Z1.3	0,400000
Ar-E1 (Entrerríos) constituida por: - Sector Sr-E1.1 - Sector Sr-E1.2	0,308000
Ai-E1 (Entrerríos) constituida por: - Sector Si-E1	0,400000
Ai-V1 (Valdivia) constituida por: - Sector Si-V1.1 - Sector Si-V1.2	0,400000

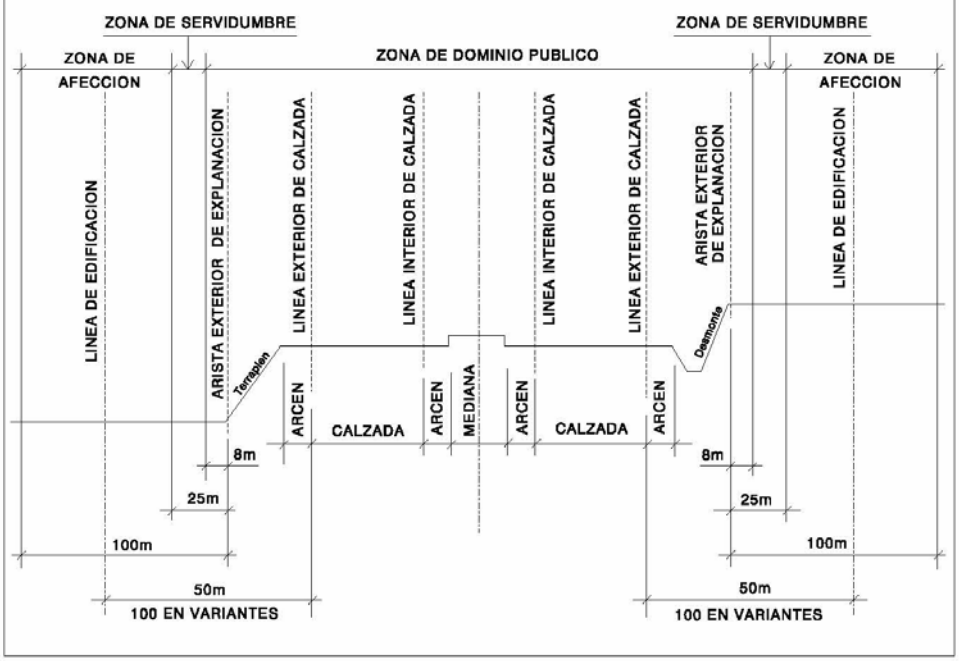
ANEXO III. ESQUEMAS SECTORIALES (D)

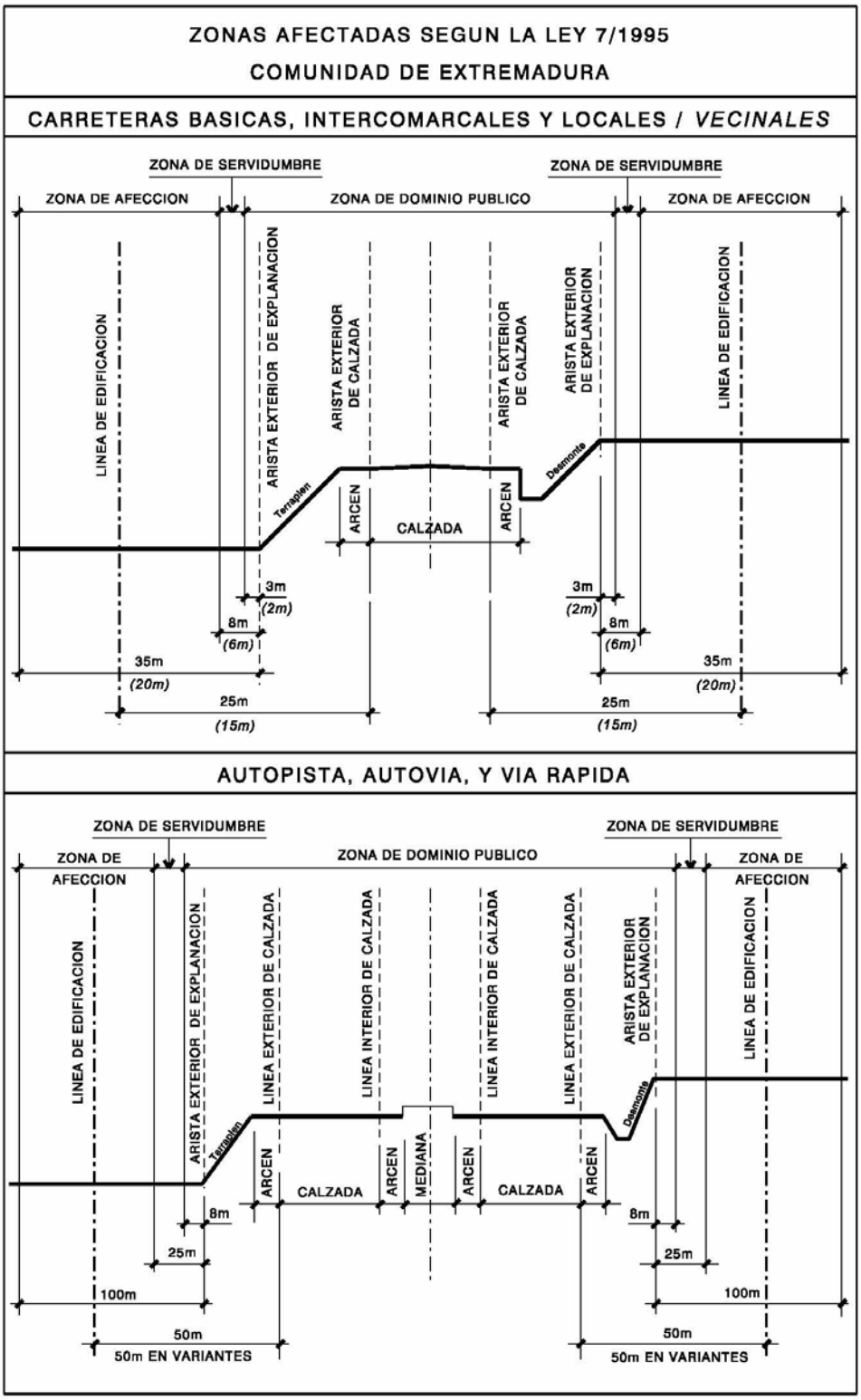
ZONAS AFECTADAS SEGUN LA LEY DE CARRETERAS 25/1988 DEL MOPU

CARRETERAS



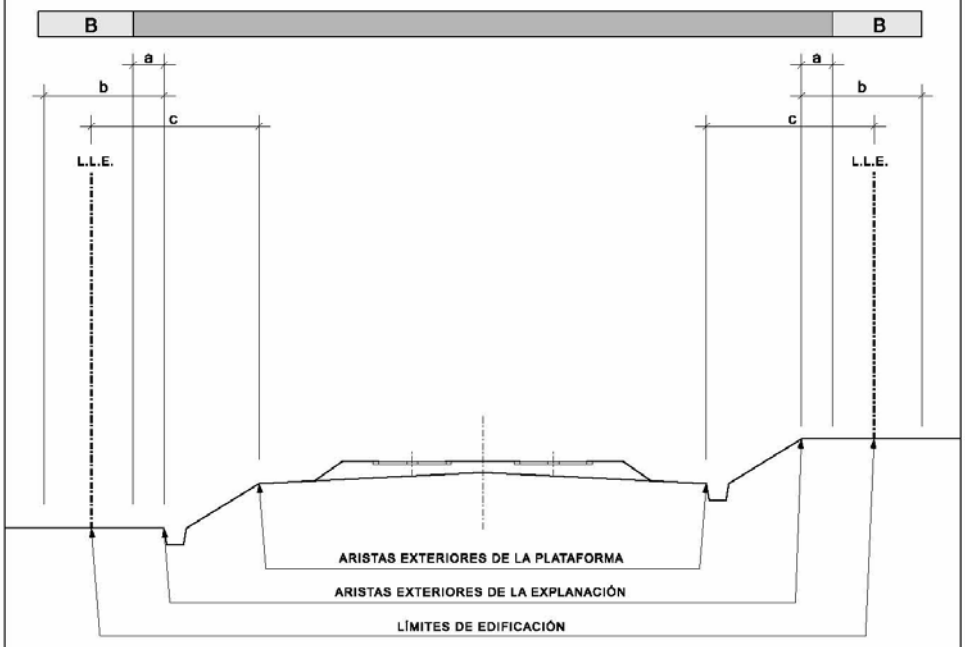
AUTOPISTA, AUTOVIA, Y VIA RAPIDA




ZONAS AFECTADAS SEGUN LA LEY 7/1995
COMUNIDAD DE EXTREMADURA
CARRETERAS BASICAS, INTERCOMARCALES Y LOCALES / VECINALES
ZONA DE SERVIDUMBRE
ZONA DE SERVIDUMBRE
ZONA DE AFECCION
ZONA DE DOMINIO PUBLICO
ZONA DE AFECCION
LINEA DE EDIFICACION
ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACION
ARISTA EXTERIOR DE CALZADA
ARISTA EXTERIOR DE CALZADA
ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACION
LINEA DE EDIFICACION
Terraplen
Desmonte
ARCEN
CALZADA
ARCEN
3m
(2m)
8m
(6m)
35m
(20m)
25m
(15m)
3m
(2m)
8m
(6m)
35m
(20m)
25m
(15m)
AUTOPISTA, AUTOVIA, Y VIA RAPIDA
ZONA DE SERVIDUMBRE
ZONA DE SERVIDUMBRE
ZONA DE AFECCION
ZONA DE DOMINIO PUBLICO
ZONA DE AFECCION
LINEA DE EDIFICACION
ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACION
LINEA EXTERIOR DE CALZADA
LINEA INTERIOR DE CALZADA
LINEA INTERIOR DE CALZADA
LINEA EXTERIOR DE CALZADA
ARISTA EXTERIOR DE EXPLANACION
LINEA DE EDIFICACION
Terraplen
Desmonte
ARCEN
CALZADA
ARCEN
MEDIANA
ARCEN
CALZADA
ARCEN
8m
25m
100m
50m
50m EN VARIANTES
8m
25m
100m
50m
50m EN VARIANTES

REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (R.D. 2387 de 30-12-2004)
Y MODIFICACIÓN DE R.S. F. (R.D. 354 de 29-03-2006)

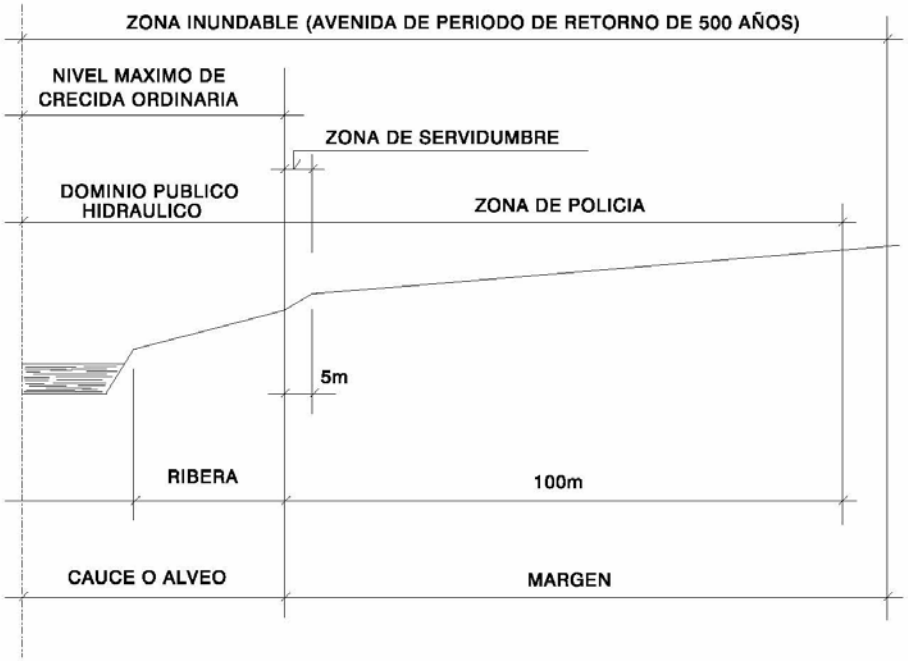
LIMITACIONES A LA PROPIEDAD



A **ZONA DE DOMINIO PÚBLICO** * SUELO URBANO CONSOLIDADO ..... a = 5 mts * RESTO DE SUELOS ..... a = 8 mts	*Terrenos ocupados por las líneas ferroviarias y una franja de terreno de "a metros" a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.*
B **ZONA DE PROTECCIÓN** * SUELO URBANO CONSOLIDADO ..... b = 8 mts * RESTO DE SUELOS ..... b = 70 mts	*Franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a "b metros" de las aristas exteriores de la explanación.*
L.L.E. (LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN) * SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETATALLADA APROBADA O EN TRAMITACIÓN ..... c = 20 mts * RESTO DE SUELOS ..... c = 50 mts	*Se situa a "c metros" de la arista exterior más próxima de la plataforma medidos horizontalmente.*

TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS 1/2001 DEL 20 DE JULIO
REGLAMENTO DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO R. D. 849/1986

PROTECCION DE CAUCES



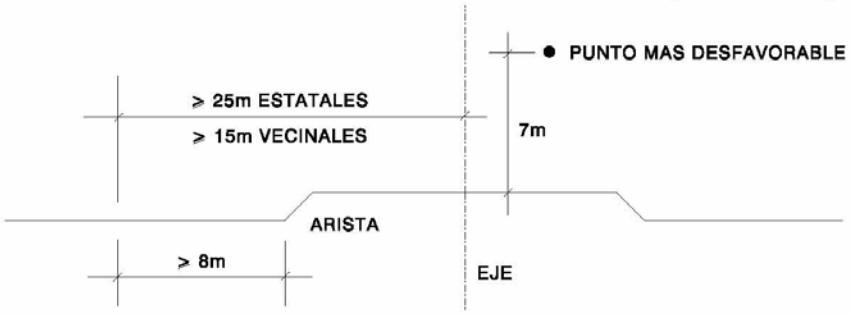
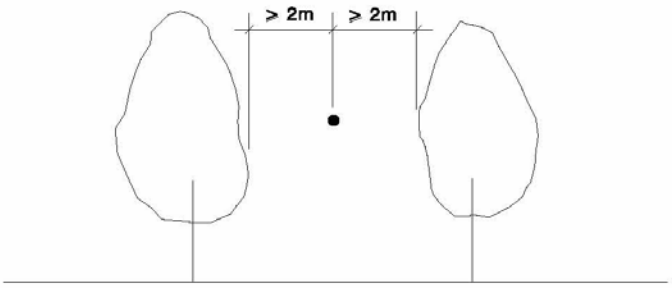
REGLAMENTO TECNICO DE LINEAS ELECTRICAS

AREAS DE ALTA TENSION (D.3151/68)

PROTECCION DE LINEAS DE ENERGIA ELECTRICA

CONSTRUCCIONES

CARRETERAS



ARBOLADO