

INDICE.

	Pag
MEMORIA INFORMATIVA.....	4.
MEMORIA JUSTIFICATIVA.....	11.
NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS.....	22.
NORMAS DE CARACTER GENERAL.....	22.
-C.I.-GENERALIDADES.....	22.
-C.II.-DEFINICIONES GENERALES.....	25.
-C.III.-LICENCIAS.....	23.
NORMAS DE URBANIZACION.....	42.
NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.....	53.
TITULO I ORDENANZAS GENERALES.....	59.
-C.I.-UNIDAD DE INTERVENCION.....	60.
-C.II.-TIPOS DE OBRAS.....	62.
-C.III.-CONSIDERACIONES GENERALES DE VOLUMEN... 64.	
-C.IV.-CONDICIONES DE SALUBRIDAD.....	63.
-C.V.-ALINEACIONES RASANTES Y VUELOS.....	70.
-C.VI.-CONDICIONES ARQUITECTONICAS.....	74.
-C.VII.-CONDICIONES DE USO.....	75.
-C.VIII.-OPERACIONES PUNTUALES.....	79.
TITULO II ORDENANZAS PART. DE LAS ZONAS....	81.
-C.IX.-ZONA DE CASCO ANTIGUO.....	81.
-C.X.-ZONA VERDE.....	84.
-C.XI.-ZONA ESCOLAR.....	85.
-C.XII.-ZONA DE EQUIPAMIENTO.....	86.
-C.XIII.-ZONA DEPORTIVA.....	87.
-C.XIV.-MANZANAS DE PLANES ESPECIALES.....	83.
-C.XV.-ZONA URBANA INDUSTRIAL.....	102.
NORMAS ESPECIFICAS EN Z. APTAS PARA SER URB....	103.
-C.I.-DISPOSICIONES GENERALES.....	103.
-C.II.-NORMAS DE SECTORES.....	106.
NORMAS ESPECIFICAS EN EL S. NO URBANIZABLE.....	111.
NORMAS ESPECIFICAS EN EL S. NO U. PROTEGIDO....	123.

TITULO I.- ORDENANZAS GENERALES.

- CAPITULO I.- UNIDAD DE INTERVENCION.
- CAPITULO II.- TIPOS DE OBRAS.
- CAPITULO III.- CONSIDERACIONES GENERALES DE VOLUMEN
- CAPITULO IV.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD.
- CAPITULO V.- ALINEACIONES, RASANTES Y VUELOS.
- CAPITULO VI.- CONDICIONES ARQUITECTONICAS.
- CAPITULO VII.- CONDICIONES DE USO.
- CAPITULO VIII.- OPERACIONES PUNTUALES.

TITULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

- CAPITULO IX.- ZONA DE CASCO ANTIGUO.
- CAPITULO X.- ZONA VERDE.
- CAPITULO XI.- ZONA ESCOLAR.
- CAPITULO XII.- ZONA DE EQUIPAMIENTO.
- CAPITULO XIII.- ZONA DEPORTIVA.
- CAPITULO XIV.- MANZANAS DE PLANES ESPECIALES.
- CAPITULO XV.- ZONA URBANA INDUSTRIAL.



NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS.

RC 0 4 ENE. 1988

NORMAS DE CARACTER GENERAL.

CAPITULO I.- GENERALIDADES.

Art. 01º.- Fines, Objetivos y ámbito de aplicación.

Es objeto de la presente Norma, la Ordenación Urbanística en todo el término municipal del Fregenal de la Sierra.

Entre sus determinaciones se encuentran:

- a) El clasificar el territorio municipal en áreas de suelo urbano, urbanizable, no urbanizable y no urbanizable protegido.
- b) Establecer zonas distintas de utilización porcentajes de terrenos que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios.
- c) Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación.
- d) Establecer espacios libres para parques y jardines.
- e) Señalar el emplazamiento y caracterís-



RC 04 ENE. 1988

- ticas de los centros y servicios de interés público y social.
- f) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.
- g) Orientar la composición arquitectóni-
ca de las edificaciones.
- h) Limitar el uso del suelo y de las edi-
ficaciones.
- i) Todas aquellas otras, que se ajusten a
la Ley y Reglamentos sobre el Régimen=
del Suelo y Ordenación Urbana, y que --
son consideradas como subsidiarias y --
complementarias a la Norma.

Art. 02º.- Vigencia, Revisión y Modificación.

Las presentes Normas, tienen vigencia in-
definida quedando sin efecto cuando se --
apruebe definitivamente el Plan General --
de Ordenación Urbana.

La Comisión Provincial de Urbanismo, po---
drá en cualquier momento, una vez estima-
da la no adecuación de la Norma a la rea-
lidad existente, iniciar los trámites pa-
ra su revisión.

La modificación de la presente Norma debe
rá seguir los trámites previstos en la Leg



R.C. 04 ENE. 1988

gislación vigente.

Con la aprobación de la presente Norma, queda sin efectos la aprobada el 26 de Noviembre de 1.981.

Art. 03º.- Interpretación de los documentos del planeamiento.

Las presentes Normas, no refunden el Planeamiento vigente con anterioridad, Por tanto, para la interpretación de la misma, es necesario consultar el correspondiente a los dos Planes Parciales aprobados con anterioridad. En caso de que exista contradicción se seguirán las Normas.

Art. 04º.- Desarrollo del Planeamiento.

Sin perjuicio de la formulación de Planes Especiales y Estudios de Detalles cuando se estime necesario; el contenido del presente planeamiento, se desarrollará mediante Planes Especiales en suelo urbano y Planes Parciales en suelo urbanizable.



R.C. 0 4 ENE. 1988

CAPITULO II.- DEFINICIONES GENERALES.

Art. 05º.- Terminología.

1.- Alineación:

Línea establecida por la Corporación Municipal que limita las zonas edificadas y edificables de las no edificadas o edificables.

2.- Alineación Actual:

Son aquellas alineaciones que limitan a las fincas con los espacios libres y viales públicos ya existentes.

3.- Altura de la Edificación:

Distancia vertical existente desde la cota del acerado, en el punto medio de la fachada, hasta la cara inferior del último forjado.

4.- Número de Plantas:

En el cómputo del número de plantas se contará en todos los casos las plantas bajas así como las retranqueadas, áticos y los semisótanos que sobresalgan más de UN (1) m. y todo ello en cualquiera de las rasantes en contacto con la edificación:

5.- Rasante del Terreno.



R.C 0 4 ENE. 1988

Línea representativa del perfil del terreno en sección.

6.- Rasante Actual:

Es la línea correspondiente a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

7.- Solar:

La superficie de Suelo Urbano apta para la edificación, urbanizada con las Normas mínimas que se concretan en contar con:

- Servicio de abastecimiento de agua.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Pavimentación de calzada y encintado de acera.

8.- Espacios Libres:

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

9.- Máxima ocupación de parcela:

Es el porcentaje máximo de parcela neta edificable que se autoriza construir en cada una de las plantas permitidas.

10.- Parcela mínima:

Es la parcela tipo con dimensiones mínimas, por debajo de las cuales no se



R.C 0 4 ENE. 1988

permite construir sobre ella una edificación, ni se permite efectuar una parcelación en que resulten parcelas que las incumplen. Las dimensiones de parcelas mínimas vienen dadas para cada zona edificable en las Normas Particulares.

11.- **Perímetro:**

Límite de las distintas clases de suelo a las que corresponde régimen jurídico diferenciado.

12.- **Semisótano:**

Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

13.- **Aplicación de la edificación:**

Será computable a efectos de edificabilidad (volumen o en superficie) las zonas construídas sobre rasante sin contabilizar vuelos permitidos sobre alineaciones ni edificación sobrecubierta. La superficie computable de la zona, será sobre parcela neta.

14.- **Manzana cerrada:** Las que ocupan todo el frente de alineación de las calles que conforman la manzana. Sus fachadas interiores forman el patio interior de manzana.



R.C. 0 4 ENE. 1988

15.- Vivienda unifamiliar exenta.

Es aquella vivienda unifamiliar, cuya edificación no forma medianeras, quedando retranqueada dentro de las lindes de la parcela.

16.- Vivienda adosada.

Es aquella vivienda unifamiliar, que al menos tiene una medianera.



R.C 0 4 ENE. 1988

CAPITULO III.- LICENCIAS.

Art. 06º.- Actos Sujetos a Licencia:

A los efectos de las presentes Normas, se entenderán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo que a continuación se refieren con carácter enunciativo:

Licencia de Nueva Planta:

- 1.- Obras de construcción de edificaciones de todas clases.
- 2.- Obras de construcción de instalaciones de todas clases, particulares, de concesionarios de servicio público o de la Administración.

Licencias de Ampliación. Modificación o Reforma:

- 3.- Obras de ampliación de edificaciones de todas clases.
- 4.- Obras de ampliación de instalaciones de todas clases.
- 5.- Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de las edificaciones de todas clases.
- 6.- Obras de modificación o reforma de las instalaciones de todas clases.
- 7.- Obras de modificación del aspecto ex-



RC 04 ENE. 1988

terior de las edificaciones de todas= clases.

- 8.- Obras de modificación del aspecto exterior de las instalaciones de todas= clases.
- 9.- Obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones -- cualquiera que sea su uso.

Licencia de Uso o Cambio de Uso:

- 10.- La nueva utilización u ocupación de -- las edificaciones de todas clases.
- 11.- La nueva utilización u ocupación de -- las instalaciones de todas clases.
- 12.- El uso del vuelo sobre las edificaciones de todas clases.
- 13.- El uso del vuelo sobre las edificaciones de todas las clases.
- 14.- La modificación del uso de las edificaciones de todas las clases.
- 15.- La modificación del uso de las instalaciones de todas clases.

Licencia de Demolición:

- 16.- La demolición de edificaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 17.- La demolición de instalaciones de todas clases.

Licencia de Urbanización:



RC 0 4 ENE. 1988

- 18.- Las segregaciones de parcelas.
 - 19.- Las agregaciones de parcelas.
 - 20.- Las parcelaciones urbanísticas.
 - 21.- Las obras de instalaciones de servicios públicos.
 - 22.- Los movimientos de tierras tales como desmontes, explanación y terraplentado; salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización de obras ordinarias o de edificación, aprobado o autorizado.
 - 23.- Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.
 - 24.- La corta de árboles integrados en masa arbórea.
- Otros:
- 25.- Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
 - 26.- Cualquier otro acto que imponga modificación del status, urbanístico, la edificación.
 - 27.- Aquellos otros actos que señalen Normas y Ordenanzas.



RC 0 4 ENE. 1988 Art. 07º.- Tramitación y Régimen General de Licencias.

Con carácter general y siendo de obligada observancia en todo lo que no oponga a las tramitaciones singulares de que tratan los artículos siguientes se establece en el presente, la normativa reguladora de esta materia.

1.- Conocimiento y competencia:

De acuerdo con lo prevenido en la legislación de Régimen Local, compete al Ayuntamiento el otorgamiento de licencias, salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

El ejercicio de la facultad a que se refiere el anterior párrafo en la esfera municipal, corresponde orgánicamente a la Comisión Permanente, Alcalde (si así está previsto en las Ordenanzas Municipales, o en los casos previstos en la Ley del Suelo y Pleno Municipal).

2.- Solicitudes:

La solicitud de licencia se presentará mediante escrito que deberá contener los siguientes requisitos:

a) Nombre, apellidos y domicilio del=



RC 04 ENE. 1988

- interesado.
- b) Indicación con claridad y precisión del objeto de la licencia.
 - c) Expresión del nombre, título y domicilio del técnico redactor del proyecto, o directores de su desarrollo, en los casos que así lo exijan las diferencias de clases de licencias.
 - d) Lugar, fecha y firma.
 - e) A la solicitud se acompañará, por duplicado, proyecto técnico suscrito por facultativo competente, los cuales habrán de estar reglamentariamente visados por el Colegio Profesional correspondiente.
 - f) El Ayuntamiento podrá exigir que la petición se formalice en impresos formularios por él facilitados. La documentación antes referida, se presentará en el Registro General de la Corporación.

Si el escrito adoleciera de algún defecto o faltare alguna documentación de la prevenida anteriormente se requerirá al solicitante para que en el plazo de diez días subsane la falta o acompañe los documen



R.C 0 4 ENE. 1988

tos preceptivos, con apercibimiento de que si así no lo hiciere se archivará.

3.- Tramitación Administrativa:

En los cinco días siguientes a la presentación se dará traslado de los duplicados del Proyecto a los Servicios Técnicos de la Corporación, los cuales habrán de emitir informe en los plazos establecidos por el art. 9 apartado 3º del Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de Junio de 1.955.

4.- Subsanción de deficiencias:

Si de la documentación presentada, resultaran deficiencias de carácter técnico de pequeña entidad, se notificarán al petionario antes de esperar los plazos establecidos para los otorgamientos de licencias, para que dentro de los quince días pueda subsanar las.

5.- Terceros Interesados:

Podrá comparecer en el expediente de otorgamiento de licencia cualquier persona a quien pudiera afectar su decisión, pudiendo formular las alegaciones.



R.C 0 4 ENE. 1988

ciones que estime conveniente a su de
fensa, las que deberán ser objeto de de
resolución por la Administración en de
la forma reglamentaria establecida. de
Si el Ayuntamiento tuviera de de
conocimiento de la existencia de otros de
interesados, los requerirá por escrito para de
que se personen en el plazo de diez de
días y aduzcan lo que crean oportuno.

6.- Resolución:

La Administración Municipal, de de
resolverá sobre solicitudes de licencias de
acordando su otorgamiento o denegación de
expresando en este último caso, de de
forma clara, su causa y el precepto de
en que se ampare todo lo cual habrá de
de ser notificado a los interesados.

7.- Silencio Administrativo:

El Régimen Local aplicable al otorga-
miento o denegación de licencias por
Silencio Administrativo, será el esta-
blecido en el art. 9 del Reglamento de
de Servicios de las Corporaciones Lo-
cales y Sección Primera, del Capítulo
Segundo del T.IV. de la L. del Suño.

8.- Carácter y efectos:

Las resoluciones de otorgamientos o de
denegación de licencias, acordadas de



RC 04 ENE. 1988

conforme a las determinaciones de los apartados precedentes y Normas Complementarias, será inmediatamente ejecutivos y producirán sus efectos desde que hubieran sido dictadas, sin perjuicio de los recursos admisibles frente al mismo establecidos por el art. 222 de la Ley del Suelo y legislación vigente.

9.- Aspectos varios:

Para la transmisibilidad, ejercicio, vigencia y revocación de licencias se estará a lo dispuesto en el Capítulo Primero del Título Primero del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

10.- Aseguramientos económicos:

El Ayuntamiento previo acuerdo reglamentariamente adoptado, podrá exigir a los peticionarios de licencias que tengan por objeto actividades que pudieran afectar a obras de urbanización, municipales, instalaciones y servicios públicos, la prestación de fianzas, en metálico o mediante aval, a constituir en la depositaria municipal con carácter previo a la conce-



R.C 04 ENE. 1988

sión de aquellas, con el fin de garantizar las posibles reparaciones a que hubiere lugar por desperfectos o pérdidas, en el supuesto de que el beneficiario no las realizara a sus expensas en los plazos que se le determinen.

La constitución, importe, restitución en su caso, y además condiciones serán fijadas en cada caso atendiendo a las peculiaridades y naturaleza de la actuación de que se trate.

11.- Régimen Fiscal:

El ayuntamiento exigirá en todo caso, y en la materia que regula la presente Sección el pago de derechos, tasas y en general de las exacciones que procedan imponer a sus obligados de acuerdo con las vigentes disposiciones legales de carácter fiscal. La Corporación procurará el establecimiento o revisión de las imposiciones y ordenación de las exacciones municipales, recogiendo actualizando en la correspondiente Ordenanza Fiscal.

12.- Planes parciales, Planes especiales, Estudio de Detalles y Proyectos de Urbanización:



RC 0 4 ENE. 1988

La redacción y tramitación de éstos planes y proyectos, se ejecutará de acuerdo a la Ley y Reglamentos sobre el Régimen del Suelo y ordenación Urbana, así como de las presentes Normas, y del Real Decreto Ley 16/1.981 de 16 de Octubre.

Art. 03º.- Licencias de Obras de Nueva Planta, Ampliación, Modificación o Reforma:

- 1.- De conformidad con lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinará específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin el otorgamiento de la licencia de apertura, si fuere procedente.
- 2.- Para solicitar licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma, es necesario que el terreno donde se pretende edificar esté emplazado en suelo urbano y tenga la calificación de solar conforme a los requisitos es



R.C. 0 4 ENE. 1988

tablecidos por la Ley del Suelo y lo contenido en estas Normas. La documentación a aportar será la siguiente:

- a) Instancia solicitando la licencia.
- b) Tres ejemplares del cuestionario de Estadística.
- c) Proyecto técnico suscrito por profesional habilitado.

Art. 09º.- Obras Menores:

Responden a esta denominación aquellas obras que no suponen modificaciones estructurales de los edificios o en el caso de decoraciones externas lo son de poca importancia:

1.- Estas obras comprenden:

- a) Blanqueo de patios y medianerías que no den a la vía pública y no precisen andamios.
- b) Blanqueo, empapelado, pintura, y estuco de habitaciones, escaleras y portales.
- c) Reparación y sustitución de solados.
- d) Obras en cuartos de baño con colocación o cambio de aparatos sanitarios.



R.C. 0 4 ENE. 1988

- e) Recorrido de los tejados y trabajos de carpintería en el interior.
- f) Reparación y colocación de canales y bajantes interiores.
- g) Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los apartados anteriores.

2.- Una vez presentada la solicitud de li cencia acompañada de sucinta memoria de la obra a realizar y su cuantía -- aproximada, pasará a informe de la In tervención de Fondos y a los Servi--- cios Técnicos, resolviendo la Alcal--- día Presidencial.

Art. 010º.- Licencia de Edificación en el Suelo no Ur banizable:

1.- El Ayuntamiento podrá otorgar licen--- cia en suelo no urbanizable siguiendo el procedimiento establecido legal--- mente de tramitación, en el caso de - que se trate de construcciones desti--- nadas a explotaciones agrícolas que - guarden relación con la naturaleza y= destino de la finca y se ajusten a -- los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como cuando el obje-



R.C. 04 ENE. 1999

to de la licencia sean construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las zonas públicas.

En los casos citados anteriormente, será preceptivo el correspondiente informe de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo y demás organismos competentes.

2.- Si se tratase del otorgamiento por el Ayuntamiento de licencias en Suelo No Urbanizable, a edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública o Interés Social, así como a edificios aislados destinados a vivienda familiar, que no formen núcleo de población, la concesión de la licencia deberá contar previamente, con la aprobación definitiva otorgada por la Comisión Provincial de Urbanismo, mediante el sistema de tramitación que recoge el art. 43.3 de la Ley del Suelo y 44.2. del Reglamento de Gestión.

Art. 011º.- Declaración de Ruina:

Su procedimiento y tramitación, se efectuará de acuerdo al Reglamento de Disciplina Urbanística y al Real Decreto



RC 04 ENE. 1988

2.472/78 de 14 de Octubre (R. 2292).

Art. 012º.- Ruína inminente:

Si la ruína de un edificio fuese inminente, por haberlo así informado los Servicios Técnicos Municipales, el Sr. Alcalde Presidente, por motivos de seguridad, acordará de inmediato el desalojo de los moradores y la demolición de la parte del inmueble necesaria para evitar su peligrosidad.

NORMAS DE URBANIZACION.

RC 04 ENE. 1988

Art. 013º.- Obras Ordinarias:

- 1.- Se entiende por obras ordinarias aquellos documentos técnicos precisos para la ejecución, reparación y mejora de sus instalaciones e infraestructuras Municipales.
- 2.- Los proyectos de obras ordinarias podrán realizarse por iniciativa privada, lo que no implicará el que deban ser aprobados, controlados y en su caso recibidos por la Corporación; - en estos casos estas obras serán de urbanización y no ordinarias:
- 3.- En ningún caso una obra ordinaria --- servirá para otorgar a un determinado suelo unas características urbanas, no poseídas, que lo hagan apto para la edificación conforme se contiene en estas Normas.
- 4.- Las obras ordinarias, se consideran de nueva implantación, reparación o mejora, entendiéndose por:
 - Nueva implantación a aquellas que introducen en el territorio una in



RC 04 ENE. 1988

fraestructura inexistente.

- Reparación a quella precisa para volver a poner en funcionamiento una infraestructura o instalación averiada, sin modificar sus características fundamentales.
- Mejora, aquella obra ordinaria precisa para adecuar una infraestructura o instalación a las nuevas solicitudes, modificando sus características principales.

Art. 014º.- Tramitación de las Obras Ordinarias:

La tramitación de las obras ordinarias será la que establezca en la Ley de Régimen Local.

Art. 015º.- Obras de Suministro de Agua:

- Las aguas que se destinen al consumo de la población deberán poseer las condiciones sanitarias que se marcan en la Legislación vigente, debiéndose proceder a la periódica comprobación de sus características.
- Los suministros mínimos de agua a las diferentes edificaciones serán:



R.C 0 4 ENE. 1988

A) Número de Viviendas Equivalentes:

		1.001	6.001
		a	a
USO	1.000	6.000	12.000
Piscinas Públicas	250	215	190
HOTELES (10 plazas)			
4 y 5 estrellas.	16	14	12
3 "	10	9	8
1 y 2 "	7	6	5
MERCADOS (10 puestos)	12,5	10	9,5
HOSPITALES (100 camas)	15,5	13	11,5
OFICINAS (100 m ²)	4	3,5	3
COLEGIOS (100 plazas)	20	17	15



B) Consumo Diario y Caudal Punta.

R.C 0 4 ENE. 1988

		1.001	6.001
		a	a
	1.000	6.000	12.000
Dotación l/viv./día.	630	945	1.260
Caudal punta l/viv./seg.	0,030	0,035	0,040

FUENTE NTE.



RC 04 ENE. 1988

C) Porcentaje de Distribución de los Consumos.

Los datos que se aportan pretenden informar de la descomposición de los consumos en los núcleos urbanos, dando así mismo una previsión en su crecimiento.

		1.001 a	6.001 a
USO	1.000	6.000	12.000
Habitacional	60	70	80
Industrial	5	30	40
Serv. Munic.	10	25	30
Otros y Fugas.	25	25	25
1.966	100	150	175
1.985	145.....164	218...246	254...287
2.010	213.....269	319,5/403,5	372,2/470,5
CONSUMO 1.966==100			
POBL. 1.000 hab.			



R.C. 0 4 ENE. 1988

- Las normas de diseño y ejecución aquellas que aseguren un correcto funcionamiento, recomendándose la aplicación de lo dispuesto en la NTE-ISA.

Art. 016^a.- Obras para Riegos e Incendios:

- Las condiciones de suministro de aguas para riegos e incendios cumplirán lo dispuesto en la presente norma.
- Los suministros mínimos serán:

A) Número de Viviendas Equivalentes:

		1.001	6.001
		a	a
	1.000	6.000	12.000
BOCAS INCENDIOS.			
TIPO 100	555	475	415
TIPO 80	280	240	210
BOCAS DE RIEGOS.			
1.000 m ² . jardín	2	1,5	1,5
FUENTE NTE.			



R.C 0 4 ENE. 1988

B) Consumo Diario y Caudal Punta:

		1.000	6.001
		a	a
	1.000	6.000	12.000
Dotación l/viv./día	630	945	1.260
Caudal pon./viv./seg.	0,0030	0,0035	0,0040

FUENTE NTE.

- Las bocas de incendios se colocarán a una distancia máxima de DOSCIENTOS (200) m.
- En los núcleos de más de 6.000 habitantes las bocas de incendio serán del tipo 100 y en el resto tipo 80; si se utilizasen de tipo subterráneo sus diámetros serán de 70 y 100 para menos y más de 6.000 habitantes.
- Las bocas de riego se colocarán distribuidas uniformemente por la población de forma que:
 - la distancia entre ellas en calles no sea superior a 100 mts.
 - Existe una boca de riego por cada 1.000 m². de jardín.



RC 04 ENE. 1988

Art. 017º.- Obras de Alcantarillado:

- Las obras de alcantarillado que se ejecuten emplearán preferentemente el sistema unitario, salvo en aquellos casos en los que la existencia de cuencas de vertido sometidas al flujo mareal o zonas de baja densidad, aconsejen el separativo.
- El cálculo de las redes de alcantarillado tanto en el sistema unitario como separativo, estimarán los caudales de escorrentía superficial y los dos residuales en el segundo y en el primero sólo los de escorrentía.



RC 0 4 ENE. 1988 TIEMPOS DE RECURRENCIA.

AREAS PERIMETRALES URBANAS..... 5 años.
 AREAS INTERMEDIAS.....10 "
 AREAS CENTRALES, ZONAS INUND.....25 "

- Los coeficientes de escorrentía se tomarán

- En ningún caso se admitirán inferiores -
 diámetros de TREINTA (30) ni pendientes=
 inferiores al SEIS (6) por mil.

- El diseño de la red se ejecutará interca
 lando aquellos pozos de registro y resal
 to que sean precisos, debiendo colocarse
 los primeros en:

- cambio de dirección que puedan resol--
 verse con el giro de los tubos.

- conexión con imbornales y evaciones do
 miciliarias.

- conexión entre más de dos ramales de --
 alcantarilla y siempre que se produzca
 cambio de diámetro.

- se establece como distancia máxima en-
 tre pozos de registro 30 m.

- Los pozos de resalto se colocarán en aque-
 llos tramos en los que la disposición nor-
 mal del tubo se realizaría con tal pendien
 te que podrían originarse erosiones en el=
 mismo.



RC 04 ENE. 1988

- En ningún caso, dentro del Suelo Urbano, - se permitirán la utilización de pozos ne-- gros ni fosas sépticas.
- En los casos en que se preveyese la ejecu-- ción de instalaciones depuradoras, de ---- aguas, sus dimensiones, solicitudes y - criterios de ejecución deberán realizarse= conforme a lo dispuesto en la Norma Tecno-- lógica NTE,

Art. 013º.- Instalaciones Eléctricas:

- Para evaluar la potencia eléctrica de--- mandada en una zona se tomarán como da-- tos básicos los contenidos en el si---- guiente cuadro.

1.- Residencial.

- Se cumplirá lo dispuesto en el Rgtº
ELECTROTECNICO DE BAJA TENSION.

NIVEL ELECTRICO BAJO (1)..... 3.000 W.
NIVEL ELECTRICO MEDIO (2)..... 5.000 W.
NIVEL ELECTRICO ALTO (3)..... 8.000 W.

- (1) Nivel correspondiente a una vivienda con alumbrado, lavadora sin caldeo de agua, - aparatos de cocina excepto cocina y calen-- tador eléctrico de agua.
- (2) Nivel correspondiente a una vivienda con alumbrado, lavadora con caldeo de agua, -



R.C 0 4 ENE. 1988

- cocina y calentador eléctrico y demás aparatos electrodomésticos usuales.
- (3) Nivel correspondiente a una vivienda con alumbrado, lavadora con caldeo, cocina, - calentador eléctrico, climatizadores y de más aparatos electrodomésticos usuales.

2.- Industrial:

- Los datos que se aportan tienen un carácter orientador debiendo, en los casos concretos exigirse proyecto de instalación eléctrica en el que se expresará la demanda real de la edificación.
- De acuerdo con lo expresado en la instrucción técnica complementaria MI BT 010, aceptarse una densidad de 375 KVA/Ha.

Art. 019º.- Obras de Alumbrado Público:

- A efectos de iluminación, las vías se dividen en tres grupos:

1.- Vías de tránsito:

Aquellas por donde discurre el tráfico intermunicipal y que atraviesan los núcleos urbanos, normalmente las travesías de las carreteras nacionales, comarcales o locales.



RC 04 ENE. 1988

2.- Vías y Espacios Públicos Relevantes:

Aquellas en las que sus características comerciales, representativas, ser zonas de paseo o bien posean un tráfico municipal importante deben poseer una iluminación especial.

3.- Resto de Vías:

Aquellas en las que no concurren alguna de las circunstancias anteriores.

- VIAS DE TRANSITO:

- El nivel de luminancia media de la calzada será de DOS (2) candelas/m².

- El nivel de iluminancia a doptar en estas vías será de TREINTA (30) lux.

- El factor de uniformidad media de la iluminancia será de CERO TREINTA Y CINCO (0,35).

- El índice de limitación del deslumbramiento G tendrá un valor mínimo de SEIS (6).

En estas vías se emplearán luminarias "cutt-off",

- VIAS Y ESPACIOS PUBLICOS RELEVANTES:

- El nivel de iluminancia de la calzada o espacio público será de QUINCE (15) lux.

- El factor de uniformidad media será



RC 04 ENE. 1988

de CERO TREINTA Y CINCO (0,35).

- En los casos en los que el carácter relevantes venga dado por la existencia de un tráfico municipal importante se adoptará un índice G con valor mínimo de CINCO (5).

- Podrán emplearse luminarias "cutt-off" "semi-cutt-off" o "non-cutt-off".

- RESTOS DE VIAS:

- El nivel de iluminancia de la calzada será de CINCO (5) lux.

- El factor de uniformidad media será de 0,10; se empleará luminarias tipo "semi-cutt-off" o "non-cutt-off".

- La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

a.- Los pasos de una vía a otra de diferentes niveles de iluminancia serán graduados.

b.- Los cruces, cambios de curvaturas y rasantes, así como salidas de espectáculos públicos, edificios administrativos, bomberos, etc., queden perfectamente iluminados con nivel mínimo de espacios públicos relevantes.



Art. 020º.-- Red Viaria:

RC 04 ENE. 1988

-- Las nuevas que se ejecuten cumplirán --
lo dispuesto en estas Normas.

El ancho mínimo de las calzadas serán:

a.-- Una dirección y dos áreas peatonales.

-- La dimensión mínima será de TRES --
CON CINCO (3,5) de la calzada y dos --
aceras peatonales longitudinales de --
UNO CON CINCO m. (1,5), cada una y a --
cada lado de la calzada.

-- La calzada y las áreas peatonales --
podrán estar a nivel siempre que:

-- no se formen cunetas de recogida --
de pluviales en las inter--
secciones de ambas áreas, sino --
en el centro de la calzada.

-- la vía no posea una longitud --
superior a TREINTA m. (30).

b.-- Dos direcciones y dos áreas peatona--
les.

-- La dimensión mínima de la calzada --
será de SEIS m. (6) y dos áreas peato--
nales similares a las anteriores.

-- En los casos en los que se optare --
por la realización de acerado, éste --
tendrá la dimensión mínima indicada --
y estará como mínimo VEINTE (20) cm. =



R.C. 0 4 ENE. 1988

elevado sobre la calzada; su acabado será antideslizante con encintado de bordillo de hormigón o granito.

- En ningún caso sobre el acerado definido podrá ubicarse postes, luminarias, u otro elemento que reduzcan la dimensión de UNO CON CINCUENTA (1,50) m. que adquiere el carácter de mínima dimensión en cualquier sentido que debe darse en el acerado.
- El diseño de las vías será tal que se impida un tráfico rápido, siendo adoptarse materiales y trazados que consigan este fin.

Los radios de curvatura en las intersecciones de vías no serán superior a DIEZ m. (10).

- Los materiales a emplear en las diversas vías serán:

a.- Vías con calzada y espacios peatonales a nivel no se permite el acabado con aglomerado asfáltico, recomendándose el empedrado o adoquinado.

- Las presentes normas prohíben la tala de arbolado como sistema para ampliación o ejecución de la red viaria y en los casos de fuerza mayor deberán replantarse TRES (3) veces el número de especies arbóreas tala



R.C 0 4 ENE. 1988

das en los lugares que indique la Cor
poración.

- Las Corporaciones Locales promoverán= el plantado de especies arbóreas a lo largo de las vías con latitud sufi---
ciente para recibirlas.

Art. 021º.- Mobiliario Urbano y Elementos Singulares:

- Las obras que se ejecuten deberán respeta
r el mobiliario urbano existente, entendi
do éste como: farolas, papeleras, señale
s, fuentes, bancos, abrevaderos, kiosco
s, rejas, etc.
- Los proyectos que implantasen nuevo mobi
liario urbano deberán respetar las cara
cterísticas del existente e imponer a
aquellos modelos más acordes con el ambi
ente de los espacios en los que se ubique
n.
- Los elementos singulares, que engloben=
rótulos, numeración de casas, anuncios co
merciales de especial interés, hornacinas
rejas, etc., deberán ser respetados dede
biendo, los de nueva implantación, seguir
criterios de diseño similares a los ya ex
istentes.



NORMAS ESPECIFICAS EN SUELO URBANO.

RC 0 4 ENE. 1988

AMBITO DE APLICACION.

Art. 1º.- A efectos de las presentes ordenanzas, el suelo urbano, queda definido como recintos incluidos dentro de los perímetros de delimitación en el Plano de Zonificación 1.

Art. 2º.- Dentro de la delimitación definida en el artículo anterior, se especifican las siguientes zonas:

- Zona de casco antiguo.
- Zona verde.
- Zona escolar.
- Zona de equipamiento.
- Zona deportiva.
- Manzanas de planes especiales.
- Zona urbana industrial.

Art. 3º.- Para su aplicación, estas ordenanzas, se estructuran en base a los siguientes títulos y capítulos:



TITULO I.- ORDENANZAS GENERALES.

- RC** 0 4 ENE. 1988
- CAPITULO I.- UNIDAD DE INTERVENCION.
- CAPITULO II.- TIPOS DE OBRAS.
- CAPITULO III.- CONSIDERACIONES GENERALES DE VOLUMEN
- CAPITULO IV.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD.
- CAPITULO V.- ALINEACIONES, RASANTES Y VUELOS.
- CAPITULO VI.- CONDICIONES ARQUITECTONICAS.
- CAPITULO VII.- CONDICIONES DE USO.
- CAPITULO VIII.- OPERACIONES PUNTUALES.

TITULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

- CAPITULO IX.- ZONA DE CASCO ANTIGUO.
- CAPITULO X.- ZONA VERDE.
- CAPITULO XI.- ZONA ESCOLAR.
- CAPITULO XII.- ZONA DE EQUIPAMIENTO.
- CAPITULO XIII.- ZONA DEPORTIVA.
- CAPITULO XIV.- MANZANAS DE PLANES ESPECIALES.
- CAPITULO XV.- ZONA URBANA INDUSTRIAL.

TITULO I.- ORDENANZAS GENERALES.CAPITULO I.- UNIDAD DE INTERVENCION.

Se considera el catastro como un legado histórico y cultural que se debe de conservar, y que responde a las distintas soluciones que se han ofrecido a lo largo de la historia para resolver los problemas que se plantean en el desarrollo de una ciudad.

Es por este motivo, por lo que estas ordenanzas, son contrarias a las modificaciones del catastro en las zonas que han alcanzado un alto grado de definición urbana, y se tiende a controlar y limitar los procesos que modifiquen el parcelario - a excepción de los puntos considerados como susceptibles de mejoras urbanas, que se señalan en los planos y se desarrollan en el Capítulo de "Manzanas de Planes Especiales".

Art. 4º.- La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral. Ninguna de las existentes tendrá la calificación de no edificable por causas de sus dimensiones.

Art. 5º.- La separación de una parcela catastral en varias, seña autorizada por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud siempre que todas y cada una de las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

- a) Longitud de fachada mínima, cuatro metros.
- b) Fondo mínimo de parcela, ocho metros.
- c) Superficie mínima, ochenta metros cuadrados.

Art. 6º.- Las agregaciones de varias parcelas catastrales, en una sola, serán autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento previa solicitud, con las siguientes limitaciones.

- a) Que el número de parcelas agregadas sea como máximo de tres.
- b) Que la superficie resultante, no supere el doble de la mayor parcela que intervenga en la agregación. Excepto en los casos en que el frente de fachada de la mayor, sea igual o inferior a 8 m. (ocho metros.)

CAPITULO II.- TIPOS DE OBRAS.

Las obras de posible realización en las unidades de intervención, de esta Norma, se clasifican en varios tipos:

Art. 7º.- Tipos de Obras.

- a) Reformas: Obras en las que manteniendo básicamente la edificación existente, se introducen modificaciones que pueden alterar las características estructurales, de distribución u organización general, de superficies o morfológicas -- del inmueble.

Para que una obra pueda ser considerada dentro de este grado, es necesario que no suponga una modificación del volumen general del edificio, ni afecte a las partes fundamentales del mismo, -- entendiendo como tales las fachadas -- tanto exteriores como interiores, espacios libres, escalera principal, ni que la superficie a sustituir suponga más -- del 50% de la superficie total del edificio.

- b) Obras nuevas:

Pueden ser de renovación: edificación --

básicamente de nueva planta, donde se —
utiliza parcialmente elementos fundamen—
tales de la edificación anterior infe—
riores al 50% de la superficie construí—
da anteriormente.

Reedificación, Nueva Planta o Sustitu—
ción.

CAPITULO III.- CONSIDERACIONES GENERALES DE VO-
LUMEN.

Se considera este capítulo, más como un problema de medianeras y de buena arquitectura que como un problema de volumen en sí, como ejemplo, basta con observar las viviendas del antiguo grupo de Santa Ana, que aunque denostadas por los ciudadanos por cuestiones de acabados y de superficie, desde nuestro punto de vista, son un magnífico ejemplo de Arquitectura Paisajística con cinco plantas de altura en algunos bloques.

Art. 8º.- Para las obras de reformas, la edificabilidad y volumen están definidos por el existente.

Art. 9º.- Para las obras de nueva planta, sustitución, reedificación y renovación, el límite de edificabilidad, es el que se deduce de la aplicación de las presentes Ordenanzas.

Art. 10º.- Ocupación.

En todas las parcelas cuyo uso sea el residencial público o privado, tendrá que dejarse libre de edificación una superficie equivalente al 30% de la superficie de la zona del solar que se sitúe a una distan-

cia mayor de seis metros, de las líneas de fachadas a vía pública. Esta superficie libre cumplirá las siguientes condiciones:

1º.- No se abrirán a fachada.

2º.- Sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado con los elementos tradicionales de cubrición, como monteras, de cristal no transitables o Foldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de las cornisas que con una dimensión máxima de 60 cms. pudieran proyectarse.

Art. 11º.- Profundidad máxima edificable.

Excepto en los casos en que las Ordenanzas particulares de las zonas regulen sobre este artículo, la profundidad máxima edificable, es de veintidos metros (22 m.), debiendo dejarse el resto como espacio libre, computable a los efectos del art. 10, o bien, ocuparse por edificaciones sometidas a las siguiente condiciones:

a) Residencial.

Sólo se permitirá edificaciones de una planta destinada a lavaderos, trasteros, almacenes, garajes, corrales o espa--

cios similares.

B) Industrial y comercial.

Se permite la ocupación total de la parcela, sin limitación en la profundidad máxima en la planta baja, siendo de aplicación en el resto de las plantas el apartado anterior.

Art. 12º.- Alturas.

a) Con carácter general.

El número de plantas de la edificación será de dos.

La altura de la edificación, no podrá superar, los siete metros, salvo que, por necesidades compositiva se precise adecuar a los edificios colindantes, debiendo para ello justificar con el correspondiente estudio de fachadas y medianeras del conjunto, dicho extremo.

Por encima de la altura permitida, sólo podrán construirse castilletes de acceso a cubiertas planas retranqueadas de la fachada un mínimo de tres metros.

b) En calles de igual o más de seis metros de anchura, entendiéndose como tales aquellos que presenten entre lien-

zos de fachadas esta dimensión mínima en el punto medio de la manzana catastral, se permitirá una altura máxima de edificación de diez con cincuenta metros (10,5) en tres plantas, y siempre que las medianeras que quedarán vistas se traten y decoren como fachadas por el propietario.

- c) La solería de planta baja podría elevarse hasta un máximo de 1,2 m., sobre la rasante de la calle, permitiéndose la construcción de una sola planta de sótano o semisótano.
- d) Si la edificación tiene fachadas opuestas a calles de distinto ancho, se tomará para cada calle la altura correspondiente hasta una profundidad proporcional al ancho de cada calle.
- e) En solares de esquina la mayor altura que corresponde se mantendrá hasta una máxima de 3 m., sobre la calle de menor altura.

CAPITULO IV.- CONDICIONES DE SALUBRIDAD.

Art. 13º.- Las estancias podrán ventilar a patios - internos de parcela siempre que éstos po- sean más dimensiones tales que permitan= la inscripción de una circunferencia de= 3 m. de diámetro. En el caso de edifica- ciones cuya altura supere las dos plan- tas deberán cumplir las condiciones da- das en la Orden U. M. 29/mayo/1.969. Or- denanza nº 13 de las Normas de Diseño pa- ra vivienda de Protección Oficial.

Art. 14º.- Para la ventilación de despensas, aseos= y cuartos de baño, se permiten sistemas= de ventilación forzada o bien patinillos de ventilación, con arreglo a las dispo- siciones sanitarias vigentes.

Art. 15º.- Quedan prohibidos los patios abiertos a= fachada, exceptuando aquellos casos en - que las alineaciones tradicionales estén fijadas por una verja y una alineación - interior constituida como fachada princi- pal, en cuyo caso, ambas (alineación de= verja e interior) serán a respetar.

Art. 16º.- En las cajas colectivas, las escaleras --
tendrán necesariamente iluminación y ven-
tilación directa con el exterior, permi-
tiéndose luz cenital siempre que su super-
ficie tenga un mínimo de dos tercios de --
la superficie de la caja de escalera. En-
este caso , el hueco central quedará li-
bre en toda su altura y en él será inscri-
bible un círculo de 1 metro.

Art. 17º.- No se permitirán viviendas en semisótano,
entendiéndose como tales las que tengan --
su pavimento a nivel inferior de la calle
o espacio libre a que den fachada.

CAPITULO V.- ALINEACIONES, RASANTES Y VUELOS.

Art. 10º.- Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las actualmente existentes con las excepciones señaladas en los planos.

Aún en el caso de que un edificio se encuentre afectado por corrección de alineaciones, no se considerará como fuera de ordenación.

Los paramentos de fachadas se mantendrán en las alineaciones, prohibiéndose los retranqueos totales o parciales de las plantas bajas, excepto en aquellos casos en que las edificaciones actuales incluyan soportales.

Art. 19º.- Las jambas de portadas y de huecos, podrán sobresalir de la alineación en la forma que a continuación se determina:

- a).- En calles cuya acera sea inferior a un metro, el saliente no podrá exceder de 10 cms.

b).- En calles cuya acera sea superior a un metro, el saliente no podrá exceder de 20 cms.

A tales efectos, en calles sin tránsito rodado se considerará como acera la mitad del ancho de la calle. Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 30 cms. siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 metros, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, dichos salientes se sujetarán a las condiciones del párrafo anterior.

Art. 20º.- El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será, con relación a la alineación de calle, el siguiente:

- Calles de menos de 9mts.
0,35 mts. máximo.
- Calles de más de 9 mts.
0,50 mts. máximo.

Art. 21º.- No se permitirán fuera de las alineaciones definidas cuerpos volados cerrados. Se permitirán la colocación de cierres en balcones, siempre que se efectúe en la --

forma tradicional, es decir, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada.

Art. 22º.- Si la finca tuviera más de una fachada se aplicará para cada una de ellas en lo referente a vuelos, las condiciones del artículo 20º. La anchura de la calle, en los casos en que no sea uniforme, se considerará, a efectos de determinar los salientes y vuelos, como la media aritmética correspondiente a la longitud de la fachada del edificio.

Art. 23º.- Los balcones y terrazas se retirarán de la edificación colindante vez y media el vuelo proyectado.

Art. 24º.- Las cornisas o impostas, cuyo vuelo exceda de 30 cms. deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

Art. 25º.- Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios se regirán por las condicio

nes fijadas en el artículo 20º.

Art. 26º.- Los salientes decorativos de tiendas, como muestras vitrinas, toldos, escaparates, etc., se regularán por las condiciones del artículo 19º.

Art. 27º.- Los toldos de las tiendas quedarán por dentro del bordillo de la acera 40 cms. - respetando además al arbolado, si lo hubiere, y quedando el punto más bajo a una altura no inferior a 2 metros, sobre la rasante de la acera. Los elementos de sustentación, una vez plegados, no podrán sobresalir sobre los máximos permitidos para salientes de portadas especificados en el artículo 19º.

Art. 28º.- Excepto en los casos en que éste regulado por las Ordenanzas Particulares de las zonas y las aperturas señaladas en el plano de zonificación, quedan prohibidos las aperturas de nuevas calles.

CAPITULO VI.- CONDICIONES ARQUITECTONICAS.

Art. 29º.- En los edificios considerados como de interés, el grado máximo de obra permitido es el de Reforma, con las limitaciones -- que a tal efecto se definen en el artículo 7º.- a).

Art. 30º.- Las construcciones habrán de adaptarse, - en sus elementos básicos, al ambiente urbano donde estuvieran situadas.

A los efectos de estas Ordenanzas se consideran elementos básicos de la edificación las:

- Cubiertas y su formalización;
- Las fachadas, sus materiales y terminación.
- Los huecos en fachadas, sus dimensiones, ubicación y proporción respecto al macizo.
- Los elementos adosados a fachadas tales como balcones, marquesinas, cierros, etc.
- Los materiales empleados en la carpintería y protección de los huecos.

Art. 31º.- Las cubiertas podrán ser de tejas o planas. Solo se podrán utilizar otros mate-

riales en elementos auxiliares, cuando estos no sean visibles desde el exterior.

Art. 32º.- Las fachadas serán predominantemente blancas, prohibiéndose el uso del aplacado de azulejos en las mismas.

Art. 33º.- La carpintería de los huecos, será de madera o metálica, prohibiéndose el uso del aluminio, excepto el lacado en color.

Los elementos de protección de los huecos serán los similares a los balcones y cerrros, prohibiéndose el uso del aluminio en los mismos.

Art. 34º.- Se procurará no introducir persianas enrollables de plástico.

Se prohíbe la demolición de las portadas de piedra existente.

CAPITULO VII.- CONDICIONES DE USO.

Art. 35º.- Se prohíbe el cambio de uso en todas aquellas parcelas que en los planos aparecen marcados como escolar, religioso, asistencial o público. Sobre estas parcelas sólo podrán ser autorizados por el Excmo. Ayuntamiento aquellos cambios de uso que supongan un mayor servicio público del que anteriormente daban.

Art. 36º.- Los aparcamientos sólo se autorizarán en planta de sótano o semisótano, excepto en viviendas unifamiliares, donde será posible incluirlo en la planta baja.

Art. 37º.- El inicio de las rampas de garage se separarán un mínimo de tres metros respecto a la línea de fachada; su puerta deberá situarse en la parte superior, de forma que impidan la visión de las rampas desde la calle.

I.- USO INDUSTRIAL.-

Art. 38º.- Se permite el uso industrial en aquellas categorías en las que la toma de medidas correctoras, supervisadas por el Excmo. Ayuntamiento y/o Organismos Competentes, hagan viable su funcionamiento sin perjuicio a la población.

Art. 39º.- Los usos industriales -entre los que está incluido el almacenaje- deberán reservar una plaza de aparcamiento cada 75 m². o fracción, cuando se proyecten en edificios de nueva planta.

II.- USO HOTELERO.

Art. 40º.- A efectos de aplicación de las presentes Ordenanzas, el uso de hostelería se clasifica en los siguientes grupos:

GRUPO 1º.- Hasta 30 habitaciones.

GRUPO 2º.- De 30 habitaciones en adelante.

Art. 41º.- Se considerarán comprendidos en el uso hotelero, los hoteles, residencias y pensiones, sea cual fuere la categoría en que se clasifique por la Delegación de Turismo.

Art. 42º.- Para cada uno de los grupos enunciados anteriormente, se establecen las siguientes condiciones:

1º.- No se impone condición especial alguna a los incluidos en el Grupo 1º.

2º.- En cuanto a los grupos 2º sólo se permitirán siempre que en el inte-

rior de su parcela se reserve el espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos en la proporción de una plaza por cada cinco habitaciones proyectadas, siempre que se proyecten en edificios de nueva planta.

III.- ESPECTACULO.-

Art. 43º.- El uso del espectáculo vendrá regulado por el "Reglamento de espectáculos públicos". Orden de 3 de mayo de 1.935" y demás disposiciones vigentes.

Art 44º.- A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, se consideran incluidos en el uso de espectáculos los locales para teatros, circos, salones de fiesta, salas de conciertos, exhibiciones deportivas u otros de análogo destino o aprovechamiento.

CAPITULO VIII.- OPERACIONES PUNTUALES.

Art. 45º.- En este capítulo, se enumeran de una forma sucinta las operaciones puntuales que se consideran necesarias para la mejora de las condiciones existentes.

- Creación de una nueva zona verde, colindante con el Centro Socio-Cultural que pueda servir como expansión del mismo.
- Nueva zona verde, que proteja el vacío existente ante el Convento de San Francisco.
- Zona verde en parte del Compás; una de las parcelas más idóneas para este uso.
- Recuperación de los espacios públicos que catastralmente existen entre las parcelas catastrales nº 72 y 32, y en la nº 67.
- Apertura de la calle anteriormente existente entre la Plaza Colón y C/ Vazco Díaz Tanco.
- Apertura de una vía peatonal de servicio a la próxima estación de autobuses.
- Modificación de la alineación en la C/ Calleja.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
URBANISMO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del
Territorio de Extremadura, acordó aprobar
definitivamente este documento, en la
sesión de

29 OCT. 1997

El Director General de Urbanismo
y Ordenación del Territorio.



Fdo.: Miguel Madera Domínguez

80.

-Ejecución de una vía peatonal, colindante a la zona verde del Compás, que modifique las traseras existentes de la C/ Capitán Cortés.

-Y por último, la más ambiciosa, y al mismo tiempo desde nuestro punto de vista la más importante. Una transformación total del Arroyo de San Lázaro, convirtiéndole en una zona de esparcimiento de la ciudad, con zonas de recreo; láminas de agua, etc., etc., que modifique el estado actual del mismo de una forma radical, con este fin:

Se prohíbe la construcción a distancia inferior a 20 mts., desde la línea de máxima avenida.

Se prohíbe el tratamiento de traseras en las edificaciones que den a esta zona.

Se exceptúan del anterior tratamiento las parcelas que, siendo adyacentes al Arroyo de San Lázaro, lo sean también de carreteras, en cuyo caso se reducirá a cinco metros la distancia de construcción desde la línea de máxima avenida. En estos casos la propiedad evitará el tratamiento de traseras creando una zona verde o adoptando cualquier medida similar en tal espacio, como requisito indispensable para la construcción.

Asimismo será necesario tramitar ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a aguas superficiales como subterráneas, teniendo el causante del vertido la obligación de poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación.

DILIGENCIA: La pongo Yo, el Secretario para hacer constar que la presente hoja número 80 perteneciente al artículo 45 del Capítulo VIII Operaciones Puntuales de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra, fue redactada conforme al acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 29 de octubre de 1997, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual número 4 de aquéllas, y sustituye al anterior texto.

En Fregenal de la Sierra, a 26 de Noviembre de 1997,

Doy Fé, EL SECRETARIO,



Rafael Arenas Marmejo.

TITULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS.

CAPITULO IX.- ZONA DE CASCO ANTIGUO.

A efectos de esta Ordenanza, se define el Casco Antiguo, como la zona comprendida dentro del perímetro **delimitado** - en el Plano de Zonificación de la Norma.

Es competencia del Excmo. Ayuntamiento velar por las condiciones arquitectónicas y estéticas de la ciudad, y garantizar la conservación del patrimonio arquitectónico existente.

Art. 46º.- Cuando el Excmo. Ayuntamiento estime que el proyecto de una edificación perjudica el carácter general del Casco Antiguo en cualquiera de sus valores arquitectónicos históricos, ambiental o social, denegará la licencia de obra solicitada por acuerdo fundamentado, en el que se hará constar los motivos de la denegación, que no podrá basarse en el empleo de un estilo arquitectónico determinado, sino que habrá de fundamentarse en razones de composición arquitectónica, o no adecuarse a -

las características de su emplazamiento.=
 En el informe denegatorio, si hubiese lugar, además de hacer constar los motivos de la misma, podrán determinarse las modificaciones que deban introducirse en el proyecto para su aprobación.

Si el propietario recurriese contra el acuerdo de negatorio de la licencia solicitada, el Ayuntamiento, previo informe de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico, dictará la resolución que sea procedente.

Art. 47º.- Quedan prohibidas la ejecución de nuevas medianeras que superen a las existentes en más de 1,50 mts., debiendo éstas tratarse de forma similar a la fachada, y cumpliendo además con los límites máximos de las Ordenanzas Generales.

Art. 48º.- Los anuncios, se deberán diseñar formando parte de la composición arquitectónica del edificio en que se enclaven, y no se permitirán por encima de la coronación de la edificación de la fachada.

Se recomienda que para las obras de pavimentación de esta zona, se utilice el ado

quinado o empedrado tradicional, y en especial, en las plazas y espacios públicos tales como la Plaza Japón, el ensanche de la C/ Fuente Miranda, Plaza de la Constitución, Plaza de la Fontanilla y Plaza de Santa Ana, cuidando el mobiliario urbano y el pavimento de la zona peatonal.

CAPITULO X.- ZONA VERDE.

Art. 49º.- Se entenderá por zona verde el espacio — destinado a situar en toda su superficie= o parte de ella elementos vegetales.

Art. 50º.- Se autoriza en ellas los actos públicos — si bien, se deberán tomar las medidas previsoras necesarias para evitar el detri— mento en los árboles, plantas o mobilia— rio urbano.

Art. 51º.- Solamente se permitirán en zonas verdes y parque públicos instalaciones propias de su condición, con una superficie máxima — del uno por ciento de la superficie de la zona, con una altura máxima de una plan— ta.

Art. 52º.- Las edificaciones lindantes a la zona ver— de, deben tratar los paramentos que den a ella como fachadas.

CAPITULO XI.- ZONA ESCOLAR.

Art. 53^º.- Son las parcelas destinadas a impartir -- docencia pública o privada. Cuando se ubi -- quen fuera del casco antiguo, se permiti -- rá los retranqueos de fachada, así como -- una profundidad máxima edificable sin li -- mitación.

Art. 54^º.- La ocupación, y edificabilidad, vendrán -- definadas por las necesarias para la cons -- trucción del tipo de Centro que se vaya a -- construir.

Art. 55^º.- Se autoriza el uso de viviendas en estas -- parcelas, con un máximo de una vivienda -- por centro cuando esté destinada al vigi -- lante del mismo e integrada en el centro.

Art. 56^º.- Sobre estas parcelas, sólo podrán ser au -- torizadas por el Excmo. Ayuntamiento --- aquellos cambios de uso que supongan un -- mayor servicio público para la comunidad.

CAPITULO XII.- ZONA DE EQUIPAMIENTO.

Art. 57^º.- Son las parcelas destinadas a los siguientes usos:

- Administrativo.
- Asistencial.
- Sanitario.
- Comunicación.
- Transporte.
- Cultural.
- Espectáculos y reunión.
- Cuerpos o servicios de la población, como Parque de Bomberos, Policía Municipal o Guardia Civil.

Art. 58^º.- Sobre estas parcelas, sólo podrán ser autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento aquellos cambios de uso que supongan un mayor servicio público para la comunidad.

Art. 59^º.- En las parcelas exteriores al casco antiguo, se permiten los retranqueos de fachada, así como una profundidad máxima edificable sin limitación.

CAPITULO XIII.- ZONA DEPORTIVA.

Art. 60º.- Comprende las zonas señaladas como tales en el plano de zonificación.

Art. 61º.- Se autoriza la edificación de construcciones propias es este uso, admitiéndose retranqueos de la línea de fachada y sin limitaciones en lo referente a profundidad máxima edificable y ocupación.

Art. 62º.- Se autoriza el uso de espectáculos públicos en estas parcelas.

Art. 63º.- Sobre estas parcelas, sólo podrán ser autorizadas por el Excmo. Ayuntamiento aquellos cambios de uso que supongan un mayor servicio público para la comunidad.

CAPITULO XIV. - MANZANAS DE PLANES ESPECIALES.

Se han delimitado y numerado en esta calificación, espacios que estando dentro del perímetro urbano, poseen ciertas cualidades específicas bien por su escaso grado de consolidación bien por presentar grandes vacíos interiores en el seno de manzanas consolidadas, o ser bordes que conformarían la imagen perimetral de la ciudad.

Se ha considerado la necesidad de realizar un Plan Especial seguido del correspondiente Proyecto de Urbanización, como la figura urbanística adecuada que instrumentalizará su desarrollo urbanístico.

Plan Especial que contemple la cualidad del conjunto para las posibles operaciones de saneamiento, de aumento de la edificabilidad del sector, la rehabilitación, conservación, propuestas tipológicas, agrupaciones de parcelas, etc., si bien dado el grado de heterogeneidad que presentan, se ha excluido la necesidad de su redacción para aquellas intervenciones puntuales en parcelas o edificaciones que según la Ley del Suelo y sus Reglamentos puedan considerarse como solares, atendiéndose a las Ordenanzas Generales en Suelo Urbano.

La numeración y delimitación dadas en el Plano de Zonificación 1., no suponen polígonos de actuación, de manera que puedan desarrollarse Planes, en zonas determinadas de un mismo sector.

Art. 64º.- Quedan dentro de la delimitación de manzana de Plan Especial todas las parcelas incluidas en las zonas así marcadas en los planos correspondientes de zonificación.

Art. 65º.- Las parcelas incluidas en estas manzanas, podrán ser objeto de intervenciones y obras, con las limitaciones dadas en las Ordenanzas Generales en Suelo Urbano, siempre que, a la aprobación de las presentes Normas puedan ser consideradas como "solares", según la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

Art. 66º.- Por la iniciativa privada o de oficio por el Excmo. Ayuntamiento, se redactarán sobre las zonas delimitadas, los correspondientes Planes Especiales, atendiéndose a las directrices que en este artículo y los siguientes se fijan:

- a) Los Planes Especiales podrán reducir las delimitaciones que el presente documento les fija, siempre que la nueva delimitación se demuestre suficiente para cumplir las directrices marcadas. Las parcelas excluidas quedan automáticamente afectadas por las Ordenanzas Generales.

b) Los Planes podrán proponer nuevas aperturas de viales, con las correspondientes definiciones de alineaciones y rasantas, así como la modificación del parcelario existente en cuanto a agrupaciones de parcelas, quedando en este caso sin efecto el art. 6 de las Ordenanzas Generales.

Art. 67^a.- Los particulares que acometan la redacción y ejecución de Planes en los que se incluya la apertura de nuevos viales, con el consiguiente incremento en la edificabilidad del sector, se vendrán obligados a la ejecución de la infraestructura necesaria a su costa, de acuerdo con las Normas Municipales de Urbanización, así como a la cesión obligatoria y gratuita al Excmo. Ayuntamiento, del diez por ciento (10%), del incremento del aprovechamiento medio que resulte respecto del anterior a la redacción del Plan.

Art. 68^a.- No se dará aprobación a Planes que propongan aperturas en fondo de saco, salvo que éstas se traten como plazas con dimensiones apropiadas, que como mínimo serán tres

veces superior a la altura máxima permitida en su entorno, altura máxima que quedará reflejada en la documentación de los mismos.

Art. 69º.- Los Planes que propongan nuevas aperturas de viales en las manzanas, que numeradas del 1 al 7, tienen como uno de sus bordes el arroyo de San Lázaro, tenderán a abrirse al mismo, detiendo incluirse en la documentación del Plan como en el Proyecto de Urbanización el tratamiento de los márgenes del cauce en cuanto a jardinería, paseos peatonales,, etc. El Excmo. Ayuntamiento propondrá las directrices de actuación para su tratamiento.

Art. 70º.- Los Planes que se formulen en los sectores que en los Planos de Zonificación se ven afectados por nuevas aperturas de viales y alineaciones, se verán obligados a su inclusión con carácter general, no concediéndose licencias de obras hasta no haberse ejecutado la infraestructura de los mismos por parte de los promotores, quedando así mismo afectados por las mismas condiciones dadas en el art. 67 de las presentes Ordenanzas.

CAPITULO XV.- ZONA URBANA INDUSTRIAL.

- Art. 71º.- Se define la zona urbana industrial, como la delimitada como tal en el Plano de Zonificación de las presentes Normas.
- Art. 72º.- En esta zona, se autoriza la construcción de edificaciones propias de este uso, admitiéndose los retranqueos de fachadas, sin limitación de profundidad máxima edificable y ocupación.
- Art. 73º.- Se autorizan viviendas unifamiliares anexas a la industria, con un máximo de una vivienda por parcela y cuando ésta esté ligada al uso de la misma.
- Art. 74º.- El uso industrial de esta zona, está regulado por el Art. 38º de las presentes Normas.

NORMAS ESPECIFICAS EN LAS ZONAS APTAS PARA SER URBANIZADAS.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 75º.- Definición y Regulación:

Constituyen las zonas aptas para ser urbanizadas, las delimitadas como zonas urbanizables en los dos planos de zonificación de la presente Norma.

Los terrenos comprendidos en los mismos, no podrán ser parcelados, ni se podrán otorgar licencias de edificación en ellos mientras no se ejecuten los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización. Se refiere a los siguientes aspectos:

- a) Ejecución de las obras de urbanización.
- b) Instalación de los servicios urbanos **previstos.**
- c) Materialización de las cesiones gratuitas y obligatorias del suelo.
- d) Aquellas otras condiciones que se prevengan en los Planes Parciales.

Sin embargo, podrán realizarse las obras reguladas en el apartado 42 del Reglamento de Gestión.

Art. 76º.- Dimensiones Máximas y Mínimas

Se han definido catorce zonas como dimensiones mínimas para los Planes Parciales, doce en el Plano de Zonificación 1 y dos en el Plano de Zonificación 2.

Los Planes Parciales, podrán agrupar varias de estas zonas, siempre que sean completas.

Art. 77º.- Sistemas de actuación

La ejecución de las unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Compensación
- b) Cooperación
- c) Expropiación

Se seguirá en todo momento las determinaciones del Título V del Reglamento de Gestión.

Art. 78º.- Vienen determinadas, las reservas de suelo para dotaciones en planes parciales, en el Anexo al Reglamento de Planeamiento y en el artículo 74 de la Ley del Suelo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSELERIA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida **25 JUN 2009**

El Director General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

Fdo.: Javier Gaspar Nieto

Art 79º - En el desarrollo de los Planes Parciales no debe quedar discontinuidad entre éstos y el suelo urbano existente, debiendo conectar la urbanización con la existente.

Art 80º - Las Normas de Urbanización son las existentes en las Normas de carácter general: El ancho mínimo del vial será de NUEVE metros (9), (6 de calzada y dos zonas de 1,5 m)

CAPITULO II.- NORMAS DE SECTORES.

Plano de Zonificación 1.

Art. 81º.- Zona A:

Está definido por tres sectores, dos A1 y una A2, limitada por el Suelo Urbano actual, por la futura carretera Badajoz-Mérida; y la zona B.

La zona de protección de la carretera, será la regulada por la legislación vigente, y se ejecutará una calzada de servicio caso de que se abran entradas a los edificios en las fachadas de las carreteras.

- Sector A1.-

Uso dominante-vivienda.

Altura máxima- 3 plantas.

Coefficiente de edificabilidad de la zona
0,3 m²/m².

Densidad máxima- 35 viviendas/H.

Tipología de la edificación- manzana cerrada.

- Sector A2.-

Uso dominante-vivienda.

Altura máxima- 2 plantas.

Coefficiente de edificabilidad de la zona
0,6 c 2/3.

Densidad máxima- 50 vivi

- Sector A2.-

Uso dominante-vivienda.

Altura máxima- 2 plantas.

Coefficiente de edificabilidad de la zona
0,6 m²/m².

Densidad máxima- 35 viviendas/H.

Las viviendas, serán adosadas, admitiéndose los retranqueos en fachada.

Art. 32º.- Zona B:

Está definido por dos sectores, el B1 y B2 limitados en el plano de zonificación 1.

Lo prescrito en la zona A, para la carretera nacional, es de obligado cumplimiento - en esta zona, para la misma carretera.

- Sector B1.-

Uso dominante-vivienda.

Altura máxima- 3 plantas.

Coefficiente de edificabilidad de la zona
0,3 m²/m².

Densidad máxima- 35 viviendas/H.

Tipología de la edificación- manzana cerrada.

- Sector E2.-

Uso dominante-vivienda.

Altura máxima- 2 plantas.

Coefficiente de edificabilidad de la zona
0,6 m²/m².

Densidad máxima- 35 viviendas/H.

Las viviendas, serán adosadas, aditién-
dose, unifamiliares exentas en parcelas=
con superficie superior a 600 m².

Se permite los retranqueos de fachada.

Art. 23^a.- Zona C.-

Es la definida como tal en el plano de zo-
nificación 1.

Uso dominante-viviendas.

Altura máxima- 2 plantas.

Coefficiente de densidad de la zona 0,6 ---
m²/m².

Densidad máxima- 35 viviendas/H.

Esta zona, se subdividirá en dos sectores,
el más cercano al suelo urbano, con una su-
perficie del 40% de la zona, será para vi-
viendas adosadas.

El superior, de una superficie del 60%, se-
rá para viviendas unifamiliares exentas, -

con parcelas mínimas de 600 mts. cuadrados y con una ocupación máxima del 40% de la parcela neta edificable.

Art. 84º.- Zona D.-

Es el rotulado como tal en el plano de zonificación 1.

Tendrá un uso dominante de vivienda unifamiliar exento.

Parcela edificable: Superficie mínima 600 mts. cuadrados.

Ocupación máxima: inferior al 40% de la parcela neta edificable.

Altura máxima: 2 plantas.

Art.85º- Zona E1.-

Es la zona de suelo urbanizable (SECTOR ZONA E-1) definida como tal en el Plano nº 14 "Zonificación 1", a desarrollar mediante un único Plan Parcial incluido en el correspondiente Programa de Ejecución.

- Superficie total: 26.727,49 m2.
- Usos: el uso global y principal es el residencial, en las categorías unifamiliar y plurifamiliar en bloque. Y como usos complementarios los equipamientos públicos, zonas verdes, terciario e industrial en la categoría de talleres artesanales. Se deberá reservar un mínimo del 10% del aprovechamiento neto de la Zona para actividades no residenciales, con independencia del equipamiento y de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.
- Edificabilidad global máxima: 0,70 m2t/m2s.
- Densidad global de viviendas máxima: 35 viv/Ha.
- Reserva de aprovechamiento objetivo de uso residencial materializable para vivienda sujeta a régimen de protección pública: 40%.
- Aprovechamiento objetivo lucrativo máximo: 18.709,24 m2t.
- Cesión de aprovechamiento: se cederá al ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10% del aprovechamiento objetivo.
- Reserva mínima de suelo para el conjunto de dotaciones públicas: 6.548,24 m2.
- Reserva mínima de suelo para equipamiento dotacional público: 3.741,85 m2.
- Reserva mínima de suelo para zonas verdes: 2.806,39 m2
- Reserva total de aparcamientos: 281 uds.
- Reserva de aparcamientos privados: 187 uds.
- Reserva de aparcamientos públicos: 94 uds.

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida

27 FEB 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

3 JUN 2014

Art. 85° bis.1 – Zona F.-

Es la zona definida como tal en el Plano de Zonificación 1.

Tendrá uso dominante de zona residencial con tipología unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Parcela edificable mínima: superficie mínima 150 metros cuadrados.

Ocupación máxima: inferior al 80% de la parcela.

Altura máxima: 2 plantas (baja más primera).

Densidad máxima: 35 viviendas por Hectárea.

Edificabilidad: 0.8 metros cuadrados construidos por metros cuadrado de parcela.

Art. 85° bis.2 – Zona G.-

Es la zona definida como tal en el Plano de Zonificación 1.

Tendrá uso dominante de zona residencial con tipología unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Parcela edificable mínima: superficie mínima 150 metros cuadrados.

Ocupación máxima: inferior al 80% de la parcela.

Altura máxima: 2 plantas (baja más primera).

Densidad máxima: 35 viviendas por Hectárea.

Edificabilidad: 0.8 metros cuadrados construidos por metros cuadrado de parcela.

Art. 85° bis.3 – Zona H.-

Es la zona definida como tal en el Plano de Zonificación 1.

Tendrá uso dominante de zona residencial con tipología unifamiliar aislada y adosada.

Parcela edificable mínima: superficie mínima 150 metros cuadrados.

Ocupación máxima: inferior al 80% de la parcela.

Altura máxima: 2 plantas (baja más primera).

Densidad máxima: 35 viviendas por Hectárea.

Edificabilidad: 0.8 para viviendas aisladas y 1.6 para viviendas adosadas.

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida

27 FEB 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

03 JUN 2014

Art. 85° bis.4 – Zona I.-

La zona de actuación es de forma irregular, de 20.842 m² de superficie. El terreno limita al Norte con el Cordel Mesteño, al Sur con la urbanización El Berrocal, al Este con la carretera que conduce hacia el polideportivo municipal, y al Oeste con parcelas agrícolas de Suelo no Urbanizable.

Es la zona definida como tal en el Plano de Zonificación 1.

Tendrá uso dominante de zona residencial con tipología unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Densidad máxima: 35 viviendas por Hectárea.

Art. 85° bis.5. Zona J1.-

Es la zona de suelo urbanizable (SECTOR ZONA J-1) definida como tal en el Plano nº 14 "Zonificación 1", a desarrollar mediante un único Plan Parcial incluido en el correspondiente Programa de Ejecución.

- Superficie total: 45.804,21 m².
- Usos: el uso global y principal es el residencial, en las categorías unifamiliar y plurifamiliar en bloque. Y como usos complementarios los equipamientos públicos, zonas verdes, terciario e industrial en la categoría de talleres artesanales. Se deberá reservar un mínimo del 10% del aprovechamiento neto de la Zona para actividades no residenciales, con independencia del equipamiento y de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria.
- Edificabilidad global máxima: 0,70 m²t/m²s.
- Densidad global de viviendas máxima: sin limitación.
- Reserva de aprovechamiento objetivo de uso residencial materializable para vivienda sujeta a régimen de protección pública: 40%.
- Aprovechamiento objetivo lucrativo máximo: 32.062,95 m²t.
- Cesión de aprovechamiento: se cederá al ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10% del aprovechamiento objetivo.
- Reserva mínima de suelo para el conjunto de dotaciones públicas: 11.222,03 m².
- Reserva mínima de suelo para equipamiento dotacional público: 6.412,59 m².
- Reserva mínima de suelo para zonas verdes: 4.809,44 m²
- Reserva total de aparcamientos: 482 uds.
- Reserva de aparcamientos privados: 321 uds.
- Reserva de aparcamientos públicos: 161 uds.

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida:

27 FEB 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

13 JUN 2014

Artículo 85.bis.6- Zona J-2

Es la zona urbanizable (SECTOR ZONA J-2) definida como tal en el Plano nº 14 "Zonificación 1", a desarrollar mediante un único Plan Parcial incluido en el correspondiente Programa de Ejecución.

Descripción:

Zona del camino de Cumbres Mayores.

Ordenación del área periférica y resolución de borde urbano mal resuelto.

Superficie total: 79.099,79 m²

Usos: el uso global y principal es el Residencial en las categorías Unifamiliar, Bifamiliar o Plurifamiliar en Bloque. Y como usos complementarios los equipamientos públicos, zonas verdes, terciario e industrial en la categoría de talleres artesanales.

Edificabilidad Global Máxima: 0,50 m²/m²s.

Densidad Global de viviendas máximas: 35 viv/ha.

Ocupación máxima: Inferior al 80% de la parcela neta edificable. En caso de ubicar algún uso compatible en planta baja, se permite la ocupación del 100% de la misma, respetando los retranqueos establecidos.

Superficie mínima de parcela: 100,00 m²

Nº de viviendas: 276

Reserva de aprovechamiento objetivo de uso residencial materializable para vivienda sujeta a un régimen de protección pública: 25%.

Aprovechamiento objetivo lucrativo máximo: 39.549,90 m²t.

Cesión de aprovechamiento: Se cederá al Ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10% del aprovechamiento objetivo.

Aprovechamiento objetivo residencial máximo: 35.594,91 m²t.

Aprovechamiento objetivo no residencial mínimo : 3.954,99 m²t.

Reserva mínima de suelo para el conjunto de dotaciones: 13.842,46 m²s.

Reserva de suelo mínima para zonas verdes: 7.909,98 m²s.

Reserva total de aparcamientos: 455.

Reserva mínima de aparcamientos de carácter público: 228.

Alineaciones y altura: la edificación vendrá definida por las alineaciones que determine el plan parcial y por la altura, que en ningún caso podrá superar las tres plantas (baja más dos) y 10,50m, medida a la cara inferior del último forjado.

JUNTA DE EXTREMADURA

CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura
acorda aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Plenda

27 FEB 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

Artículo 85.bis.7- Zona J-3

Es la zona urbanizable (SECTOR ZONA J-3) definida como tal en el Plano nº 14 "Zonificación 1", a desarrollar mediante un único Plan Parcial incluido en el correspondiente Programa de Ejecución.

Descripción:

Zona del camino de Cumbres Mayores.

Ordenación del área periférica.

Superficie total: 40.001,66 m²

Usos: el uso global y principal es el Residencial en las categorías Unifamiliar, Bifamiliar o Plurifamiliar en Bloque. Y como usos complementarios los equipamientos públicos, zonas verdes, terciario e industrial en la categoría de talleres artesanales.

Edificabilidad Global Máxima: 0,50 m²/m²s.

Densidad Global de viviendas máximas: 35 viv/ha.

Ocupación máxima: Inferior al 80% de la parcela neta edificable. En caso de ubicar algún uso compatible en planta baja, se permite la ocupación del 100% de la misma, respetando los retranqueos establecidos.

Superficie mínima de parcela: 100,00 m²

Nº de viviendas: 140

Reserva de aprovechamiento objetivo de uso residencial materializable para vivienda sujeta a un régimen de protección pública: 30%.

Aprovechamiento objetivo lucrativo máximo: 20.000,83 m².

Cesión de aprovechamiento: Se cederá al Ayuntamiento el suelo libre de cargas de urbanización necesario para materializar el 10% del aprovechamiento objetivo.

Aprovechamiento objetivo residencial máximo: 18.000,75 m².

Aprovechamiento objetivo no residencial mínimo : 2.000,08 m².

Reserva mínima de suelo para el conjunto de dotaciones: 8.000,33 m²s.

Reserva de suelo mínima para zonas verdes: 4.000,17 m²s.

Reserva total de aparcamientos: 320.

Reserva mínima de aparcamientos de carácter público: 120.

Alineaciones y altura: la edificación vendrá definida por las alineaciones que determine el plan parcial y por la altura, que en ningún caso podrá superar las tres plantas (baja más dos) y 10,50m, medida a la cara inferior del último forjado.

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO, VIVIENDA, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y TURISMO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida

27 FEB 2014

El Director General de Ordenación del Territorio y Urbanismo



Fdo.: Miguel Ángel Rufo Cordero

JUNTA DE EXTREMADURA
CONSEJERÍA DE FOMENTO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
acorda aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida,
24 ABR. 2008
El Director General de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo.: F. Javier Gaspar Nieto

110-bis

Art.86.- Zonas Industriales

Son las zonas marcada como tales en el Plano de Zonificación 2.

Las reservas de suelo en estos Planes Parciales, viene regulada en el anexo al Reglamento, en los casos de Suelo Industrial.

Las cesiones gratuitas y obligatorias, vienen reguladas en el Capítulo II, Título II, del Reglamento de Gestión para suelo urbanizable programado

El uso de la zona, es el industrial, de elementos accesorios de la industria, tales como garajes, almacenes y oficinas; de servicios de interés social y público; y de viviendas ligadas a la industria.

La altura máxima permitida es de tres plantas.

Edificabilidad del Sector: 1 m²/m²

NORMAS ESPECÍFICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

111

SUELO NO URBANIZABLE COMÚN.

ART. 87.- Se define el suelo no urbanizable común como todo aquel que no está calificado como suelo urbano o urbanizable, o suelo no urbanizable protegido.

ART. 88.- Regulación y Limitaciones en el S.N.U Común:

1.- En este tipo de suelo podrán realizarse 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.

2.- Podrán realizarse en suelo no urbanizable los actos precisos para la materialización del aprovechamiento atribuido por el uso en edificación no vinculado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal y previa calificación urbanística, en las condiciones determinadas por aquella ordenación, previo cumplimiento de los específicos deberes y el levantamiento de las cargas que ésta determine y, en todo caso, el pago de un canon urbanístico, cuya fijación corresponderá a los Municipios, por cuantía mínima del 2 % del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes, que podrá ser satisfecho en especie mediante cesión de suelo por valor equivalente. El uso en edificación que otorgue la calificación urbanística podrá tener una duración limitada, aunque renovable, que no será inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de toda la inversión que requiera su materialización.

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

La división, segregación o parcelación de fincas en suelo no urbanizable sólo será posible cuando la superficie de cada una de las fincas resultantes supere la superficie mínima que resulte aplicable en consideración a su número, según la siguiente proporción: cuando dé lugar a dos fincas, su superficie mínima será la establecida en el artículo 26 de la LSOTEX, Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura; si de lugar a tres fincas, la superficie mínima de cada una de ellas será el doble de la establecida en dicho precepto; si de lugar a cuatro, su superficie mínima será el triple; y así sucesivamente.

ART.- 89 .- Núcleos de población, condiciones objetivas:

1.- Se Asegurará, como mínimo, la preservación del carácter rural del suelo no urbanizable común 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.

Existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios 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 dos edificaciones con destino residencial y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.

Se Garantizará la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

2.- Son condiciones objetivas de carácter general, que dan lugar a la formación de núcleo de población:

a) La parcelación urbanística entendida como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes si en ella concurren alguna de las demás condiciones objetivas que dan lugar a la formación del núcleo.

b) El cambio de uso agrícola, forestal, ganadero, minero o de otros usos salvo en los casos de edificios relacionados con las obras públicas, edificios e instalaciones sujetos a calificación urbanística

c) La aparición de edificios en este suelo con características propias de núcleos urbanos, tales como edificios comerciales, de reunión, asistenciales, docentes, religiosos, etc., destinados al servicio de las residencias que en este suelo pudieran ubicarse, ya sean éstos sufragados con fondos públicos o privados, no pudiendo asumirse su calificación urbanística donde coexisten edificaciones unifamiliares aisladas.

d) Aunque no aparezca la edificación, la dotación a este Suelo de infraestructuras o instalaciones que no estén destinadas a los usos propios de este suelo o edificios excepcionalmente permitidos.

e) El otorgamiento a estos terrenos de cualquier edificación, infraestructura, instalación o bien de cualquier procedimiento que modifique un valor inicial para , otorgarle un valor urbanístico.

ART.- 90.- La parcela mínima susceptible de ser edificada tendrá una superficie de 1,5 Ha.

ART.- 91.- Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en el artículo 94 de las presentes normas, así como los usos y las actividades a los que se destinan, deberán Realizarse en unidad rústica apta para la edificación que tenga las características y superficie mínimas siguientes:

a. Las dispuestas por la ordenación territorial y urbanística para la autorización de viviendas familiares en zonas homogéneas delimitadas por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, cuya densidad no podrá alcanzarla de una vivienda por cada dos hectáreas. En tal caso, la unidad vinculada a la vivienda no podrá ser, en ningún caso, inferior a hectárea y media, ni la vivienda podrá ocupar una superficie superior al 2 % de aquélla, el resto de la cual deberá mantenerse en explotación agraria efectiva o con plantación de arbolado.

b. La funcionalmente indispensable para las construcciones e instalaciones correspondientes, que nunca podrá ser inferior a la prescrita para vivienda familiar, en todos los restantes casos. 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.

La unidad rústica apta para la edificación a que se refiere el párrafo anterior quedará en todo caso vinculada legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implicará la afectación real de la unidad a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos, las instalaciones o los establecimientos legitimados por la calificación urbanística y la licencia municipal pertinentes. Mientras éstas permanezcan vigentes, la unidad no podrá ser objeto de acto alguno que tenga por objeto o consecuencia su parcelación, división, segregación o fraccionamiento. La inscripción registral de esta afectación real deberá acreditarse ante la Administración competente como requisito para el otorgamiento de la preceptiva licencia.

Otros requisitos:

La acreditación del otorgamiento, previo a la concesión de la calificación y el otorgamiento de la licencia, de cualesquiera concesiones o autorizaciones administrativas, u otras que fueran necesarias conforme a la legislación administrativa aplicable.

La calificación urbanística es previa a la licencia municipal y su establecimiento corresponde a la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística para la legitimación de todos los actos previstos en el apartado 2 del artículo 18 LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre, que pretendan ejecutarse en suelo no urbanizable común.

El afianzamiento del cumplimiento de las condiciones legítimas de las correspondientes calificación y, en todo caso, de la licencia.

A este efecto, los interesados deberán, una vez otorgada la licencia municipal, prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación aplicable a la Administración municipal, por importe mínimo del 3 % del coste de la totalidad de las obras o los trabajos a realizar, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos de calificación y licencia que legitimen éstas.

La cobertura formal y material por licencia en vigor, determinando la caducidad de ésta la de la calificación urbanística previa.

ART.- 92.- Construcciones e instalaciones agrícolas:

1.- Las edificaciones que se ejecuten como servicio y apoyo a las actividades agrícolas, deberán guardar una relación con la naturaleza y destino de las fincas donde se asiente.

2.- Se entenderá que una edificación está al servicio de una explotación agrícola cuando:

a) Se ubique en el ámbito de la explotación, pudiendo entenderse ésta como fraccionada, en cuyo caso, la edificación podrá ocupar aquella parcela que mejores condiciones reúna para el servicio a las restantes que componen la explotación.

b) Responda la tipo de cultivo que en la explotación se desarrolla.

c) Sin responder directamente al tipo de cultivo que en la explotación se desarrolla, sin embargo sirva para aprovechar productos o subproductos obtenidos de la explotación principal.

obra.

b) Sea precisa para el entretenimiento y mantenimiento de la misma durante un período de vida.

c) Sean precisas para asegurar el funcionamiento de la obra pública.

2.- Los edificios e instalaciones precisas para la construcción de la obra pública poseerán el carácter de temporalidad y su período de vida será el de la ejecución, debiendo proceder se después de su demolición, a la restauración del terreno antes ocupado, intentando reponer la vegetación antes existente.

3.- Los edificios e instalaciones precisas para el entretenimiento deberán estar incluidas en el proyecto de ejecución debiendo en todos casos:

a) Justificar su necesaria ubicación en el suelo no urbanizable.

b) Justificar el hecho de no formar núcleo de población.

c) Que no forma núcleo de población.

En los casos específicos de edificación destinados al servicio del usuario de la obra pública, y muy especialmente, en los casos de los usuarios de las carreteras,

ART.- 94 .- Construcciones sujetas a calificación urbanística

I.- Con carácter general se permiten en el suelo no urbanizable común que podrá ser calificado, a los efectos de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 18 LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre, la legitimación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones destinadas al desarrollo de actividades y usos que, siendo compatibles con el medio rural, tengan cualquiera de los objetos siguientes:

- a. La realización de construcciones e instalaciones en explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética al servicio de la gestión medioambiental o análoga, que vengan requeridas por éstas o sirvan para su mejora.
- b. La extracción o explotación de recursos y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto, de las materias primas extraídas.
- c. El depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre, no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente y respeten la normativa medioambiental.
- d. Las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales, incluidas las estaciones para el suministro de carburantes.

3.- Se entenderá que una edificación queda vinculada a la explotación, cuando la misma sigue idéntico destino que el que en la finca se produzca.

4.- Las edificaciones vinculadas a la explotación agrícola, así como las instalaciones e infraestructuras que en la misma se ejecuten, en ningún caso, formarán núcleo de población.

ART.- 93 .- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

1.- Se entenderá que una edificación o instalación está vinculada a las obras públicas cuando:

- a) sea precisa para la construcción de la misma, teniendo carácter de temporalidad y estar incluidas dentro del proyecto de construcción de dicha obras.
- b) Sea precisa para el entretenimiento y mantenimiento de la misma durante un período de vida.
- c) Sean precisas para asegurar el funcionamiento de la obra pública.

2.- Los edificios e instalaciones precisas para la construcción de la obra pública poseerán el carácter de temporalidad y su período de vida sería el de la ejecución, debiendo procederse después de su demolición, a la restauración del terreno antes ocupado, intentando reponer la vegetación antes existente.

3.- Los edificios e instalaciones precisas para el entretenimiento deberán estar incluidas en el proyecto de ejecución debiendo en todo caso:

- a) Justificar su necesaria ubicación en el suelo no urbanizables
- b) Justificar el hecho de no formar núcleo de población
- c) Que no forma núcleo de población

En los casos de edificación destinados al servicio del usuario de la obra pública, y muy especial, en los casos de los usuarios de las carreteras, deberán, previa a su ejecución obtener la calificación del terreno Área de Servicio conforme lo dispuesto la legislación general o autonómica de carreteras o legislación sectorial aplicable en dicha materia.

e. Los servicios integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, con sujeción a las condiciones y limitaciones establecidas en la legislación reguladora de éstas.

f. La implantación y el funcionamiento de cualquier clase de equipamiento colectivo, así como de instalaciones o establecimientos de carácter industrial o terciario, para cuyo emplazamiento no exista otro suelo idóneo y con calificación urbanística apta para el uso de que se trate, así como los objeto de clasificación por la legislación sectorial correspondiente y que en aplicación de ésta deban emplazarse en el medio rural, siempre que, en todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, resuelvan satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de los mismos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

g. La vivienda familiar aislada en áreas territoriales donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población, ni pueda presumirse finalidad urbanizadora, por no existir instalaciones o servicios necesarios para la finalidad de aprovechamiento urbanístico.

h. La incorporación al proceso urbanizador en los términos establecidos en el apartado 1.1.a) del artículo 70 LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre.

2.- Contenido y procedimiento de otorgamiento de la calificación urbanística para actos promovidos por particulares.

2.1. La calificación urbanística precisa para la legitimación de actos de construcción, uso y aprovechamiento del suelo promovidos por particulares deberá:

1. Determinar exactamente las características del aprovechamiento que otorgue y legitime, así como las condiciones para su materialización, de conformidad con la declaración de impacto ambiental cuando ésta sea legalmente exigible.

2. Fijar la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de reforestación para preservar los valores naturales de éstos y de su entorno; superficie que no podrá ser inferior a la mitad de la total de la unidad rústica apta para la edificación en los casos de depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria, estacionamiento de vehículos y de equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales o terciarios.

3. Establecer el plan de restauración o de obras y trabajos para la corrección de los efectos derivados de las actividades o usos desarrollados y la reposición de los terrenos a determinado estado, que deberá ser ejecutado al término de dichas actividades o usos y, en todo caso, una vez caducada la licencia municipal y la calificación que le sirva de soporte. Este contenido sólo procederá en los casos de instalaciones y actividades extractivas y mineras; depósito de materiales, almacenamiento de maquinaria y estacionamiento de vehículos; y equipamientos colectivos e instalaciones o establecimientos industriales y terciarios.

4. Concretar la cesión gratuita de los terrenos que correspondan al Municipio en concepto de participación en el aprovechamiento urbanístico otorgado por la calificación o, en otro caso y cuando así lo haya aceptado dicho Municipio, el importe del canon sustitutivo a satisfacer al mismo. Este contenido sólo procederá en los casos a que se refiere el apartado 3 anterior y en el de obras, construcciones e instalaciones complementarias al servicio de las carreteras que no formen parte de áreas de servicio integradas.

La cuantía del canon será como mínimo del 2 % del importe total de la inversión a realizar para la ejecución de las obras, construcciones e instalaciones e implantación de las actividades y los usos correspondientes. Y la de la entrega alternativa no podrá ser inferior a una superficie igual al 15 % de la unidad rústica apta para la edificación vinculada a la obra, construcción o instalación de que se trate.

La materialización y formalización de la cesión, en la forma que en cada caso proceda, será requisito indispensable para la eficacia de la licencia y el comienzo de las obras.

2.2 La calificación se interesará, en su caso, de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística por el Municipio ante el que se hubiera solicitado la licencia urbanística pertinente y antes de proceder a instrucción municipal alguna, mediante la remisión de una copia de la solicitud y de un ejemplar del proyecto técnico y la restante documentación exigible. El requerimiento municipal de la calificación suspenderá el transcurso del plazo máximo legal para el otorgamiento expreso de la licencia durante los tres meses siguientes a su registro de entrada en la Consejería competente o hasta la comunicación de resolución expresa si ésta fuera anterior. El transcurso del indicado plazo sin notificación de resolución alguna solo podrá entenderse, tanto por el interesado como por el Municipio del que penda el procedimiento de otorgamiento de la licencia, en sentido desestimatorio de la calificación interesada. El procedimiento para la calificación urbanística deberá integrar la evaluación del impacto ambiental que sea preceptiva y comprender trámite de información pública por plazo de veinte días.

3. Calificación urbanística para actos promovidos por las Administraciones públicas o los usos correspondientes a áreas de servicios de carreteras.

3.1. En la aprobación de los proyectos de obras y servicios públicos se entenderá implícita la calificación urbanística del suelo a que afecten, cuando dicha calificación sea precisa conforme a la LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre.

3.2. En el caso de las obras, construcciones e instalaciones para usos integrados en áreas de servicio de toda clase de carreteras, que deban ser ejecutadas o desarrolladas por particulares, la calificación urbanística se entenderá implícita, cuando sea favorable, en el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística, que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable de la correspondiente carretera.

4. Condiciones legales mínimas y vigencia y caducidad de las licencias municipales.

4.1. El contenido de las calificaciones urbanísticas previas integrará legalmente el de las correspondientes licencias municipales a título de condiciones legales mínimas.

2. Las licencias municipales se otorgarán:

- a. Por plazo indefinido, las relativas a vivienda familiar, obras, construcciones e instalaciones y sus respectivos usos o actividades, vinculadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.
- b. Por el plazo que proceda conforme a la legislación sectorial pertinente, las relativas a las obras, construcciones e instalaciones, y sus usos o actividades correspondientes, vinculadas a la extracción o explotación de recursos o la primera transformación de éstos, así como las que descansen en concesiones demaniales o de servicio público.
- c. Por plazo determinado fijado en función del tiempo preciso para la amortización de la inversión inicial, en todos los restantes casos.

Cuando las licencias, debiendo fijarlo, no contengan determinación del plazo de su vigencia, éste será de diez años. El plazo de vigencia de la licencia podrá ser prorrogado expresa y sucesivamente, siempre antes del vencimiento del que estuviera corriendo. La primera prórroga no podrá exceder de diez años y las sucesivas no podrán superar, cada una de ellas, los cinco años.

4.3. Las licencias municipales caducarán:

- a. Por incumplimiento de las condiciones de la calificación urbanística o de las demás impuestas en las licencias, así como de cualesquiera otras determinaciones sustantivas de la ordenación territorial y urbanística.
- b. Por el transcurso del plazo en ellas otorgado y, en su caso, de sus prórrogas, sin necesidad de trámite o declaración administrativos algunos.
- c. Por el cese de la actividad económica en los supuestos recogidos en el presente artículo en el apartado 8.

La caducidad de la licencia municipal supondrá la de la calificación urbanística presupuesta de la misma, implicará el cese de la actividad o el uso legitimado por una y otra y determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en el correspondiente plan de restauración o de trabajos de reposición de los terrenos a determinado estado para el cumplimiento de esta obligación.

5. Contenido, alcance y requisitos de los usos y las actividades y construcciones permisibles o autorizables conforme a la LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre, .

5.1. En los usos y actividades que se legitimen y autoricen en suelo no urbanizable, así como en las construcciones e instalaciones que les deban otorgar soporte, se entenderán siempre incluidos cuantos de carácter accesorio sean imprescindibles de acuerdo con la legislación de seguridad, protección civil, laboral o sectorial que sea de pertinente aplicación.

5.2. Todas las construcciones e instalaciones que se ejecuten para establecer y desarrollar usos y actividades en suelo no urbanizable deberán comprender la totalidad de las correspondientes a cuantos servicios demanden y para su adecuada conexión con las correspondientes redes generales. En particular, las viviendas y las explotaciones ganaderas deberán disponer de depuradoras o, en todo caso, fosas sépticas individuales.

5.3. Los instrumentos de ordenación urbanística precizarán las condiciones urbanísticas de los diferentes usos y actividades, así como de sus construcciones e instalaciones, y definirán los requisitos sustantivos y documentales que deberán cumplir, en cada caso, los correspondientes proyectos técnicos y los estudios de impacto territorial que se exijan para su viabilidad.

6. Condiciones de realización de los actos de aprovechamiento legitimados por la correspondiente calificación urbanística.

Todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como no urbanizable deberán serlo con estricta sujeción a la legislación sectorial que en cada caso los regule y cumplimiento, además, de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por esta Ley o, en virtud de la misma, por el planeamiento de ordenación territorial y urbanística.

6. Formalización e inscripción de los deberes y las cargas urbanísticas.

Los deberes y las cargas previstos en la LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre, en relación con los usos y aprovechamientos urbanísticos en el suelo no urbanizable, así como los que, además, resulten de las condiciones legítimas de las calificaciones acordadas y las licencias otorgadas para la realización o el desarrollo de aquellos, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación pertinente.

7. Invalidez de los actos de calificación y autorización.

Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y autoricen, en suelo no urbanizable y para la realización de los actos y las actividades correspondientes, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme a la LSOTEX 15/2001, de 14 de diciembre.

8.- Entre los usos permitidos se establecen las siguientes limitaciones:

8.1.- Uso industrial: Las construcciones que, obteniendo calificación urbanística, tuviesen uso industrial, cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 15.000 m²
- Retranqueos mínimo a todos los linderos: 5.00 m
- Número máximo de plantas sobre rasante: dos plantas
- Altura máxima de edificación: 16.00 m medida desde terreno a cota inferior del último forjado.
- Ocupación máxima: 50% de la superficie de la parcela.

a) Con carácter excepcional, para las empresas del sector agroalimentario que quieran implantarse bajo sistemas de producción mediante secado tradicional y previo informe favorable de la Agencia Extremeña de la Vivienda, el Urbanismo y el Territorio se cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 15.000 m²
- Retranqueos mínimo a todos los linderos: 5.00 m
- Número máximo de plantas sobre rasante: dos plantas
- Altura máxima de edificación: 16.00 m medida desde terreno a cota inferior del último forjado.
- Ocupación máxima: 50% de la superficie de la parcela.

8.2.- Otros uso vinculados siempre a una actividad económica: Las construcciones que, obteniendo la calificación urbanística, tuviesen uso distinto del industrial propiamente dicho pero sujeto siempre a una actividad económica, cumplirán las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: 15.000 m²
- Retranqueos mínimos a todos los linderos: 5.00 m
- Número máximo de plantas: dos plantas
- Altura máxima de edificación: 7.5 m medida desde terreno a cota inferior del último forjado.
- Ocupación máxima: 20% de la superficie de la parcela.

8.3 Viviendas unifamiliares:

- Parcela mínima: 15.000 m²
- Retranqueos a todos los linderos: 15 m
- Número máximo de plantas : 2

124-BIS

- Altura máxima de edificación: 7,5 m medida desde terreno a cota inferior al último forjado.
- Ocupación máxima: 2%
- Y las prescripciones del artículo 91 de las presentes normas.

8.4 En todo los casos anteriores el número máximo de plantas sobre rasante serán dos. Se permitirán tres plantas, siempre que la primera sea semisótano y con la cota de planta baja nunca mayor sobre rasante de 1,50 metros.

8.5 Con carácter excepcional podrán otorgarse licencias:

a) Para la realización de obras de reforma o ampliación en equipamientos colectivos o establecimientos industriales o dedicados a actividades terciarias preexistentes en los que, incumpléndose alguno de los requisitos y condiciones previstos en estas Normas Subsidiarias, concurren las siguientes circunstancias:

1. No ser ya susceptibles de medida de protección o restablecimiento de la legalidad algunas.
2. No exceder la ampliación prevista de la mitad de la superficie construida existente, salvo previsión ya por la autorización o licencia iniciales de una superficie mayor para ulterior fase del proceso productivo o de la actividad a que el establecimiento esté destinado.

b) Serán regularizables las actuaciones urbanizadoras clandestinas o ilegales ejecutadas en suelo no urbanizable en contradicción o al margen de la legislación urbanística en vigor con anterioridad a la Ley, sobre la base de la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable o, incluso, urbano no consolidado y la aplicación del pertinente régimen urbanístico y la ejecución de las obras oportunas.

El instrumento de planeamiento por el que se regularicen estas actuaciones deberá cumplir lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 80 de la LSOTEX, salvo que el grado de consolidación por la edificación que presenten haga dicho cumplimiento imposible o muy difícil, circunstancia que deberá acreditarse de forma suficiente y rigurosa.

En cualquier caso, la regularización que se lleve a efecto no eximirá a los propietarios afectados ni de su obligación de hacer frente a las cargas legales y asumir los gastos de urbanización, ni de la de obtener la preceptiva licencia para la legalización de las edificaciones.

2.- Los edificios cuya calificación urbanística viene dado por su legislación específica deberán, además adecuarse al contenido de esta Norma deberá:

- Justificar la necesidad de su emplazamiento en este suelo.
- Respetar las condiciones de aislamiento y morfología de la edificación.

3.- Los edificios cuya calificación urbanística no venga conferido por su legislación específica, además de adecuarse a lo indicado al punto anterior deberán justificar dicha calificación.

Siendo las causas de la calificación urbanística variables, las presentes Normas considerarán como posible marco común para justificar dicha declaración las siguientes:

- Que se resolviera un problema dotacional eliminando un déficit existente
- Que se genere empleo estable.
- Que se solucione un problema ligado a la Defensa Nacional, control de fronteras, aguas jurisdiccionales, espacios aéreos, etc..
- Que se posibilite el uso y disfrute de la Naturaleza.

4.- La necesidad de su emplazamiento en este suelo, en todos los casos, deberá ser justificada, sirviendo como marco para dicha jurisdicción:

- La existencia de alguna legislación que impida la ubicación de estas edificaciones en núcleos de población.
- Que sin existir la legislación anterior, la ubicación en este suelo sea precisa por:
 - a) Ser la razón básica de su emplazamiento
 - b) No existir posibilidad de ubicar dicha edificación dentro de áreas urbanas
 - c) Que las condiciones climáticas, físicas, orográficas, etc.. que el lugar otorga sean de tal magnitud que obliguen a la ubicación de la edificación en este suelo.

5.- En todos los casos la tramitación y justificación para la calificación urbanística, además de indicar expresamente la no formación de núcleo de población, contendrá un estudio de impacto ambiental en el que se valore la incidencia de la actuación en el ecosistema así como en la percepción visual tanto del conjunto histórico como del suelo no urbanizable protegido, y toda la demás documentación exigible por la legislación urbanística vigente.

- Medida transitoria:

Desde la entrada en vigor de la presente medida transitoria y hasta el año 2010 inclusive, siempre que durante este periodo no fuera generado otro suelo urbano o urbanizable al efecto distinto del disponible en el polígono industrial, único de esta localidad y adyacente a las instalaciones de la empresa Prerreducidos Integrados del Suroeste de España (PRESUR) podrán considerarse incluidas en el apartado 1.1.c) del presente artículo aquellas instalaciones que previa calificación urbanística que, aún pudiendo emplazarse por su uso en los terrenos que estuviesen disponibles en el citado polígono, justifiquen especialmente perjudicado su normal funcionamiento en dicha ubicación como consecuencia de la alarma social generada a raíz de la contaminación radiactiva acaecida en la empresa PRESUR en el verano de 1998, tales como industrial alimentarias o similares.

ART.- 95.- Condiciones de la edificación:

- Las viviendas serán unifamiliares, con una altura máxima de dos plantas, y se utilizarán materiales, textura y composiciones volumétricas propias del medio rural.
- Las construcciones agrícolas y ganaderas, guardarán la morfología y tipología propias de la zona.
- Los cerramientos de las parcelas serán con setos o malla y soportes metálicos.

ART.- 96.- Suelo afectado por la legislación de aguas, carreteras, ferrocarriles, energía eléctrica, Vías Pecuarias, y demás legislación sectorial aplicable.

Para cualquier intervención en este tipo de suelos además de las prescripciones legales vigentes, así como las contenidas en las presentes normas subsidiarias, habrá que estar a lo que establezca la legislación sectorial aplicable, siendo necesario los informes preceptivos y vinculantes de los Organismos correspondientes que deberá ser requerido por la Administración o el órgano administrativo responsable que deberán unirse al correspondiente expediente o tramitación.

Quedarán igualmente sujeto este suelo a todas las limitaciones relativas a retranqueo, servidumbres, afecciones, dominio público, usos, líneas de edificación, etc aplicables en esa materia o por la legislación sectorial establecida.

ART.- 97.- Los núcleos de edificación que existen entre el casco urbano y la Estación de RENFE se considera fuera de ordenación, así como los edificios, que no cumplan las condiciones de aislamiento para suelo no urbanizable, dentro de este suelo. En éstos, el grado máximo de intervención será la reforma definida en el artículo 7 de las Normas en suelo urbano. Se prohíbe la ampliación.

ART.- 98.- Se ordena una zona de protección entorno a la línea exterior de suelo urbanizable y en las zonas en que ésta no exista, de suelo urbano, de 300 mts en los que no está permitido una nueva edificación que no pertenezca a los servicios generales o de interés público. La edificación existente, se considera fuera de ordenación, y vendrá regida por el artículo anterior.

NORMAS ESPECIFICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

Art. 105.- El suelo no urbanizable protegido, está definido a efectos de las presentes Normas, como el suelo no urbanizable afectado por un ámbito de quinientos metros a ambos lados del "Camino de la Virgen" y un círculo de quinientos metros de radio desde la Ermita de la Virgen de los Remedios.

Art. 106.- Además de las Normas específicas en el suelo no urbanizable, en esta zona se debe de cumplir que la ocupación máxima del suelo sea de una vivienda por cuatro Ha. La ubicación de cualquier edificio se retirará ochenta (80) metros de los límites de su propiedad.

Art. 107.- En el Real de la Virgen, sólo se autorizarán construcciones propias de la Ermita, e instalaciones provisionales de la Romería, debiendo éstos ser montadas y desmontadas sin afectar al terreno natural.

- Art. 103.- Todas las construcciones en la zona de --
protección, tendrán sus fachadas blancas=
y el tejado será de tejas.
- Art. 109.- Las construcciones que se edifiquen fuera
del ámbito de protección, pero vistas des
de el Camino y, o, la Ermita, tendrán sus
fachadas blancas y sólo podrán ser visi--
bles las cubiertas de tejas.
- Art. 110.- Quedan prohibidos en esta zona toda acti-
vidad que suponga algún daño al arbolado,
y paisaje existente.
- Art. 111.- Se considera a la arboleda de esta zona y
la vista desde ella, como protegida, y só
lo por causas muy justificas como enferme
dades o similares, se autoriza la tala ne
cesaria del arbolado, debiéndose en este=
caso de repoblarse a razón de tres unida-
des de la misma especie por unidad tala--
da.
- Art. 112.- Se debe conservar el carácter natural de=
esta zona, prohibiéndose la inclusión de=
especies de árboles que no sean autócto--
nos de la misma y cuidando el mobiliario=
que debe ser de materiales naturales.

AGENCIA EXTREMEÑA DE LA VIVIENDA,
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
acordó aprobar definitivamente este documento en la sesión de

130

Mérida, 28 ABR 2006

El Director de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo. Enrique Díaz Caneja

UNIDAD DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO EN LA FINCA REGISTRAL 6553 CONOCIDA COMO "ANTIGUO CAMPO DE FUTBOL" EN FREGENAL DE LA SIERRA POR CAMBIO DE USO DEPORTIVO A "USO RESIDENCIAL"

1. ORDENACIÓN DEL SUELO.

El suelo afectado por esta Unidad de Actuación se ordenará teniendo en cuenta las conexiones con la red viaria existente, los límites físicos y la tipología edificatoria existente en la zona para que la nueva ordenación guarde y suponga una clara continuación del tejido urbano.

2. ZONIFICACIÓN.

El reparto de suelo de los terrenos que nos ocupan será definido en un posterior Plan Especial de Reforma Interior, el cual recogerá todos los parámetros establecidos por la LSOTEX.

3. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO .

El aprovechamiento urbanístico que se le conferirá a los terrenos objeto de la presente Unidad de Actuación, en caso de aprobar la modificación, vendrá determinado por las Ordenanzas Particulares de la Zonas fijadas en el Capítulo III " Consideraciones Generales de Volumen" de las NN.SS. en vigor.

- Parcela mínima:
 - Fachada mínima: 4,00 m.
 - Fondo mínimo: 8,00 m.
 - Superficie mínima: 80,00 m².
- Ocupación: Se dejará libre una superficie equivalente al 30% de la superficie de la zona de solar que se sitúe a distancia mayor de 6,00 m de la fachada a vía pública.
- Profundidad máxima edificable:
 - Residencial: 22,00 m.
- Nº de plantas permitidas:
 - Calle menor de 6,00 m de ancho: 2 plantas.
 - Calle mayor de 6,00 m de ancho: 3 plantas.

10 OCT 2006

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMADURA DE LA VIVIENDA,
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
acuerdo aprobar definitivamente este documento en la sesión de

Mérida,

28 ABR 2006

El Director de Urbanismo y Ordenación
del Territorio

Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Pato

131

- Altura máxima de edificación:
 - Para 2 plantas: 7,00 m.
 - Para 3 plantas: 10,50 m.

El aprovechamiento urbanístico máximo permitido para estos terrenos será de 6.233,61 m².

4. CESIONES Y PROPIETARIOS.

Dado que el aprovechamiento urbanístico máximo de los terrenos es de 6.233,61 m², el aprovechamiento mínimo que habrá que ceder al Excmo. Ayuntamiento de Fregenal de la Sierra en caso de que proceda a la enajenación de los terrenos será de 623,36 m².

Atendiendo a este mismo supuesto, habrá que ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento, para uso y dominio público la Zona Verde, la parcela de dotaciones públicas y los viales, cuya superficie habrá que definir en el preceptivo Plan Especial de Reforma Interior.

5. ALINEACIONES Y RASANTES.

Para la determinación de las alineaciones se seguirán los criterios establecidos por el Excmo. Ayuntamiento de Fregenal de la Sierra, dejando una separación de nueve metros entre alineaciones (seis metros de calzada y metro y medio de acerado en cada lado).

Para la determinación de las rasantes se seguirá el criterio de adaptación al perfil natural del terreno, considerando como tal el original y no el debido a rellenos posteriores.

Las alineaciones y rasantes deberán definirse en los planos correspondientes tanto en altimetría como en planimetría con los perfiles topográficos.

EJECUCIÓN DE LA UNIDAD

1. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se considera la totalidad de los terrenos como una única Unidad de Ejecución. Esto permitirá garantizar el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

El aprovechamiento lucrativo será el mismo en la totalidad de la superficie.

10 OCT 2006

AGENCIA EXTREMADURA DE LA VIVIENDA,
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
Sección de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
por lo que se aprobó definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 28 ABR 2006
El Director de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liano Díaz-Rato

2. DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.

A tenor del art. 117 de la LSOTEX "el desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado, requerirá la aprobación o autorización, con carácter previo y respecto de la totalidad de los terrenos integrantes de la unidad de actuación a ejecutar, de:

a) El planeamiento de ordenación territorial y urbanística idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación detallada en la clase de suelo de que se trate, en todo caso.

b) El Programa de Ejecución, en el caso de las unidades a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras, con excepción de las actuaciones que deban verificarse en ejecución de Proyectos de Interés Regional y en régimen de obras públicas ordinarias.

El Programa de Ejecución a desarrollar para estos terrenos se atenderá a lo establecido en los arts.118 al 120 de la LSOTEX.

c) El Proyecto de Urbanización, en todos los supuestos, incluidas las actuaciones edificatorias con previa o simultánea urbanización, con la sola excepción de las actuaciones legitimadas por Proyectos de Interés Regional.

El Proyecto de Urbanización se atenderá a lo establecido en el art. 121 de la LSOTEX.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

El sistema de ejecución previsto para los terrenos objeto de la Unidad de Actuación es el de Compensación.

4. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA APLICABLE.

La legislación urbanística aplicable es la siguiente:

- Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Fregenal de la Sierra.
- Preceptos vigentes del Real Decreto 3288/1978 de 23 de junio, Reglamento de Gestión Urbanística.
- Preceptos vigentes del Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento.
- Ley 15/2001 de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

10 OCT 2006

JUNTA DE EXTREMADURA
AGENCIA EXTREMENA DE LA VIVIENDA,
EL URBANISMO Y EL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
acuerdo aprobar definitivamente este documento en la sesión de
Mérida, 28 ABR 2006

133

ORDENANZAS REGULADORAS

El Director de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de Liaño Díaz-Rato

1. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Artículo 1.

Las presentes ordenanzas serán de aplicación a cuantas actuaciones urbanísticas, tanto públicas como privadas se desarrollen en los terrenos definidos en la unidad de actuación.

Su carácter será vinculante desde el momento de la aprobación de la modificación puntual nº 20 de las NN.SS.

Artículo 2.

En aquellos extremos no definidos expresamente por estas Ordenanzas serán de aplicación, con carácter subsidiario, lo establecido en las Normas Urbanísticas Regulatoras de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, Capítulos III a VII.

2. DEFINICIONES.

Artículo 3.

Serán de aplicación todas y cada una de las definiciones recogidas en el Capítulo II de las Normas Urbanísticas Regulatoras de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fregenal de la Sierra.

3. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 4.

Alineaciones y rasantes. Se determinarán en base a los criterios establecidos en el punto 13 del Capítulo 1 del presente documento.

Artículo 5.

Parcela mínima. Se establece como parcela mínima aquella que tenga una superficie de 80,00 m², un frente de fachada de 4,00 m y un fondo de 8,00 m.

Artículo 6.

Ocupación máxima. En las parcelas de uso residencial la ocupación máxima será del 70%.

Artículo 7.

Número de plantas. El número máximo de plantas será de tres, a excepción de las edificaciones con frente a la Barriada de La Caja, que será de dos.

10 OCT 2006

AGENCIA DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
COMISIÓN DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura,
de acuerdo con el artículo 10 del presente documento en la sesión de
Mérida,
28 ABR 2006
El Director de Urbanismo y Ordenación
del Territorio
Fdo. Enrique Díaz de León

134

Artículo 8.

Altura de plantas. La altura libre mínima tanto para la planta baja como para el resto de las plantas será de 2,50 m, quedando la máxima supeditada a la limitación de la altura total de la edificación, es decir, 7,00 m máximo en las edificaciones con frente a la Barriada de La Caja y 10,50 m máximo en el resto.

Artículo 9.

Condiciones de uso. El uso de las parcelas resultantes será el de residencial, restringiendo a viviendas de protección oficial la superficie establecida para ello en el punto 7 del capítulo 1 del presente documento.

Artículo 10.

Compatibilidad de uso. En las edificación residencial se entiende compatible las cocheras para servicio de la propia vivienda y los locales comerciales.

Artículo 11.

Condiciones de salubridad. Serán de aplicación todas y cada una de las especificaciones recogidas en el Capítulo IV de las Ordenanzas Generales de las NN.SS.

4. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Artículo 12.

El proyecto de urbanización se redactará de acuerdo a lo establecido en las Normas Subsidiarias y el Reglamento de Planeamiento, arts. 67 al 70.

Artículo 13.

Las obras de urbanización a desarrollar en caso de reordenar los terrenos serán los siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para la evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en el sistema de espacios libres.

Estas obras se deberán resolver enlazando los servicios urbanísticos con los generales de la localidad.

10 OCT 2006