

**PLAN
GENERAL
DE
ORDENACIÓN
URBANA
DE ZAFRA**

Normativa Urbanística
Actualización Diciembre 2003

REVISION PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ZAFRA(BADAJOS)

IV – NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I.- DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO I.- OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA

Art. 1. - Objeto

1. El objeto del presente documento es, junto con las necesarias remisiones al resto de los documentos del presente Plan, la ordenación urbanística en el territorio municipal, regulando el uso del suelo y la edificación en base a las siguientes determinaciones generales:

a) Delimitar el suelo en tres grandes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable, fijando las normas de protección para éste último.

b) Definir alineaciones y rasantes de la edificación.

c) Asignar usos e intensidades por zonas mediante ordenanzas reguladoras de la edificación.

2. El presente documento normativo diferencia el tratamiento aplicable a cada uno de estos tipos de suelo regulando los siguientes aspectos:

a) Régimen urbanístico del suelo según la clase de suelo.

b) Intervención en el uso de las facultades de dominio o propiedad en cuanto al uso de suelo y edificaciones.

c) Trámite de inspección en cada uno de los aspectos anteriores.

Art. 2. - Ámbito

El Plan General de Ordenación Urbana de Zafra será de aplicación en la totalidad del territorio administrativo actual perteneciente al término municipal de Zafra (Badajoz).

Art. 3. - Textos Legales

Cuantas veces se hace alusión en las presentes Ordenanzas en forma abreviada a los textos legales o reglamentarios que se indican a continuación se hace referencia a las disposiciones siguientes:

- Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto -----, de 9 de abril (L.S.)
- Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 23 de junio de 1.978 (R.P.L.S.)
- Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley del Suelo de 23 de junio de-----.
- Real Decreto Ley ----- de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana -----.

Art. 4. - Naturaleza y antecedentes del Plan General

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Zafra es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspon-

dientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. El Plan General ha sido redactado de conformidad con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1.976, de 9 de abril.

Art. 5. - Vigencia

1. El Plan General entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida y, como mínimo, de ocho años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones y revisiones.

2. El Plan General sustituye plenamente, en lo que se refiere al término municipal de Zafra al precedente Plan General de Ordenación Urbana aprobado el 26 de julio de 1.978, el cual queda derogado para dicho ámbito a la entrada en vigor del presente. Del mismo modo, quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y de gestión aprobados para el desarrollo del referido Plan General, salvo aquellos expresamente incorporados al presente según lo establecido en el Título VII de estas Normas.

Art. 6. - Revisión

1. A los ocho años de la vigencia del Plan General, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento, anterior o posterior, si se produjere alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba en Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término municipal de Zafra y que así lo disponga o haga necesario.

b) Elección de un “modelo” territorial distinto.

c) Si la dinámica poblacional pasara de una situación de crecimiento superior a un 10% a la prevista en el Plan.

d) Cuando haya un crecimiento de los ingresos por licencias de obras nuevas en dos años, superior al 50% de la media anual de los cuatro años anteriores.

e) Si las previsiones de los niveles de dotación urbanística exigieren una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.

f) Cuando así lo acuerde, en vigor de los artículos 47.2 y 51 L.S. y 157 y 163 R.P. por exigencia de las circunstancias, la Comunidad Autónoma, la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Medio Ambiente de la misma o por mayoría del Pleno Municipal a que se refiere la Ley -----.

2. El Programa de Actuación del Plan General será revisado transcurridos cuatro años desde su entrada en vigor y, en cualquier caso, en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando el Ayuntamiento u otros Organismos Públicos necesiten iniciar obras, inversiones o acciones no contempladas en el Programa, en forma y cuantía que impidan o alteren sustancialmente el cumplimiento de las previsiones de éste, ya sea en su conjunto o en lo referente a sectores determinados de inversión.

b) Cuando la inversión comprometida por el ayuntamiento u otros organismos públicos sea un 25 % superior o inferior, como media de dos años consecutivos a las

previsiones establecidas en el Estudio Económico y Financiero.

3. La revisión del Plan se ajustará a las normas de competencia y procedimientos del artículo 157 R.P.

Art. 7. - Modificación

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración de sus documentos o determinaciones que no constituya supuesto de revisión conforme a lo previsto en el artículo anterior, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan, por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

Con carácter puntual será supuesto de modificación puntual en la clasificación del S.U.N.P. la necesidad de suelo para vivienda de promoción pública o dotacional (servicios públicos).

2. No se considerarán, en principio, modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reserva al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies dedicadas a espacios libres públicos.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) Las rectificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación de Planes Especiales de Protección.

3. Cada modificación se ajustará a lo prevenido en el artículo 161 R.P. y, además, a las especificaciones de las presentes Normas según cuál sea su objeto.

4. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

CAPÍTULO II.- EFECTOS Y CONTENIDO DEL PLAN GENERAL

Art. 8. - Efectos

El Plan General y los Planes que los desarrollan conforme a los artículos 55 a 58

L.S. una vez publicada su aprobación definitiva, son públicos, inmediatamente ejecutivos y obligatorias.

Art. 9. - Publicidad

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar toda la documentación del Plan General en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca (art.164y165R.P.).

Art. 10. - Ejecutoriedad

Implica por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.

Art. 11. - Obligatoriedad

El Plan General y los Planes que los desarrollan obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública. (arts. 57 y 253 L.S.).

Art. 12. - Documentación y grado de vinculación

1. El presente Plan General, en virtud de los artículos 71.5 L.S. y 97 R.P. consta de los siguientes documentos:

Documento I: Información Urbanística y estudios complementarios y Planos.

Documento II: Memoria justificativa.

Documento III: Catálogo de edificios, elementos y conjuntos a conservar.

Documento IV: Normas Urbanísticas constituidas por el presente documento.

Documento V: Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero.

Documento VI: Fichas del Plan Especial.

Documento VII: Planos de Proyecto.

PLANOS INFORMACION:

Carecen de todo valor normativo.

- | | | |
|--------------|-----|--|
| | 1. | Altimetría, esc. 1:25.000 |
| | 2. | Clave Fichas Suelo Urbano Periferia (3 hojas), |
| esc. 1:2.000 | | |
| | 3. | Aprovechamiento de suelo, esc. 1:25.000 |
| | 4. | Análisis del Paisajes, esc. 1:25.000 |
| | 5. | Equipamiento, esc. 1:5.000 |
| | 6. | Red de Abastecimiento de Agua (3 hojas), esc. |
| 1:2.000 | | |
| | 7. | Energía Eléctrica (3 hojas), esc. 1:2.000 |
| | 8. | Saneamiento (3 hojas), esc. 1:2.000 |
| | 9. | Pavimentación, esc. 1:5.000 |
| | 10. | Usos. Plan Especial, esc. 1:1.000 |
| | 11. | Usos (2 hojas), esc. 1:2.000 |
| | 12. | Estado de la Edificación. Plan Especial, esc. |
| 1:1.000 | | |
| | 13. | Estado de la Edificación (2 hojas), esc. 1:2.000 |
| | 14. | Alturas. Plan Especial, esc. 1:1.000 |
| | 15. | Alturas (2 hojas), esc. 1:2.000 |

PLANOS PROYECTO:

Son los reseñados a continuación con el correspondiente contenido normativo:

1. Plano de Clasificación de Suelo (9 hojas)

Realizado a escala 1:5.000. Abarca la totalidad del término municipal. Contiene la clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos de categorías del mismo.

2. Plano de la Estructura del Término Municipal

Realizado a escala 1:10.000. Abarca la totalidad del término municipal. Contiene los usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo, así como la estructura orgánica del territorio con señalamiento de los sistemas generales.

3. Delimitación de suelo urbano y alineaciones (2 hojas)

Realizado a escala 1:2.000 se grafía la delimitación de Suelo Urbano y se dan las alineaciones.

4. Determinaciones en Suelo Urbano (2 hojas)

Realizado a escala 1:2.000. Se refleja en él las Ordenanzas de aplicación y usos pormenorizados de suelo.

5. Gestión (2 hojas)

Realizado a escala 1:2.000. Aparecen reflejadas las distintas actuaciones en suelo urbano y suelo urbanizable.

6. Unidad de Actuación 1

Realizado a escala 1:1.000. Refleja de modo pormenorizado alineaciones y usos en el ámbito de la unidad. Idénticas determinaciones para cada unidad, hasta el plano 12.

7. Unidad de Actuación 2

8. Unidad de Actuación 3

9. Unidad de Actuación 4

10. Unidad de Actuación 5

11. Unidad de Actuación 6

12. Unidad de Actuación 7

13. Situación Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico

Realizado a escala 1:10.000

14. Plano clave P.E.P. del Conjunto Histórico

Realizado a escala 1:1.000

15. Niveles de Protección P.E.P. Del Conjunto Histórico

Realizado a escala 1:1.000

16. Alineaciones, Ordenanzas y Alturas P.E.P. del Conjunto Histórico

Realizada a escala 1:1.000

17. Espacios libres y equipamientos P.E.P. del Conjunto Histórico

Realizada a escala 1:1.000

18. Abastecimiento de agua P.E.P. del Conjunto Histórico

Realizado a escala 1:1.000

19. Saneamiento P.E.P. del Conjunto Histórico

Realizado a escala 1:1.000

20. Electricidad P.E.P. del Conjunto Histórico

Realizado a escala 1:1.000

21. Espacios a Rediseñar del Conjunto Histórico

Realizado a escala 1:1.000

22. Abastecimiento de Agua (2 hojas)

Realizado a escala 1:2.000. Refleja la infraestructura de abastecimiento de agua.

23. Saneamiento (2 hojas)

Realizado a escala 1:2.000. Refleja la infraestructura de evacuación de aguas residuales.

24. Electricidad (2 hojas)

Realizado a escala 1:2.000. Refleja la infraestructura de suministro de energía eléctrica.

TITULO * II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**Art. 13. - Clasificación del término municipal**

El término municipal, por el presente Plan, se clasifica en alguno de los siguientes tipos de suelo: urbano, urbanizable programado, urbanizable no programado, no urbanizable y no urbanizable de especial protección, según contiene el Plano 1 de Clasificación del Suelo.

a) Se clasifican como urbanos los terrenos que en su conjunto poseen el grado de consolidación establecido en el artículo 78 a y las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, adecuadas a un uso adecuado y proporcionadas a un volumen de población también urbano, del tipo que se da en el municipio de Zafra.

b) Se clasifican como urbanizables los terrenos que en su conjunto son aptos, en principio, para ser urbanizados. Constituyendo suelo urbanizable programado aquél que ha de serlo según el Programa del presente plan, y suelo no programado aquel que puede serlo mediante la aprobación de los correspondientes programas de Actuación Urbanística, si las circunstancias futuras así lo aconsejan.

c) Se clasifica como no urbanizable el resto de terrenos del término municipal, en especial las áreas a las que el Plan quiere otorgar una especial protección en razón de sus valores naturales, paisajísticos y ecológicos.

Art. 14. - Suelo no urbanizable especialmente protegido

Lo comprenden los espacios de características más frágiles dentro del término municipal, quedan delimitados en el plano nº 1 a escala 1:5.000 de Clasificación de Suelo, siendo la protección en función de los siguientes aspectos: Paisaje, Cauces y Embalses, Comunicaciones y Control.

En este suelo son de aplicación las normas contenidas en el presente artículo, así como aquellas de suelo no urbanizable común que no entren en contradicción con éstas.

En el suelo no urbanizable de especial protección podrán realizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, o que sean de utilidad pública o interés social, siempre y cuando no exista posibilidad alguna de ubicar tales construcciones o instalaciones en otra clase de terrenos.

Estando prohibidas cualquier tipo de actuación, salvo las previstas de acuerdo con la Ley de Carreteras y en el art. 99 de estas Ordenanzas en Servicio Urbano. Red Ferroviaria.

Art. 15. - Suelo no urbanizable común

Con carácter general en esta clase de suelo, no se podrán utilizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten en su caso, a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura o del correspondiente Departamento de la Comunidad Autónoma, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas. Podrán también autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplearse en el medio rural, así como los edificios destinados a vivienda familiar en los lugares que no exista posibilidad de formación de núcleo de población. Se estará a las determinaciones de los artículos 15 y 16 de la Ley del Suelo.

Según la Orden de 27 de Mayo de 1.958, las unidades mínimas de cultivo para el Término municipal de Zafra serán de 20.000 m² en seco y 2.500 m² en regadío.

Toda la nueva edificación, que pretenda realizarse en el suelo no urbanizable común, deberá tramitarse según el procedimiento establecido en el Art. 16.3 L.S. y desarrollado en el Art. 44 R.G. Las condiciones de edificación serán:

15.1 - Vivienda Unifamiliar:

- Parcela mínima: 20.000 m²
 - Retranqueo a cualquier lindero: 5 m.
 - Alturas: Máximo II plantas (9 m. máximo)
- Ocupación máxima en planta: 400 m²

15.2. - Otros usos considerados de utilidad pública o interés social y al servicio de la carretera o agrícola:

- Ocupación máxima en planta: 0,05 m²/m².
- Parcelación mínima: 20.000 m²
- Retranqueo a cualquier lindero: 5 m.
- Alturas: máximo II plantas (9 m. máximo)
- No se fija parcela mínima para edificios de servicios a carreteras.

Condiciones estéticas comunes:

No se autorizarán construcciones con procedimiento constructivo que afecten al decoro del medio en el que se enclaven quedando supeditada la concesión de la licencia al visto bueno de la imagen propuestas, por parte de la Comisión de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento, con independencia de que se satisfagan el resto de parámetros normativos.

15.3. Servicios.- Serán Servicios mínimos exigibles a cualquier nueva edificación:

- Acceso rodado
- Suministro de energía eléctrica de la Red General o Generador.
- Abastecimiento de agua de la Red General o de fuente propia que haya obtenido el correspondiente certificado de potabilidad, con un caudal mínimo de 100 litros/hte y día. El mencionado caudal habrá de ser certificado por técnico competente (Geólogo licenciado o Ingeniero de Minas o Caminos).
- Evacuación de aguas residuales, conectada a la red general o a fosa séptica y pozo de filtración anexo, con características técnicas justificadas y adecuadas a la edificación que se propone. La normativa a cumplir por las mencionadas instalaciones será:

La regulada en la Ley 29/1985 de 2 de Agosto (BOE 8-8/85) Tit. V, Cap. II y en la Orden de BOE 30-4-1986, (Reglamento de la Ley de Aguas), así como el cumplimiento de la Directiva 76/464, (Arts. 254, 255 y 256) de la CEE.

Tablas de los parámetros característicos que se deben considerar como mínimo, en la estima del tratamiento de vertido:

Parámetro Unidad	Valores mínimos		
	Tabla 1	Tabla 2	Tabla 3
p H	Comprendido entre	5,5 y 9,5	
Sólidos en suspensión (mg/l)	300	150	80
Materias sedimentables (mg/l)	2	1	0,5
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes	Ausentes
D.B.O.5. (mg/l)	300	60	40
D.Q.O. (mg/l)	500	200	160
Temperatura (grados C)	3	3	3
Color	1/40	1/30	1 /20
Aluminio (mg/l)	2	1	1
Arsénico (mg/l)	1	0,5	0,5
Bario (mg/l)	20	20	20
Boro (mg/l)	10	5	2
Cadmio (mg/l)	0,5	0,2	0,1
Cromo VI (mg/l)	0,5	0,2	0,2
Hierro (mg/l)	10	3	2
Manganeso (mg/l)	10	3	2
Níquel (mg/l)	10	3	2
Mercurio (mg/l)	0,1	0,05	0,0
Plomo (mg/l)	0,5	0,2	0,2
Selenio (mg/l)	0,1	0,03	0,0
Estaño (mg/l)	10	10	10
Cobre (mg/l)	10	0,5	0,2
Cinc (mg/l)	20	10	3
Tóxicos Metálicos	3	3	3
Cianuros (mg/l)	1	0,5	0,5
Cloruros (mg/l)	2.000	2.000	2.000
Sulfuros (mg/l)	2	1	1
Sulfitos (mg/l)	2	1	1
Sulfatos (mg/l)	2.000	2.000	2.000
Fluoruros (mg/l)	12	3	6
Fósforo total (mg/l)	20	20	20
Idem	0,5	0,5	0,5
Amoniaco (mg/l)	50	50	15
Nitrógeno nítrico	20	12	10
Aceites y grasas (mg/l)	40	25	20
Fenoles (mg/l)	1	0,5	0,5
Aldéidos (mg/l)	2	1	1
Detergentes (mg/l)	6	3	2
Pesticidas (mg/l)	0,05	0,05	0,05

La aplicación de cada una de las tablas de referencia se hará en virtud de la incidencia en el medio que estime la Comisión Municipal de Gobierno.

Las industrias actualmente existentes, emplazadas en suelo no urbanizable común se consideran a efectos urbanísticos de interés social, en cuanto al mantenimiento de sus actuales procesos productivos y puestos de trabajo. Podrán, por tanto, realizarse en ellas obras de consolidación, modernización, incremento de valor y aumento de volumen, siempre y cuando queden justificadas por las necesidades de sus procesos productivos, tal y como se contemplan en los Art. 137 de la Ley del Suelo.

Se consideran también de interés social aquellas que por su carácter de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas no deban emplazarse en suelo urbano o urbanizable.

En cualquier caso estas deberán situarse en zonas, en las que se estime que el impacto sobre el medio no suponga degradación ecológica o riesgos para la salud humana o animal.

En virtud del análisis puntual de cada propuestas, se valorará dicho impacto y riesgos, siendo potestativo de la Corporación el permitir o no las implantaciones industriales que se propongan.

Las conducciones e instalaciones cuya ubicación en suelo no urbanizable pretenda justificarse por el servicio a una carretera sólo se admitirán cuando se emplace a una banda paralela a la misma, que no supere los 50 m contados desde la línea de edificación que señale la legislación de carreteras, se dediquen exclusivamente a los usos de bares y restaurantes, estación de servicios y taller de reparación de automóviles.

Art. 16. - Suelo Urbanizable no programado.

Es el que aparece grafiado en el plano 1 de Clasificación de suelo. Comprende dos áreas de distinta dimensión, en el antiguo suelo denominado RB-1, que se ha dividido en tres zonas diferentes, pasando la central a ser considerada como suelo urbanizable programado y continuando los laterales como no programado. Dichas áreas han de respetar su unidad en su desarrollo y urbanización, serán denominadas:

1. - RB-1
2. - RB-2

El desarrollo y ejecución de este tipo de suelo se realizará por medio de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los cuales deberán respetar e incorporar las determinaciones que para cada uno de ellos se establecen en el Apartado 1 de la Memoria de Gestión .

Podrá, también pasarse al desarrollo y ejecución de los terrenos inicialmente clasificados como urbanizables no programados, cuando por modificación puntual del Plan, en especial al revisarse materialmente su Programa de Actuación, viesen sustituida su calificación inicial por la de urbanizable programado.

En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y, en base a ellos se desarrollen y urbanicen los terrenos afectados, será de aplicación a los mismos el régimen jurídico que el presente Plan establece para suelo no urbanizable en concordancia con el artículo 85 L.S.

Art. 17.- Suelo urbanizable programado

Es el que aparece grafiado en el plan 1 de Clasificación de Suelo. Comprende seis sectores diferentes, denominándose RC-1, RC-2, RC-3, RC-4, RC-5, RC-6.

El desarrollo y ejecución de cada uno de ellos se realizará por medio del correspondiente Plan Parcial, el cual deberá respetar e incorporar las determinaciones que se establecen en el Título VII en el que quedan regulados los distintos usos de suelo y la edificación y también las necesarias remisiones a las Ordenanzas de las presentes Normas.

Art. 18.- Suelo urbano

Es el que aparece grafiado en el plano 1 de Clasificación de Suelo. Dentro de su perímetro el Plan prevé una serie de operaciones que vienen señaladas en el plano 4 de Determinaciones en Suelo Urbano a escala 1:2.000 y en los planos que la desarrollan a escala 1:1.000.

Los instrumentos de planeamiento, necesarios, en su caso, para el desarrollo de las previsiones del presente Plan en cuanto a tales operaciones se refiere, así como los objetivos, ordenación de usos e intensidades, y modo de actuar referidas a los mismos son los previstos, con pleno valor normativo, en el Título VII.

Respecto al restante suelo urbano, no contemplado anteriormente, el Plan señala a través de los planos de Alineaciones (nº 3) y de los de Determinaciones en Suelo Urbano (nº 4) las Ordenanzas de Edificación y uso del suelo aplicables a cada caso.

Las restantes determinaciones que conforman el régimen jurídico aplicable a esta clase de suelo se contienen, en forma gráfica, en los distintos planos de Ordenación del presente Plan y, en forma escrita en el resto de la documentación del mismo.

TÍTULO III.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 19.- Órganos actuales

1. El desarrollo y la ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Zafra, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en las leyes y en las presentes Normas Urbanísticas.

2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones a los organismos de la Administración Central y Junta de Extremadura, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamiento de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que el Plan persigue.

Art. 20.- Prioridad del desarrollo

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2. El incremento de la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del programa, facultará al Ayuntamiento de Zafra en función de consideraciones de interés urbanístico y previa declaración formal del incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, fijar o sustituir los sistemas de ejecución aplicables a expropiar, en su caso, los terrenos que fuesen precisos. Asimismo, podrá el Ayuntamiento en tales supuesto alterar la programación de suelos urbanizables, o incluso dejarlos fuera de programa mediante la oportuna modificación o revisión del Plan.

Art. 21.- Instrumentos de actuación urbanística

Para la realización del Plan General, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, se procederá mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación
- b) Instrumentos de gestión
- c) Instrumentos de ejecución

CAPÍTULO II.- INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN**Art. 22.- Clases**

Según tengan capacidad o no para clasificar el suelo conforme a la legislación urbanística, los instrumentos de desarrollo del Plan General se agrupan en dos especies:

- a) Figuras de planeamiento.
- b) Figuras complementarias.

Art. 23.- Figuras de planeamiento

El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante los siguientes tipos de planes:

- a) Programas de Actuación Urbanística, para el Suelo Urbanizable no programado. Contendrán las determinaciones señaladas en el art. 16 de la Ley del Suelo y art. 72 del Reglamento de Planeamiento, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las unidades de suelo urbanizable no programado. Comprenderán los documentos previstos en el art. 74 del Reglamento de Planeamiento. Para su ejecución se estará a lo establecido por el Título VI del Reglamento de Gestión Urbanística.

b) Planes Parciales de Ordenación, directamente para suelo urbanizable programado y en desarrollo de Programas de Actuación Urbanística, para el suelo urbanizable no programado. Habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el art. 13 de la Ley del Suelo, en los artículos 45 y 46 del Reglamento y en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones se contendrán en los documentos previstos en los artículos 57 a 63 del Reglamento de Planeamiento.

c) Planes Especiales, que podrán ser de reforma Interior para la ordenación detallada en el suelo urbano, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo. Contendrán las determinaciones y documentación que señalan los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Art. 24.- Figuras complementarias de ordenación detallada

Para detallar la ordenación en áreas limitadas o precisar la regulación de materias específicas, el propio Plan General o alguna de las figuras de planeamiento referidas en el artículo anterior, pueden ser complementadas mediante las siguientes figuras:

a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para suelo urbano y de Planes Parciales para el urbanizable. Se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el Ayuntamiento lo considere necesario,

por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamientos determinados. Su aprobación se sujetará a lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Planeamiento, siendo sus fines los previstos en el artículo 65 R.P.

El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el art. 66 R.P.

b) Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3. R.P.

c) Ordenanzas Especiales, par la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración. Se consideran Ordenanzas Especiales todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento del Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga. Su tramitación, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el art. 5 del Decreto Ley 16/1.981, de 16 de Octubre y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Zafra.

d) Registro de bienes protegidos y de servidumbres, con fines de control para la redacción y ejecución del planeamiento y de la publicidad, se formará

un Registro en el que se inscribirán todos los elementos y conjuntos urbanos o naturales del término municipal que se encuentren sometidos a algún régimen especial de protección o de limitación de uso con trascendencia urbanística.

CAPÍTULO III.- INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

Art. 25.- Condiciones exigibles a toda actuación urbanística

1. Toda la actuación urbanística en ejecución del planeamiento, tanto si se refiere a suelo urbano como a suelo urbanizable, exigirán con arreglo a lo previsto por la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana, la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la ubicación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos por el planeamiento mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que corresponden a cada propietario de suelo, todo ello según se establece en estas Normas.

2. Las actuaciones aisladas en suelo urbano se ejecutarán únicamente por la Administración pública actuante mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y siguiendo el procedimiento precisado en la Ley de Expropiación Forzosa.

Art. 26.- Delimitación de polígonos y unidades de actuación

Cuando no estuviese contenida en el presente Plan, la determinación y la delimitación de polígonos, unidades de actuación, o la delimitación de las ya delimitadas, se llevará a cabo con arreglo a lo previsto por el art. 118 L.S. y por el art. 38 R.G..

Art. 27.- Sistemas de actuación

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas previstos por el art. 119 L.S.: Compensación, cooperación o expropiación.

Art. 28.- Sistema de compensación

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización, se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que puedan reportar la actuación. Se estará a lo dispuesto en el Título V, Capítulo II del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 29.- Sistema de Cooperación

Los propietarios del suelo comprendido en el polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma señalada por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y sus Reglamentos especialmente se atenderá a lo especificado en el Título V, Capítulo III del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 30.- Sistema de expropiación

En este sistema, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de un área

previamente delimitada, y ejecuta en ellos las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento.

Se estará a lo dispuesto en el Título V, Capítulo IV del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 31.- Reparcelación

1. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adoptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por el Plan.

2. Consiste la reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

3. Para todo lo referente al procedimiento, tramitación y documentación se estará a lo dispuesto en la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en especial a lo establecido en el Título III del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 32.- Parcelaciones urbanísticas

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables previstos en el Plan General.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos en este Plan o en los programas de Actuación Urbanística que se aprueben para su desarrollo.

3. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CAPÍTULO IV.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Art. 33.- Clases de proyectos

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De urbanización
- b) De edificación
- c) De actividades e instalaciones

Art. 34.- Condiciones generales de los proyectos técnicos

1. A efectos del ejercicio de la competencia municipal sobre intervención de las actuaciones públicas o privadas sobre el suelo, se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.

2. Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones, deberán venir, suscritos por técnico o técnicos

que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado y visados por sus respectivos colegios profesionales cuando éste requisito, sea exigible, conforme a la legislación en vigor.

Art. 35.- Proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por el Plan General y Planes Especiales de reforma Interior en suelo urbano y por los Planes Parciales, en suelo urbanizable.

2. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprendan con los generales de la ciudad, a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

3. Los proyectos de urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el art. 69 R.P., con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

4. Los proyectos de urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a las reglas establecidas en los artículos 5.3. y 6 del Real Decreto-Ley 16/1.981, de 16 de octubre.

Art. 36.- Proyectos de edificación. Clases

A los efectos de su definición en proyectos y de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en los Títulos IV y V, las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios
- b) Obras de demolición
- c) Obras de nueva edificación

Art. 37.- Obras en los edificios

Son aquellas que se efectúan en el interior de los edificios o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación.

Tipos de obras:

a) *Obras de restauración:*

Tiene por objeto la restitución de un edificio existente o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, incluso comprendiendo obras e consolidación, demolición parcial o acondicionamiento.

b) *Obras de conservación o tratamiento:*

Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución.

c) *Obras de consolidación y reparación:*

Son las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

d) *Obras de acondicionamiento y rehabilitación:*

Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso de redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso sus características morfológicas. Podrá autorizarse la abertura de

nuevos huecos, si así lo permite el cumplimiento de las restantes normas generales y de las normas particulares de la zona.

e) Obras de reestructuración:

Son las que afectan al edificio causando modificaciones en su morfología, ya incluyan o no otras acciones de las anteriormente mencionadas.

Art. 38.- Obras de demolición

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, se considerarán:

- a) Demolición total
- b) Demolición parcial

Art. 39.- Obras de nueva edificación

Comprende los tipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción:

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

b) Obras de sustitución:

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

c) Obras de nueva planta:

Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

d) Obras de ampliación:

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

Art. 40.- Proyectos de actividades e instalaciones

1. Se entiende por proyectos de actividades y de instalaciones aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir, en su totalidad o parcialmente, los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local para permitir el ejercicio de una actividad determinada.

2. Los proyectos de actividades o instalaciones comprenden las siguientes clases:

a) *Proyectos de instalaciones de actividades:*

Son aquellos que definen los complementos mecánicos o las instalaciones que se pretenden instalar en un local o edificio con carácter previo a su construcción o adecuación, y, en todo caso, con anterioridad al inicio de una actividad que se pretende implantar.

b) *Proyectos de mejora de la instalación:*

Son aquellos que definen la nueva implantación, mejora o modificación de instalaciones, máquinas o elementos análogos, en edificios o locales destinados a actividades que se encuentran en funcionamiento.

Art. 41.- Condiciones de los proyectos de actividades e instalaciones

Los proyectos técnicos estarán redactados pro técnico facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de Actividades Molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación. Contendrán, como mínimo, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPÍTULO V.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

Art. 42.- Competencia municipal

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones de la legislación urbanística y al planeamiento aplicables, así como restablecer en su caso, la ordenación infringida.

Art. 43.- Formas de intervención

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas
- b) Órdenes de ejecución e de suspensión de obras u otros usos.
- c) Inspección urbanística.

Art. 44.- Actos sujetos a licencia

Están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- a) Parcelaciones urbanísticas y rústicas
- b) Obras de urbanización
- c) Movimientos de tierras (vaciado, excavación, rebaje, terraplén y cotas de exploración, sea cual sea su finalidad, incluyendo las instalaciones o reparación de servicios públicos, agua, gas, electricidad, teléfono, etc...)
- d) Obras de cerramiento de solares y terrenos
- e) Obras de construcción de edificaciones e instalaciones, tanto de nueva planta como de ampliación, reforma, conservación, reparación y mejora

sean de modificación del aspecto exterior como de la disposición interior. A esto efectos, cada edificio independiente requerirá licencia independiente.

- f) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- g) Los usos y las obras de carácter provisional a que se refiere el art. 58.2 de la Ley del Suelo.
- h) Primera utilización de los edificios y modificación del uso de los mismo.
- i) Extracción de áridos y explotación de bóvilas y tejas.
- j) Las talas y abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, con excepción de las labores autorizadas por la legislación agraria.
- k) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- l) Colocación de carteles de publicidad y otros instrumentos de propaganda, sean o no visibles desde la vía pública, siempre que no estén en lugar cerrado.
- m) Instalación de redes de servicio, ya sean aéreos, en superficie o subterráneos, o su modificación.
- n) Apertura de actividades.
- o) Instalación de grúas y andamios.
- p) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
- q) Las instalaciones subterráneas cualquiera que sea el uso al que se destine el subsuelo.
- r) La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.
- s) Aquellos actos para los que venga exigida por el Reglamento de Disciplina Urbanística o por cualquier otra norma jurídica que fuere de aplicación.

Art. 45.- Contenido implícito de la licencia

En el acto de concesión de licencia se entiende implícita la voluntad municipal de aplicar al acto autorizado la totalidad de condiciones de edificabilidad, uso, estéticas, higiénicas, seguridad o de otra naturaleza que resulten de los planes y normas urbanísticos vigentes.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En su caso, el promotor, el empresario y el técnico director podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de aclaración.

Art. 46.- Contenido explícito de la licencia

La licencia contendrá explícitamente la autorización municipal del acto para el que se solicitó, así como las condiciones especiales a que debe sujetarse la realización de ésta, que serán definidas libremente por el Ayuntamiento en atención a los intereses públicos de todo orden que pudiesen verse afectados, respetando en todo caso las determinaciones del presente Plan y de la restante normativa que fuese de aplicación.

Se explicitará también en la licencia la cláusula de caducidad correspondiente.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto técnico aprobado, marcado con el sello de la Corporación.

Art. 47.- Condiciones generales de las Licencias de Obras

Las Licencias de Obras se entenderán siempre otorgadas bajo las siguientes condiciones:

1. Se instalarán y mantendrán en buen uso las vallas de obras y demás elementos de protección de las personas y bienes que se hallen o circulen por las inmediaciones de la obra.
2. Se repondrá, antes de la finalización de la obras, las aceras, farolas y demás elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo, que hubieren resultado dañados en la ejecución de la licencia.
3. En su caso, se construirán, antes de la finalización de la obra, todos los elementos urbanísticos necesarios para que el terreno pueda ser considerado solar.
4. La licencia o copia de la misma, junto con el ejemplar del proyecto autorizado y sellado por la Corporación, deberán conservarse en obra a disposición inmediata de cualquier agente o inspector municipal.
5. El Libro de Órdenes deberá hallarse en la obra y a disposición inmediata de los agentes o inspectores municipales.
6. Para poderse iniciar las obras será condición imprescindible el haberse realizado el Acta de Replanteo sobre el terreno de la edificación proyectada. A tal efecto el interesado solicitará la misma, fijándole los Servicios Técnicos Municipales el día y la hora para su realización.
7. A efectos de facilitar las inspecciones municipales el empresarios de las obras, con el visto bueno del Técnico Director, comunicará al Ayuntamiento, con una antelación mínima de siete días, la fecha prevista de realización del replanteo, de terminación de la estructura correspondiente al techo de la planta baja y de terminación total de las obras.

8. Se colocará en lugar visible de la obra un cartel de identificación administrativa en el que conste el nombre del promotor, del empresario y del técnico director, así como del objeto de las obras y el número de la licencia municipal.

9. La licencia caducará automáticamente sin necesidad de expresa declaración municipal, en los siguientes casos:

- Si en el plazo de seis meses, a contar desde la fecha de concesión, no se hubiesen iniciado las obras.
- Si en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de su concesión no se hubiese ejecutado al menos un 20% de las obras.
- Si habiendo comenzado las obras, se hubiesen paralizado durante un plazo superior de 3 meses.
- Si estando las obras en ejecución, se alcance el plazo máximo establecido para la misma; o transcurridos 2 años a partir de la fecha de concesión de la licencia si no se hubiese fijado plazo máximo.

10. Se podrá solicitar prórroga de la licencia conforme el art. 57.

Art. 48.- Licencia de obra mayor y de obra menor

Se consideran obra mayor las de nueva planta y las de reforma, ampliación, conservación y demolición que afecten a la estructura, cubierta o fachadas del edificio.

Se consideran obra menor las de pequeña entidad que tengan por objeto la realización de reformas, conservaciones o demoliciones que no afecten a la estructura, fachada o cubierta del edificio.

Art. 49.- Procedimiento de concesión

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local.

Art. 50.- Solicitud de Licencia de Obra Mayor

La solicitud de Licencia de Obra Mayor deberá acompañarse de Proyecto Técnico, suscrito por facultativo competente y en triplicado ejemplar. Dicho proyecto deberá contener como mínimo los siguientes documentos:

1. Plano de situación, a escala 1:2.000
2. Plano donde se indique las alineaciones oficiales
3. Memoria
4. Mediciones y Presupuesto
5. Planos de proyecto, incluso plano de urbanización de la superficie de parcela que vaya a quedar libre de edificación a escala mínima 1:100, con la determinación completa de detalles y especificaciones necesarias para permitir la ejecución de la obra por técnico distinto de su autor.
6. Pliego de Condiciones
7. Plano de instalaciones

Cuando la parcela sobre la que se solicita licencia no reúna las condiciones de solar, el proyecto Técnico deberá contemplar también las obras necesarias para la construcción de los servicios urbanísticos de que aquella careciese. Se estará a lo dispuesto en el art. 40 R.G.

Art. 51.- Solicitud de Licencia de Obra Menor

La solicitud de Licencia de Obra menor deberá acompañarse de Memoria, croquis y presupuesto de la obra a realizar, indicando el material a

utilizar, características constructivas y estéticas de la solución adoptada, con especificación de las variaciones a introducir sobre lo existente, y con el presupuesto de su coste, todo ello por duplicado.

Art. 52.- Conclusión de las obras

Las obras deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia o, en su defecto, en el de dos años, a partir del acta de alineación.

A la finalización de las obras sus responsables deberán:

- a) Retirar los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones, grúas y barreras.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras, incluida la colocación de bordillos.
- c) Reponer o reparar el pavimento, bordillos, aceras, árboles, farolas, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.
- d) Colocar la placa indicadora del número de la finca.

No se concederá la Cédula de Habitabilidad o Primera Ocupación de un edificio sin que por los Servicios Técnicos Municipales se haya comprobado sobre el terreno el cumplimiento de los anteriores extremos.

Art. 53.- Inspección final y Licencia de Primera Ocupación

No se podrá ocupar el edificio construido, ni iniciarse actividad alguna en el mismo, sin que previamente se haya concedido por el Ayuntamiento la

Licencia de Primera Ocupación, pudiéndose clausurar cautelarmente pro éste en tanto no se haya cumplimentado dicha condición.

Para ello el promotor, acabadas todas las obras e instalaciones, solicitará en el impreso al efecto la Licencia de Primera Ocupación. Los Servicios Técnicos Municipales realizarán su inspección final advirtiéndolo con la antelación necesaria al promotor, constructor o técnico director el día y la hora en que se vaya a realizar, con el fin de que estén presentes el técnico director y el constructor. En dicha inspección se comprobará que lo realizado se ajusta a la licencia, al proyecto aprobado y a la normativa urbanística en general. De su resultado se levantará Acta correspondiente en la que se harán constar detalladamente los aspectos inspeccionados y el resultado de la inspección. Si el resultado es favorable se elevará para su aprobación al órgano municipal correspondiente que concederá la licencia de Primera Ocupación.

Art. 54.- Licencias en edificios y conjuntos catalogados

La concesión de licencias de obras que afecten a edificios y conjuntos catalogados requerirá, además de los trámites que integran el procedimiento normal, el informe favorable de la Comisión de Protección y Seguimiento.

En la solicitud de esa clase de licencias, se estará a lo dispuesto en el punto 1.15 de la Ordenanza 1: Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental.

Art. 55.- Licencias para reposición de edificios

En los supuestos de reposición, el expediente de concesión de licencia comprenderá, además de los trámites que integran el procedimiento normal,

el estudio de las características urbanísticas del edificio que se trata de reponer, deduciéndolas de los datos que consten en los registros públicos y de las restantes comprobaciones y pruebas que pudieran realizarse.

Corresponde al solicitante de la licencia aportar el estudio señalado en el párrafo anterior y a los servicios técnicos municipales comprobar su corrección.

Art. 56.- Licencias para sustitución de edificios

En los supuestos de sustitución, deberá acompañarse a la solicitud de licencia un proyecto técnico compuesto de proyecto de demolición más proyecto de obra de nueva planta. La operación de sustitución, compuesta tanto por la demolición como por la subsiguiente edificación, será objeto de una única licencia.

Art. 57.- Prórrogas

Ante causas justificadas y mediante petición del titular, el Ayuntamiento podrá prorrogar el plazo de ejecución de la licencia por tiempo especificado en cada uno de los siguientes casos:

- Si las obras no hubieran comenzado, por una sola vez, un nuevo plazo de 6 meses.

- Si las obras estuvieran interrumpidas, por una sola vez, un plazo máximo de 3 meses.

- Si las obras estuviesen en ejecución, por una sola vez, un tiempo que no exceda la mitad del previsto en el acuerdo de concesión de la licencia y por un plazo máximo de 1 año si no se hubiera previsto plazo en la concesión.

Art. 58.- Licencias pendientes de ejecutar

Las licencias de edificación existentes y pendientes de ejecutar a la entrada en vigor del presente Plan podrán ser modificados por la Corporación, introduciendo una cláusula que imponga su caducidad automática, por el simple transcurso del plazo de dos años si en ese tiempo no hubieren finalizado por completo las obras, o por el transcurso de seis meses si en ese tiempo no se hubiere ejecutado, al menos, el 30% del total de la obra prevista.

Art. 59.- Obras sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas

1. Se dispondrá la supresión de eficacia de una Licencia de Obras en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados.

2. Si el incumplimiento de una Licencia de Obras en curso, revistiere características de infracción urbanística grave presuntamente no legalizable, la suspensión se mantendrá en tanto se sustancia el correspondiente expediente sancionador que, de resultar positivo, dará lugar a la declaración de ineficacia de la licencia, sin perjuicio de la sanción que proceda. De no existir infracción urbanística grave, podrá declararse sin efecto la suspensión decretada, sin perjuicio de que continúe el expediente sancionador.

3. En los supuesto de obras o en las actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia de obras, además de las sanciones que procedan por infracción urbanística, se impondrán las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada.

Art. 60.- Órdenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria que será a cargo de los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por su a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

CAPÍTULO VI.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Art. 61.- Examen del planeamiento vigente

Cualquier persona podrá examinar los documentos, tanto escritos, como gráficos del presente Plan General, de los Planes que lo desarrollen, y de los proyectos que para la ejecución de los mismos se redactasen en la Oficina Técnica Municipal y dentro del horario que el Ayuntamiento determine.

Art. 62.- Reproducciones del planeamiento vigente

Cualquier persona podrá obtener reproducción autenticada o no, según desee, de los documentos del presente Plan General, de los Planes que lo desarrollen y de los proyectos que para la ejecución de los mismos se redactasen, previa solicitud, necesariamente por escrito si la copia se desease autenticada, y mediante el pago de la tasa correspondiente.

Art. 63.- Información previa

Cualquier persona podrá obtener de los Servicios Técnicos Municipales información verbal o escrita sobre las características y condiciones que deben cumplirse en la ejecución del planeamiento y en la realización de obras. Esa información de carácter previo a la solicitud de licencias u otras autorizaciones, no tiene la naturaleza de decisión administrativa definitiva.

Art. 64.- Cédula urbanística

La Cédula Urbanística es el documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una determinada finca, en cuanto respecta al planeamiento que le fuera de aplicación y al estado de su gestión

o ejecución. Su contenido será el que prescribe el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y, además, la indicación de que la Cédula caduca automáticamente a los seis meses de su aprobación.

La propuesta de resolución de Cédula Urbanística será elaborada por los Servicios Técnicos Municipales, aprobada por la Comisión Municipal Permanente y expedida por el Secretario.

Art. 65.- Señalamiento de alineaciones y rasantes

Cualquier persona podrá solicitar se le señalen las alineaciones y rasantes oficiales de un solar, aportando plano del mismo, acotado y a escala 1:500.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se efectuará el día y hora previamente señalado y notificado por el Ayuntamiento. Asistirán el Técnico Municipal encargado de realizarlo y el solicitante y el técnico por él designado.

El Técnico Municipal procederá a marcar en el terreno, mediante clavos o estacas, las alineaciones y rasantes refiriendo sus puntos característicos a otros fijos del terreno, de modo que queden suficientemente determinadas y materializadas.

La rasante se dará indicando la cota exacta de la rasante en el eje de la fachada, expresada en m. u cm. al bordillo de la acera y al eje de la calzada o cualquier otro punto que se considere adecuado.

El señalamiento de alineaciones y rasantes se harán constar en el Acta

que se levante y en el plano que se le adjunte, firmando ambos documentos el Técnico Municipal y el representante del solicitante, el cual recibirá copia de los mismos.

En aquellos casos en los que los términos “alineación exterior”, “línea de edificación” y “área de movimiento” de la edificación dentro de la parcela y la observación sobre el terreno originaran conflictos de interpretación, se levantarán un acta y se elevará a la Comisión Municipal de Urbanismo para su dictamen.

TÍTULO IV.- CONDICIONES GENERALES

CAPÍTULO I.- SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS

Art. 66.- Definiciones

A efectos normativos del presente Plan, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes:

1. Solar

Son las superficies de suelo urbano, definidas en el presente Plan o que resulten de la aprobación de los Planes Parciales, Plan Especial de Reforma Interior y Proyectos de Urbanización correspondientes, aptos para la edificación y que reúnan las condiciones siguientes

:

- a) Haber cumplido con el requisito de parcelación o reparcelación urbanística en el caso de que fueran éstas necesarias.
- b) Tener señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Contar con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de residuales y suministro de energía eléctrica.
- d) Contar con posibilidad de conexión a la red de servicios telefónicos.
- e) Que la vía a la que dé frente tenga calzada pavimentada, aceras provistas de encintado y pavimentación de aceras al menos en el tramo al que dé frente el solar.
- f) Las demás que señalen el presente Plan y sus Planes de desarrollo y, en especial, las que se indican en cada Unidad de Gestión del suelo urbano.

2. Parcela edificable

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales o áreas de movimiento y en la que, por tanto, es posible la edificación.

3. Parcela no edificable

Es la parte del solar excluída de las alineaciones oficiales o áreas de movimiento y en la que, por tanto, no es posible la edificación.

4. Parcela mínima

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para cada ordenanza, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirían a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Cuando en el presente Plan o en sus Planes de desarrollo se fijen las superficies de parcela mínima, o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos.

De acuerdo en el artículo 95.1 de la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente deberán hacerse constar públicamente en cualquier transmisión de la finca.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que den lugar a parcelas inferiores a la mínima.

5. Lindero

En suelo urbano, es la línea perimetral del solar y, en los restantes tipos de suelo, el la línea perimetral de la finca.

6. Alineación

Puede ser exterior e interior:

- Alineación exterior es la línea que fija el límite de la parcela edificable en relación con los espacios libres públicos, como vías, calles, plazas, etc.

- Alineación interior es la línea que fija el límite de la parcela edificable en relación con el espacio libre interior.

7. Área de movimiento

Superficie de suelo interior al solar que indican la superficie sobre la que puede emplazarse libremente la edificación.

8. Línea de edificación

Es la línea que delimita la superficie ocupada por la edificación.

9. Línea de fachada

Es la línea de edificación correspondiente a la fachada que da frente al vial principal.

10. Retranqueo

El la separación entre la línea de fachada y la alineación exterior.

11. Separación a linderos

Es la separación entre la línea de edificación que no sea fachada y los linderos.

12. Ocupación máxima

Porcentaje de superficie de la parcela edificable que puede ser ocupada por la edificación.

13. Ubicación de las parcelas bajo rasante

Las construcciones enteramente subterráneas podrán ocupar los espacios libres correspondientes a los retranqueos y separación a linderos, salvo que exista prohibición expresa en las normas del presente Plan o de los Planes de desarrollo.

14. Fondo edificable

Es la distancia entre la alineación exterior y la interior que define la parcela edificable.

15. Parcelación, reparcelación y normalización de fincas

Parcelación: Se entiende por parcelación la división del terreno en lotes, con la intención de adecuarlo a usos urbanos.

Reparcelación: Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos.

Normalización de fincas: Operación que sea preciso realizar para regularizar la configuración física de las fincas,

Con el fin de adaptarlas a las exigencias de planeamiento, siempre que no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación entre los propietarios afectados.

16. Patio de manzana

Se entiende por patio de manzana el espacio libre delimitado por las alineaciones interiores de una manzana.

17. Patio de parcela

Se entiende por patio de parcela el espacio libre situado dentro de una parcela. Pueden ser interiores o cerrados y exteriores o abiertos; sus dimensiones serán función del tipo de local que a él den, siendo en cualquier caso su dimensión mínima en cualquier dirección de 3 m.

18. Patios mancomunados

Son patios mancomunados los comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio de parcela.

La constitución de la mancomunidad deberá establecerse otorgando, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre mutua sobre los solares o inmuebles afectados e inscribiendo tal otorgamiento en el Registro de la Propiedad.

Esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran

ese complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

19. Altura de la edificación

Es la distancia vertical, medida en metros o número de plantas, que media entre la rasante de la acera o, en su defecto, del terreno, en contacto con la edificación y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

20. Altura de pisos

Es la distancia que media entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

21. Altura en plantas

Es la altura del edificio expresada en número de plantas, incluida la baja y excluidos los semisótanos.

22. Sótanos y semisótanos

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante del terreno.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o, en su defecto del terreno en contacto con la edificación siempre y cuando su techo se encuentre por encima de la rasante como máximo 1,50 metros.

23. Planta baja

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o hasta 1,50 m. por encima de la rasante.

24. Superficie construida

Se entiende por superficie construida la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo, expresada en metros cuadrados de forjado y, corresponde a la suma de todas las plantas construidas incluido sótano y semisótano.

Si el semisótano y sótano se utiliza para garaje de la finca, no computará como superficie construida.

25. Aprovechamiento

El máximo de superficie construida por parcela edificable.

26. Edificabilidad

Índice que relaciona la superficie construida máxima y superficie del solar (neta) o la superficie de la parcela ordenada (bruta). Definida en m^2/m^2 .

27. Edificación cerrada y aislada

Es edificación cerrada aquella que se organiza en relación a las calles, formando frentes edificados continuos y en las cuales los edificios disponen de luces a la calle y patios interiores de manzana o de parcela.

Es edificación aislada la que presenta luces a todas las fachadas exteriores, a espacios libres públicos o privados.

28. Edificio exclusivo

Es aquel que en todos sus locales y espacios se desarrollan actividades comprendidas en un mismo uso.

29. Unidades de gestión

Ámbito de suelo urbano sobre el que el Plan prevé una intervención urbanística de mejora y reforma interior, y necesaria para que los terrenos por ella afectados alcancen la condición de solar. Pueden ser, tanto unidades de actuación directamente ejecutables a partir del presente Plan, como unidades necesarias de desarrollo por medio de planes especiales.

30. Actuación aislada

Operación de mejora o reforma en suelo urbano que se ejecuta por expropiación forzosa o convenio entre las partes.

31. Readecuación morfológica

Remodelación del caserío existente ajustándolo a la ordenación prevista por el Plan, afecta este concepto a la obra nueva, ya que en edificaciones consolidadas a la aprobación del Plan no será de aplicación el concepto de fuera de ordenación.

32. Parcela Ordenada

Conjunto de parcelas resultantes, descontando los viales, del proceso de intervención urbanísticas que desarrolla el Plan General.

33. Unidad de Proyecto

Conjunto de actuaciones de urbanización a realizar sobre un terreno para que este se adecue a las determinaciones del Plan.

34. Uso dominante característico

Aquel que por su importancia en un ámbito territorial le caracteriza, al tiempo que determina su morfología global.

Los previstos en el presente Plan son: Residencial, Comercial, Industrial y Equipamiento. Estos usos constituyen los USOS GLOBALES aplicables al suelo clasificado como Urbanizable Programado.

35. Uso permitido

Actividad o función que, por ser compatible con el uso dominante característico, es admitido por las Ordenanzas particulares que resulten de aplicación. A los efectos de pormenorización en el espacio y establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes: Vivienda unifamiliar, vivienda multifamiliar, vivienda colectiva, hotelero, oficinas, bares y restaurantes, comercial, cívico-social, espectáculo, equipamiento privado, equipamiento público, talleres, almacenes e industrias, garaje, aparcamiento, servicios del automóvil, agrícolas y ganaderos.

Vivienda unifamiliar: Residencia de una familia en parcela propia, pudiendo ser aislada o adosada, según los retranqueos y separaciones de los linderos.

Vivienda multifamiliar: Corresponde a los edificios destinados a la residencia de varias familias con n acceso o portal único.

Hotelero: Corresponde a los edificios destinados a hoteles, hostales, pensiones y similares.

Oficinas: Corresponde a los edificios o locales destinados a centros privados de trabajo del sector terciario, despachos profesionales y similares.

Bares y restaurantes: Corresponde a los edificios o locales destinados a bares, restaurantes, cafeterías y otros centros de restauración.

Comercial: Corresponde a los edificios o locales destinados a la exposición y venta de productos al detalle.

Cívico-Social: corresponde a los edificios o locales destinados a centros de reunión, asociaciones, sindicatos, partidos políticos y similares.

Espectáculos: Corresponden a los edificios o locales destinados a cinematógrafos, teatros, salas de música, de juego, discotecas y similares.

Equipamientos privados: Corresponde a los edificios o locales destinados a centros de enseñanza, educativos, asistenciales, sanitarios, deportes, culto, culturales en general y similares.

Equipamiento público: Corresponde a los edificios o locales destinados a centros de enseñanza, educativos, asistenciales, sanitarios, deportes, culto, culturales en general y administración pública, servicios públicos, mercado municipal, verde y similares.

Industria: Comprende aquellas actividades cuyo objeto es el depósito, almacenaje y transformación de bienes y productos.

Taller: Corresponde a aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos con el fin de restaurarlos o modificarlos.

Garaje-aparcamiento: Se denomina garaje-aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos, de cualquier clase, incluyéndose en su ámbito los lugares anexos de paso, espera, o estancia de vehículos, así como los depósitos para ventas de coches.

Agrícolas o Ganaderos: Corresponde a edificaciones o instalaciones dedicados principalmente a estas actividades.

36. Estaciones de servicio

Las estaciones de servicio, gasolineras solamente pueden instalarse en suelo no urbanizable, según lo establecido en el artículo 15 de estas Normas y en suelo urbanizable próximas a vías principales de comunicación tal como establezca el correspondiente Plan Parcial.

CAPÍTULO II.- NORMAS GENERALES DE VOLUMEN, HIGIENE, DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN

Art. 67.- Alcance y contenido

Las presentes condiciones generales de volumen, de higiene y de calidad de la edificación establecen los límites que deben respetar cualquier construcción, tanto en lo que afecta a su volumen, como a su salubridad, higiene y calidad. Las presentes determinaciones tienen el carácter de condiciones mínimas y no excusan, por tanto, del cumplimiento de las mayores exigencias

que establezcan las restantes disposiciones aplicables.

Para todo lo no previsto en cuanto a la actividad edificatoria, en el presente Plan y en las restantes disposiciones que sean de aplicación, regirá para las obras y construcciones que se realicen el Pliego General de Condiciones para las obras de Arquitectura, aprobado por la Dirección General de Arquitectura y, en su defecto, los usos de la buena construcción.

Art. 68.- Parcelación, reparcelación y regulación de fincas

En cuanto a parcelación, reparcelación y regulación de fincas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, a las determinaciones del presente Plan y al resto de disposiciones que sean de aplicación.

En ningún caso se permitirá una parcelación que origine lindes laterales que formen ángulos inferiores a 45°.

El Ayuntamiento en todo momento y con el fin justificado de una mejor adecuación a las determinaciones del Plan y para una mejora del resultado estético de la futura edificación podrá exigir la reparcelación dentro del ámbito que señale.

Art. 69.- Medición de alturas

1) Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse los dos.

2) Para determinar la altura de un edificio, se tomará ésta por la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde la rasante señalada para el acerado o en su caso la del terreno hasta el plano inferior del forjado del último piso, excepto en los casos previstos en el número 4.

3) Si la cubierta es inclinada, en las edificaciones sujetas a las Ordenanzas IV y V, los faldones estarán comprendidos entre el 25% y el 50%, con 3,50 m de altura máxima exterior en cumbreras.

Las edificaciones de las ordenanzas I, II y VI, las pendientes, estarán comprendidas entre el 25% y el 30%, con altura máxima exterior de cumbrera de 3 m.

4) Si la rasante de la calle a la que da la fachada, el edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de 0,99 m por encima o por debajo del que corresponde al punto medio de fachada la altura del edificio se determinará dividiendo la fachada en tantas partes como sea preciso para no sobrepasar dicha medida.

Quedarán excluidos de esta obligatoriedad los solares con fachada a tres calles contiguas con profundidad menor o igual a 36 m, en donde la altura permitida podrá ser la correspondiente a la calle de mayor anchura. En parcelas con fachada a dos calles opuestas las alturas serán las correspondientes a cada una de ellas.

En cualquier caso nunca se podrá superar el número de plantas máximo permitido en cualquier punto de fachada.

5) Construcciones por encima de la altura.

Por encima de la altura definida en el punto 2 de este artículo sólo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas y similares, integrándose en el conjunto del edificio.

En caso de cubiertas planas, se admite una superficie construida total equivalente al 20% de la edificada en la planta inmediatamente inferior, debiendo quedar retranqueada respecto la fachada al menos 3 m.

En caso de cubiertas inclinadas podrá utilizarse el volumen definido por los faldones y el último forjado, definiéndose el uso según la localización del edificio dentro del suelo urbano o urbanizable:

a) En el ámbito del casco histórico y su zona de influencia, el aumento del volumen queda sujeto a las ordenanzas aplicables en la zona, Ordenanza nº 1 y nº 2.

b) En el resto del suelo urbano genérico, se admiten trasteros y piezas habitables vinculadas a las viviendas situadas en la planta inferior. Se establece un límite máximo del 20% de la superficie construida en la planta inferior, siendo computable la superficie con altura igual o mayor a 1,80 m.

c) En Unidades de Actuación o Ejecución y en los Planes Parciales a desarrollar, en calles de anchura igual o superior a 12 m, se admite el aprovechamiento bajo cubierta para trasteros y piezas habitables vinculadas o independientes de las viviendas situadas en la planta inferior, debiendo situarse retranqueadas al menos 3 m respecto la alineación oficial de fachada, siendo computable a efectos de edificabilidad toda la superficie con altura igual o mayor a 1,80 m. En calles con anchura menor a 12 m, los condicionantes serán los contenidos en el apartado b).

El arranque de los faldones se realizará a partir de la alineación oficial en la cara superior del forjado de cubierta.

La iluminación de los espacios bajo cubierta podrá iluminarse a través de ventanas inclinadas, con igual pendiente que el faldón, no admitiéndose la construcción de mansardas.

Art. 70.- Medición de la superficie construida

En la medición de la superficie construida han de computarse todas las plantas sobre rasante y el 50% de los vuelos abiertos.

A efectos de edificabilidad, no serán computables los soportales ni la parte diáfana de la edificación exterior, libre al acceso público y sin cerramiento, cuando así se hallase previsto por el Plan o Estudio de Detalle aprobados por el Ayuntamiento.

Art. 71.- Dimensiones de los patios de parcela

En patios de parcela a los que den dormitorios se debe poder inscribir un círculo de diámetro $H/3$ (siendo H la altura del edificio). Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro de 3 metros.

La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Art. 72.- Sótanos y semisótanos

Deberán tener ventilación suficiente y una altura libre no inferior a 2,20 metros.

Sólo podrán dedicarse a los usos de garaje, trasteros e instalaciones propias de la finca, y aseo y almacenes de los locales comerciales y otras actividades ubicadas en el edificio y las permitidas por la legislación vigente. En aquellas actividades consolidadas con licencia de apertura, se mantendrá el uso autorizado en precario, permitiéndose el cambio de titularidad, pero no el de actividad.

Art. 73.- Salientes y vuelos

No se admiten los cuerpos volados cerrados y balcones que sobresalgan de la línea de edificación más de 0,75 m.

Art. 74.- Chimeneas de ventilación

Se admiten las chimeneas de ventilación por ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- a) Un solo colector debe servir a un máximo de 5 plantas.
- b) Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.
- c) La sección mínima del colector debe ser de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm².
- d) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- e) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.
- f) Los remates de chimeneas deberán sobresalir al menos 1 m del faldón de cubierta, debiendo situarse a una distancia mínima de 3 m de todo cuerpo edificado. En caso de distancia menor el remate deberá elevarse 1 m sobre la cota máxima de la edificación.

Art. 75.- Iluminación y ventilación

La superficie de los huecos de ventilación de todas las habitaciones de la vivienda no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación.

Será obligatoria la inclusión de un conducto de ventilación activada en la cocina a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en aquella habitación.

Asimismo, otro conducto será necesario para la ventilación de despensas, cuando las hubiese.

Los sistemas de ventilación forzada deberán ser obligatoriamente verticales, no admitiéndose la extracción por la fachada.

Art. 76.- Composición, programas y habitaciones de las viviendas

Se entiende por vivienda mínima, la que está compuesta por una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de aseo y un dormitorio.

Las diferentes piezas cumplirán las siguientes superficies útiles:

- Estancia 12 m2. (ancho mínimo 2,70)
- Estancia-comedor 14 m2. (ancho mínimo 2,70)
- Estancia-comedor-cocina 20 m2. (ancho mínimo 2,70), la cocina podrá ser armario.
- Dormitorio principal 10 m2 (ancho mínimo 2,40m)
- Dormitorio sencillo 6 m2 (ancho mínimo 2 m)
- Aseo 3 m2.
- Los pasillos tendrán una anchura mínima de 85 cm.

Todos los dormitorios, así como la cocina, tendrán primeras luces al espacio abierto exterior o a patios interiores. La estancia tendrá vistas y recibirá iluminación del espacio abierto exterior o de patio de manzana ya sean de uso público o privado.

Art. 77.- Retretes y aseos

Es sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. Los cuartos de aseo deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus paramentos hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha hasta 1,95 metros. El acceso no se permitirá desde las estancias, comedor, cocina ni dormitorios. Salvo si formara parte únicamente de un dormitorio.

Dispondrán al menos de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro.

Art. 78.- Escaleras

Altura máxima de huella: 18 cm.

Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre tabica: 28 cm.

Longitud mínima de peldaños: 1,00 m.

Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16

En escaleras curvas, longitud mínima de peldaño: 1,20 m, los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 cm., medida a 40 cm. De la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o vivienda tendrán un fondo mínimo de 1,20 m.

Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a local o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de meseta con puertas a éstas, será de 25 cm.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo la excepción señalada para viviendas individuales, se prohibirán las pesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

Altura mínima de pasamanos de escalera: 0,95 m. medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Separación máxima entre balaustres de barandilla y antepechos, aquella que deje libre, horizontalmente, una dimensión de 12 cm.

En las casas colectivas, las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 m²., pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm².

En edificios de hasta tres plantas, se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo dos tercios de la superficie de

la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscriptible un círculo de 1,10 metros de diámetro.

Art. 79.- Antepechos y barandillas

Los antepechos de ventanas, balcones y azoteas, no tendrán una altura menor de 80 cm. ni mayor de 1,20 metros, y las barandillas ni menor de 100 cm. ni mayor de 1,20 m.

Art. 80.- Ascensor

La altura máxima permitida para viviendas sin ascensor será de planta baja más tres plantas.

Art. 81.- Normas constructivas

Son de aplicación directa las Normas Básicas de la Edificación que se hallen en vigor. Se tendrá en cuenta, también lo dispuesto en las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Art. 82.- Instalaciones y servicios

En edificios de vivienda, es obligatoria la instalación eléctrica para alumbrado y usos domésticos, así como la de agua fría y caliente y evacuación de aguas residuales.

Estas instalaciones y las demás que se realicen deberán cumplir las reglamentaciones particulares para cada una de ellas se hallen vigentes.

Art. 83.- Cerramientos

Los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2 metros de altura como mínimo, revocada, pintada y tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la Ciudad.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Art. 84.- Cierres provisionales en locales comerciales

Cuando, terminado un edificio, no se habiliten de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional que no permita arrojar objetos al interior y que tenga un tratamiento decoroso.

Art. 85.- Anuncios, rótulos, acondicionadores de aire y similares que incidan sobre la vía pública.

La instalación de anuncios, rótulos, toldos, acondicionadores de aire y similares, que incidan sobre la vía pública no podrá estar a una altura menor de 3,5 m. de la rasante de la acera, con un ancho máximo de 50 cm. En ningún caso estarán a menos de 20 cm. del bordillo de la acera.

La instalación de aparatos de aire acondicionado no podrán instalarse en fachada, salvo que queden totalmente integrados en ellas sin que sean visibles desde el vial, sin que puedan sobresalir de la alineación oficial. En el casco histórico la instalación en cubierta deberá quedar totalmente integrada en el entorno.

No podrá instalarse en fachada ningún tipo de antena.

Los elementos ya instalados que incumplan la normativa deberán retirarse en el plazo máximo de tres años.

Art. 86.- Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas urbanas los soportes, señales y cualquier otro elemento necesario para el servicio a la ciudad. Los propietarios afectados tienen la obligación de consentir tales servidumbres.

Art. 87.- Edificios y plantas comerciales

Los edificios y plantas comerciales cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación y además:

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

2. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta a salida inalterable al fuego.

3. Los sótanos y semisótanos podrán ser utilizados en uso comercial exclusivamente como elementos accesorios de la planta baja comercial y se destinarán a almacenaje y servicios pero no a ventas.

4. Los locales destinados a comercio deben estar dotados de ventilación natural o artificial. La natural lo hará a través de huecos en fachadas o patios que posean las dimensiones mínimas establecidas.

Si los locales no reúnen las condiciones fijadas anteriormente, se exigirá ventilación artificial, para lo que deberá presentarse previamente Proyecto detallado de la instalación que deberá ser aprobado por el ayuntamiento. Antes de la apertura habrá de comprobarse su funcionamiento, así como en cualquier otro momento y deberá garantizar como mínimo la renovación horaria del volumen total de aire del local.

5. Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso y de acuerdo con la

naturaleza y características de la actividad regulen los usos vigentes NBE-CPI-81.

6. Las estructuras de la edificación serán de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos y vibraciones cuyos niveles se determinen en la Ordenanza Municipal sobre la materia.

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

Nota:

Los establecimientos no alimentarios, los bares, cafeterías y restaurantes se asimilarán a los alimentarios de similar superficie.

Art. 88.- Garajes- aparcamientos

Los garajes- aparcamientos cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación y, además, las siguientes determinaciones:

1. Los garajes- aparcamientos de menos de 600 m² tendrán un acceso de 3m. como mínimo de ancho. En los de más de 600 m² el ancho mínimo del acceso será de 4,50 m. o dos accesos uno de entrada y otro de salida, de 3 m. cada uno.

2. En los garajes- aparcamientos de más de 1.000 m²., la entrada y salida deberá ser independiente o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 m.

3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de

m., con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medida también en el eje, será superior a 5 m. El espacio de espera horizontal será como mínimo de 4,50 m. o de 5 m. si se trata de garajes para vehículos industriales medios. Los pasos tendrán un ancho mínimo de 5 m.

4. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 m. y su ancho no será inferior a 3 m.

5. Se autoriza la mancomunidad de garajes- aparcamientos.

6. Plazas de aparcamiento. Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo 2,20 por 4,50 metros en línea, y de 2,50 por 4,50 metros en batería a 60/90°. En cualquier caso la superficie mínima por vehículo será de 20 m². Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

7. Altura. En garajes- aparcamientos se admite una altura libre mínima de 2,20 m. en cualquier punto.

8. Aseos. Los garajes- aparcamientos de 600 a 1.000 m² dispondrán de un retrete con lavabo, para caballero y otro para señoras.

9. Los de más de 1.000 m² dispondrán de dos retretes con lavabo, para caballeros e igual para señoras.

10. Escalera. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro.

11. Construcción. Cumplirán las condiciones vigentes sobre protección de incendios.

12. Podrá comunicarse el garaje- aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de escaleras, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados,

no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.

13. En cuanto a la protección de incendios se estará a lo previsto en la NBE-CPI-81.

14. Ventilación en garajes- aparcamientos. La ventilación de los garajes será natural o forzada.

La ventilación natural deberá hacerse por una superficie no inferior a 1/16 de la superficie del garaje. La ventilación artificial o forzada estará proyectada de manera que el número de renovaciones por hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Industrias y Actividades, y su instalación no producirá ruidos excesivos. Los extractores serán instalados en los puntos bajos del local, acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación, y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al techo del local, a fin de conseguir el debido tiro. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje, o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

15. En cualquiera de los casos será necesaria la instalación de aparatos detectores de 80 por cada 500 m² o fracción. Los patios y chimeneas de ventilación de garajes estarán destinados exclusivamente a este fin, contruidos con elementos resistentes al fuego y sobrepasando 1 m. la altura máxima permitida por las Ordenanzas Municipales, quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.

16. Los garajes- aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

17. En edificios exclusivos para este uso se permitirá huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo 4 m. de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de parcela.

18. Iluminación. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir

la instalación de alumbrado supletorio.

19. Garajes en edificios construidos. Cuando se trate de la construcción de garajes en edificios construidos con anterioridad a la aprobación del Plan, no será exigible el cumplimiento estricto de los dispuestos en los puntos 1, 2, 3 y 4, si ello supone la inviabilidad técnica de su construcción.

Art. 89.- Edificios e instalaciones industriales

Los edificios e instalaciones industriales cumplirán las disposiciones vigentes que les sean de aplicación y, además, las siguientes determinaciones:

a) Aguas residuales. Sin perjuicio de lo que dispongan en su día las ordenanzas Municipales correspondientes en el caso de que un vertido industrial de aguas residuales se incluya en la red de saneamiento general se observarán las siguientes limitaciones:

- No se admitirán sustancias que supongan la posible obstrucción del alcantarillado.
- El PI. de las aguas residuales estará comprendido entre 6 y 9 unidades.
- La temperatura de los vertidos será inferior a 25°C.
- Se prohíben los vertidos de sustancias tóxicas y radioactivas, y demás productos perjudiciales para la red de saneamiento.
- Los sulfatos deberán ser inferiores a 1.500 ppm.
- Se prohíben los gases procedentes de escapes de motores de explosión.

b) Dimensiones y condiciones de los locales. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo una superficie por cada uno de ellos de 2 m². y un volumen de 10 m³. Se exige la

iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento, quedando éstas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que estas no fueran satisfactorias se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente, el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

Construcción. Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos, serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y las estructuras residentes al fuego y de características tales que al exterior no permitan llegar ruidos ni vibraciones excesivas que superen los niveles máximos establecidos en la legislación vigente.

Art. 90.- Oficinas

Los edificios y plantas de oficinas cumplirán las disposiciones vigentes que le sean de aplicación y, además, las siguientes determinaciones:

La luz y ventilación de los locales y oficinas podrá ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a

revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que en cada caso, y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Servicio Municipal contra Incendios.

Los materiales que constituyan la edificación deberá ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones excesivos que superen los niveles máximos establecidos en la legislación vigente.

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

TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 91.- Ordenanza 1: Protección del Patrimonio Arquitectónico y Monumental

1. **Ámbito de la Protección**

Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de edificios que figure en el Catálogo de Edificios, Elementos y Conjuntos a conservar.

2. **Niveles de Protección**

Se establecerán tres niveles de protección:

a) **Nivel 1: Integral**, se refiere a la totalidad del edificio o elemento, preservando sus características arquitectónicas, volumen y cualidades que se convierten en un elemento singular dentro del conjunto.

b) **Nivel 2: Estructural**, se refiere al mantenimiento de las características tipológicas del edificio y de aquellas que convierten al edificio en un elemento de referencia en el conjunto, preservando los elementos de relación con su entorno.

c) **Nivel 3: Ambiental**, se refiere al mantenimiento de aquellas características del edificio admitiendo modificaciones que no supongan alteraciones sustanciales en el edificio para su entorno inmediato. Se permite el aumento de volumen, pudiendo llegarse a su vaciado interior y en su caso al derribo con el visto bueno de la Comisión de Protección y Seguimiento.

d) **Sustituibles:** Su mantenimiento supondrá un tratamiento similar a la de los edificios incluidos en el nivel 3. Para obra nueva se dará la normativa precisa.

3. Tipos de obras

Los tipos de obra permitidos serán los siguientes:

- Conservación
- Restauración
- Reestructuración
- Obra nueva

Tipos de obra que quedarán definidos en las Ordenanzas del Plan General. Con carácter general quedan permitidas en :

- Nivel 1: Conservación, restauración y rehabilitación.
- Nivel 2: Las anteriores y además la reestructuración siendo obligado el mantenimiento de la fachada y las condiciones de volumen.
- Nivel 3: Las anteriores y además obra nueva, que se someterá a condiciones especiales en su tramitación.
- Sustituibles: Todas las anteriores, sometiéndose igualmente a condiciones especiales de tramitación.

En la consideración de los tipos de obra se tendrá en cuenta que la protección afecta sólo al edificio principal, siendo la comisión de Protección creada al efecto, la que decidirá la protección de los edificios anejos, sino han de considerarse como sustituibles.

4. Protección de parcela

En los suelos de protección 1 y 2 la protección se extiende a toda la parcela, quedando excluida la posibilidad de segregaciones. La protección de la parcela implica la del arbolado y jardinería existente en ella.

5. Alineaciones exteriores

Se mantienen las existentes en la actualidad.

6. Alineaciones interiores

En los edificios protegidos en el nivel 1 y nivel 2 se mantendrá de acuerdo con el Plano P-16 en el resto de las situaciones se estará a lo dispuesto en la Ordenanza 2: Edificación en el Conjunto Histórico-Artístico.

7. Alturas de la edificación

Tanto en edificios con protección como en los sustituibles se mantendrá el número de plantas y altura de cornisas salvo cuando no exista edificación o una planta, en cuyo caso podrán construirse hasta un total de dos plantas.

En el frente de la Plaza de España se mantiene la posibilidad de construir tres alturas.

En la confluencia de las C/ Huelva, 32 a fin de eliminar la visión de la medianera existente.

8. Usos permitidos

Se definen dos grados que aparecen diferenciados en el plano correspondiente en cuanto a su aplicación:

Grado 1:

- Residencial
- Oficinas
- Comercial
- Hostelería
- Dotacional

Grado 2:

- Residencial
- Despachos profesionales
- Comercio primera necesidad
- Hostelería
- Dotacional
- Talleres artesanales

Para cada edificio viene definida en la Ordenanza correspondiente los usos posibles, así como se establece en qué circunstancias podrá producirse el cambio de uso. Será prioritario el mantenimiento del uso existente.

9. Tratamiento de las plantas bajas

En los niveles 1 y 2 las obras en las plantas bajas de los edificios se someterán a las siguientes determinaciones:

1. No se alterará el orden en la proporción de los huecos originales.
2. El plano del escaparate y de las puertas de acceso se retraqueará 25 cm. de la alineación de la fachada correspondiente.
3. Cuando se aborden obras que afecten a las plantas bajas en las que se hayan producido alteraciones sustanciales en los elementos característicos de su fachada, se podrá exigir la restitución de la parte en la que se actúe, a su estado original.
4. No podrán construirse nuevas marquesinas, debiendo desaparecer las existentes.
5. En las fachadas exteriores, se prohíbe la colocación de toda clase de anuncios, excepto en los huecos de planta baja, dentro de los que se podrán insertar siempre que no sobrepasen 1 m² de superficie. También podrán admitirse soluciones en tubo de neón o letras sueltas de tipo clásico, siempre que su colocación no suponga peligro para la integridad de la fachada, ni oculte elementos ornamentales o dificulte la contemplación del conjunto ni sean agresivas para el ambiente o claramente inconvenientes con las características histórico- artísticas del inmueble.

10. Fuera de ordenación

No se darán las condiciones de fuera de ordenación en los casos siguientes de obra: conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración.

11. Mejoras de condiciones higiénicas

En todos los niveles de protección se permitirán las obras necesarias para obtener aseos, saneamiento, cocinas y patios de ventilación.

12. Ampliaciones en altura

Cuando en un solar o parcela no exista edificación o esta sea de una planta, se podrá construir un total de dos plantas.

Sobre la altura permitida podrá contabilizarse un 20% de lo edificado en la planta inmediatamente inferior, siendo computable toda superficie con altura mayor a 1,80 m, situándose retranqueadas respecto de la línea de fachada al menos 3 m

13. Doblados

En la planta de doblados podrá elevarse la altura libre hasta 2,50 m, siempre que no suponga la desaparición de elementos que se consideren de importancia en la composición de la fachada.

14. Condiciones de infraestructuras

14.1. Viaro

Las pavimentaciones serán de adoquín, enlosados o tratamientos de cantos combinados con los anteriores,

o bien los propuestos por el Plan. Quedando prohibido el uso de aglomerados asfálticos. Las aceras quedarán enrasadas con el viario y pavimentadas con distinto material.

14.2.- Electricidad y telefonía

En toda obra nueva será obligatorio el enterrar dichas instalaciones. Se da un plazo de 5 años a efectos de cumplimiento de la Ley 13/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico para llevar subterráneamente las existentes.

14.3.- Abastecimiento de agua y saneamiento

Se atenderán a las condiciones previstas con carácter general.

15.- Condiciones de tramitación de las obras

15.1.- Comisión de Protección y Seguimiento

El Ayuntamiento de Zafra establecerá con la composición y régimen que reglamentariamente determine, una Comisión de Protección y Seguimiento que tendrá como misión fundamental , informar a los técnicos municipales en materia de ejecución de obras, solicitud de licencias y cuantas cuestiones lo requieran en el ámbito de aplicación del Plan y del Catálogo. Así como controlar cualquier actuación dentro de dicho ámbito. Los informes, serán vinculantes para la concesión de licencia.

15.1.- Comisión de Protección y Seguimiento

El Ayuntamiento de Zafra establecerá con la composición y régimen que reglamentariamente determine, una Comisión de Protección y Seguimiento que tendrá como misión fundamental, informar a los técnicos municipales en materia de ejecución de obras, solicitud de licencias y cuantas cuestiones lo requieran en el ámbito de aplicación del Plan y del Catálogo. Así como controlar cualquier actuación dentro de dicho ámbito. Los informes, serán vinculantes para la concesión de licencia.

Como mínimo figurará en su composición un miembro designado por la Comisión Provincial de Patrimonio. En tanto no se constituya la Comisión, será la Comisión Provincial la que informe.

15.2.- Documentación para solicitud de licencias

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

a) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio en su situación actual.

b) Descripción fotográfica del edificio y de sus elementos más característicos, con montaje indicativo del resultado final de la operación.

c) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en que se señalen los elementos, zonas o instalaciones del edificios que requieran reparación.

d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y efectos sobre los usuarios, así como la justificación de los compromisos establecidos con éstos.

e) Alzado completo de frente y de calle y fotografías que sirvan de base para justificar las soluciones propuestas en el proyecto, cuando sea necesario en función del tipo de obra.

2. La ordenanza de tramitación y control de licencias podrá completar el contenido documental exigible.

15.3.- Consulta previa

En aquellos tipos de obra, que supongan un aumento de volumen o cualquier otro tipo de actuación importante, sobre la apariencia externa de los edificios catalogados, así como, cuando se planteen vaciados o actuaciones que modifiquen radicalmente la estructura tipológica del edificio, se establece el trámite de consulta previa, a la solicitud de licencia sobre el ajuste de la propuesta a las determinaciones del Plan, a fin de garantizar la viabilidad del proyecto.

La documentación será la establecida en el epígrafe anterior para la solicitud de licencias, según los tipos de obras, bastando a nivel de propuesta técnica un anteproyecto de las obras a realizar.

Art. 92.- Ordenanza II: Edificación de obra nueva en el ámbito del Plan Especial

1. Usos

Serán los mismos que en el artículo 91.8 de las Ordenanzas de Protección.

3. Alturas

Serán las definidas en el artículo 91.7 del las Ordenanzas de Protección.

2.1.- Alturas

Se mantendrá el numero de plantas y altura de cornisa salvo cuando no exista edificación o una planta, en cuyo caso podrán construirse hasta un total de dos plantas.

En el frente de la Plaza de España se mantiene la posibilidad de construir tres alturas.

Cuando en un solar o parcela no exista edificación o la edificación sea de una planta, se podrá construir hasta un total de dos plantas.

<i>PLANTAS</i>	<i>ALTURA MÁXIMA</i>
1	3.50 m.
2	7.50 m.
3	10.50 m.

En cualquier caso no se permitirán medianerías al descubierto debiendo adaptarse la altura de la cornisa a la de los colindantes con el grado de protección más restrictivo.

2.2 Altura de pisos

La altura de pisos será mayor o igual a los valores que siguen:

Planta baja:	3,10 m en usos comerciales 2,70 m en usos residenciales
--------------	--

Planta de piso:	2,70 m
-----------------	--------

2.3 Construcciones por encima de la altura permitida

Sobre la altura permitida podrá contabilizarse un 20% de lo edificado en la planta inmediatamente inferior, siendo computable toda superficie con altura mayor a 1,80 m, situándose retranqueadas respecto de la línea de fachada al menos 3 m

3. Parcela mínima

No se define, a este efecto se considerará edificable toda aquella parcela que admita la edificación de una vivienda mínima exterior con las siguientes estancias: vestíbulo, cocina, estancia-comedor y dormitorio.

4. Frente mínimo

Se da con carácter general 4,5 m. En situaciones de menor dimensión, sin posibilidad de agregación de las colindantes, se admitirá siempre que cumpla las demás condiciones.

5. Patios de parcela

Se admitirán patios de parcela a efectos de ventilación e iluminación. Dentro de los mismos, deberá poder inscribir como mínimo un círculo de 3 m.

6. Ventilación

6.1. Se autorizará la ventilación de aseos, cuartos de basura, despensas, garajes y servicios similares mediante chimeneas de ventilación.

6.2. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por huecos de superficie superior a un octavo de su planta.

7. Alineaciones interiores

Las alineaciones interiores en obra nueva y ampliaciones se definirán de acuerdo con las siguientes reglas:

1. La distancia mínima a la alineación de la edificación al lindero de fondo de la parcela será de 3 m siempre que exista una profundidad de parcela mayor o igual a 20 m.

2. El fondo máximo de la edificación, si no tiene patios de parcela será de 12 m, si tiene patios de parcela, el fondo máximo será de 20 m.

3. En solares que se desarrollen en profundidad, podrá edificarse en el interior, con la altura que corresponda a la calle, quedando como mínimo un patio interior de diámetro igual al ancho de la calle de acceso.

4. En casos de edificación consolidada, situadas a más de 20 metros de profundidad de la línea de fachada, podrá concederse licencia para consolidación y sustitución de construcciones interiores, debiéndose cumplir las ordenanzas generales correspondientes a la parcela.

7.1. Alineaciones exteriores

Se mantendrán las existentes.

7.2. Separación a linderos

1. Al frente y en los laterales no se admite separación alguna.
2. Al fondo serán en las condiciones del art. 7.1.

8. Condiciones de estética

1. Salientes y vuelos.

a) Se admite rebasar la alineación oficial exterior únicamente con balcones o miradores cuyo saliente

máximo medido desde el plano de fachada no supere las dimensiones que siguen:

Ancho de calle (m)	Saliente (m)
Menos de 6	0.40
De 6 en adelante	0.50

b) La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 3,50 m., no se podrá situar a menos de 20 cm. del bordillo de la acera.

2. Cornisas y aleros.

Es obligatoria la construcción de cornisa o alero de coronación, cuyo saliente máximo medido desde el plano de fachada no podrá exceder de 25 cm.

3. Canalones y bajantes.

Se prohíben canalones y bajantes vistos de fibrocemento o P.V.C así como chapa sin pintar.

4. Paño Baranda.

Se autoriza en una altura de 90 cm. máximo sobre la línea de cornisa, siendo su composición libre.

5. Tratamiento de fachada.

a) Para la utilización de ladrillo se exigirá la autorización de la Comisión de Protección y seguimiento o en su caso la de Patrimonio tanto en lo referente al material como a su ejecución y aparejo.

b) El acabado será enfoscado con la textura y color dominante en la zona, preferentemente el blanco y colores claros.

c) Se admiten los recercados y zócalos con idéntico acabado que el anterior y piedra natural, prohibiéndose los aplacados y materiales cerámicos. En obras de limpieza y mejora de fachada se dejarán vistos cuando existiesen los recercados de piedra.

d) Las cubiertas, no podrán emplear otro material de cobertura que la teja de arcilla.

e) Las plantas bajas no residenciales deberán tratarse con soluciones de diseño y composición unitarias con el resto de edificio.

f) Se admiten rejas, enrasadas en la planta baja y voladas en las superiores, sobresaliendo en el plano de fachada, 0.30 m. como máximo. Como materiales se empleará hierro para pintar, preferiblemente fundición.

g) En carpintería exterior se prohíbe el aluminio anodizado en su color.

6. Semisótanos.

Se prohíben dentro del Conjunto Histórico- Artístico en obra nueva.

Art. 93.- Ordenanza III: Protección de jardines de interés

1. Ámbito de aplicación

1. Las normas de protección serán de aplicación sobre el conjunto de jardines protegidos con independencia de su titularidad pública o privada o su régimen de utilización.

2. Los elementos sujetos a este régimen individualizado de protección se identifican en el plano Niveles de Protección del Plan Especial de Protección.

2. Condiciones de uso

Los jardines de interés sólo podrán destinarse en los usos de esparcimiento que le son naturales, ya sean públicos o privados. En jardines públicos se permiten los usos culturales y deportivos al aire libre o en instalaciones provisionales cuando se instalen en áreas pavimentadas o terrazas ya construidas en el momento de entrada en vigor del Plan General.

3. Condiciones de protección

1. No podrán realizarse obras que supongan incremento de la superficie pavimentada o enarenada.

2. Se permiten actuaciones de mantenimiento y restauración, que no alteren el trazado del jardín, las especies existentes o su disposición.

3. No podrá modificarse el emplazamiento de estatuas u otros elementos del mobiliario urbano, cuando sea de carácter histórico o consustancial con el diseño del jardín.

4. Los cerramientos del jardín no podrán ser modificados en su diseño y características.

5. Se admiten obras de reconstrucción de elementos de ornato desaparecidos, respetando su emplazamientos, diseño y material original.

6. Si se produjeran ampliaciones del jardín, se ajustarán en su trazado y jardinería a la del área objeto de ampliación.

Art. 94.- Ordenanza IV: Edificación en manzana cerrada

1. Ámbito y características

1. Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano Determinaciones en Suelo Urbano.
2. Responde a la tipología de edificación entre medianerías sobre alineación de exterior.
3. Su uso característico es el residencial.

2. Obras admisibles

1. Son obras admisibles todas las obras en los edificios, (conservación, etc.) de demolición y de nueva edificación reguladas en los artículos 34 y siguientes.

3. Parcela mínima

Se entiende por parcela mínima aquella que es capaz de acoger en planta, cumpliendo las restantes condiciones particulares, una vivienda que cumpla el programa y superficie establecida para la vivienda mínima, en el artículo 76.

4. Condiciones de la parcela

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie de parcela será igual o superior a 90 m².
- b) El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual que 450 cm.

c) La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior que 450 cm.

Se exceptúan las parcelas que se destinan a usos dotacionales e infraestructurales.

5. Separación a los linderos

1. La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio de su altura de cornisa (H:3), con mínimo 3 m., midiéndose esta distancia perpendicularmente en todos los puntos entre el plano de fachada y el testero, siempre que la profundidad de la parcela sea mayor a 18 m.. La altura de cornisa se medirá para los distintos cuerpos de edificación enfrentados al testero.

6. Posición respecto a la alineación exterior

1. La edificación deberá constituirse con la línea de fachada sobre alineación exterior, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

7. Fondo edificable

Se establece el fondo edificable máximo en 18 m., a excepción de la planta baja, que en caso de ser comercial tendrá un aprovechamiento del 100%.

8. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

1. El área de movimiento viene determinada por la alineación exterior, los linderos laterales y la línea de fondo edificable, sin perjuicio de la posibilidad de ocupar el 100% de la planta baja en el caso de dedicarse a uso comercial.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

3. En parcelas con frente a calles opuestas, la distancia entre los planos de fachada interior de los cuerpos de edificación correspondientes a cada vía será en todos sus puntos igual o superior a dos tercios de la altura de cornisa (2 H:3), con mínimo de 6 m. Como valor H se tomará, si ambos cuerpos tienen distinta altura, el de la mayor.

Se entiende por calles opuestas aquellas cuyos ejes forman entre sí un ángulo inferior a 90° sexagesimales.

9. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

1. La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, por la superficie de la parcela comprendida dentro del polígono definido por la alineación exterior pública, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a 18 metros de distancia medidos perpendicularmente en todos sus puntos.

2. Si a las calles opuestas corresponden distintas alturas de edificación, el cálculo de la superficie edificable se hará aplicando a cada alineación la altura correspondiente, considerando caso de que se superpongan ambas poligonales, la media de las alturas para el espacio común.

10. Altura de la edificación

1. La altura de la edificación en plantas y en metros a la cornisa se fija en función del ancho de calle, con arreglo al siguiente cuadro de relación.

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN DE LA CALLE		
Ancho de calle (m)	Altura en plantas	Altura de cornisa (m)
Menos de 6	2	7,50
De 6 en adelante	3	10,50
Como excepción en la Avda. Antonio Chacón		
	4	13,50 o más
en el supuesto de que el edificio colindante sobrepase en 2 alturas la permitida, podrá levantarse 1 planta más de las permitidas en función del ancho de calle. No se considerarán fuera de ordenación las edificaciones que en la actualidad cuenten con mayor altura de la autorizada por el presente artículo.		

En parcelas incluidas en zonas de edificación en hilera, queda limitada la altura edificable a dos plantas.

2. En parcelas con frentes a calles opuestas de distinto ancho podrá mantenerse la altura correspondiente a cada calle, hasta la línea media de la parcela.

3. En parcelas de esquina a calles de distinto ancho, se mantendrá la altura hasta el fondo edificable.

4. No se autorizarán entreplantas.

11. Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

Planta baja:	3,10 m en usos no residenciales
	2,70 m en usos residenciales
Plantas de pisos:	2,50 m

12. Condiciones de estética

1. Salientes y vuelos

a) Se admite rebasar la alineación con balcones y miradores o vuelos cerrados, hasta los siguientes salientes

máximos, medidos desde la fachada correspondiente a la alineación exterior. Separación medianería 50 cm.

<i>ANCHO DE CALLE</i> (m)	<i>SALIENTE</i> (m)
menos de 6	0.00
De 6 a menos de 9	0.50
De 9 en adelante	0.75

b) La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera será de 350 cm. del bordillo de la acera.

2. Cornisas y aleros.

El saliente máximo de cornisas y aleros, medido desde el plano de fachada, no rebasará 25 cm. en cualquier situación.

3. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño, son libres en el ámbito de esta zona.

4. La fachada posterior ha de tratarse como fachada principal en todos los casos.

5. Se admiten recercados y zócalos ejecutados con morteros de recubrimiento o piedras naturales no pulidas ni abrillantadas, prohibiéndose los aplacado y materiales cerámicos, seudo pétreos o hidráulicos.

13. Usos compatibles

Son usos compatibles los que a continuación se señalan para cada nivel:

En obras de nueva planta se limitan los usos de semisótanos a cocheras y almacenes de locales situados en la planta superior, con entrada desde estos de manera exclusiva. En construcciones existentes se mantienen los mencionados a continuación:

1. En el grado a:

a) **Industrial:** Se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano.

b) **Servicios terciarios:** En sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión es admisible en situación de planta baja y semisótano. La clase de oficinas es, además, admisible en planta primera. La clase de hospedaje se admite en planta primera y en régimen de edificio exclusivo.

c) **Dotacional:** Se admite el uso dotacional, en cualquiera de sus clases, en situación de planta baja, semisótano, primera y en edificio exclusivo.

2. En el grado b:

a) **Industrial:** Se admite el uso industrial en situación de planta baja, semisótano y en edificio de uso exclusivo.

b) **Servicios Terciarios:** Es admisible el uso de servicios terciarios en las clases y situaciones admitidas en el grado a, y además hasta llegar a ocupar una superficie edificada adscrita a la misma o varias clases de servicios terciarios, igual al 50% de la superficie edificada total del edificio, comercial, que en su categoría de grandes superficies, no podrá rebasar una superficie de venta en comercio no alimentario de 2.500 m².

c) **Dotacional:** Se admite el uso dotacional, en todas sus clases, en situación de planta baja, semisótano y primera y en edificio exclusivo.

14. Condiciones particulares de nueva edificación destinada a uso industrial en edificio exclusivo.

La nueva construcción de edificios de uso industrial, en áreas pertenecientes al grado b, está sujeta al régimen general de usos, y a la regulación de obras de nueva planta, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Cuando la distribución de la superficie edificable lo permita, y el funcionamiento de la industria lo haga necesario, podrá rebasarse en planta baja el fondo edificable, mediante un cuerpo de edificación de una planta, de altura a cornisa máxima de 6 m y altura total no superior a 8 m.

Dicho cuerpo deberá separarse de los linderos de parcela una distancia superior a 5 m respecto al lindero posterior y 3 m. respecto a los linderos laterales.

Si la edificación colindante es de uso industrial, la nueva construcción podrá adosarse a un lindero lateral, previo acuerdo con el colindante.

15. Fuera de ordenación

En áreas ya consolidadas en que sea de aplicación la presente ordenanza, no se darán los supuestos de fuera de ordenación, a excepción de las edificaciones contenidas en la U.A. nº 7. Los elementos existentes en el momento de la aprobación de la presente Modificación puntual podrán legalizarse tras la elaboración del correspondiente reformado o ampliación del proyecto con el que se obtuvo la licencia Municipal de obras.

Art. 95.- Ordenanza V: Edificación en bloque abierto

1. Ambito y características

1. Abarca las áreas del territorio señaladas en el plano nº 4 de determinaciones en Suelo Urbano.
2. La tipología edificatoria es edificación aislada.
3. Su uso característico es el residencial.

2. Obras admisibles

Son admisibles todas las obras en los edificios de demolición y de nueva edificación.

3. Parcela mínima.

No se establece superficie mínima de parcela, pudiéndose construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones de la zona.

4. Condiciones de la parcela.

A este efecto de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones se establecen como condiciones de las parcelas, destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural, los siguientes:

- a) Superficie mínima 1.000 m².
- b) Frente mínimo 20 m.
- c) Condiciones de forma: la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 20 m.

5. Condiciones específicas de tramitación.

1. La posición de la edificación, junto con la distribución de su volumen, deberá determinarse por medio de un Estudio de Detalle, de redacción y tramitación necesariamente previa a la solicitud de licencia.

2. Dicho Estudio de Detalle organizará la edificación como mejor convenga a sus necesidades funcionales, y de modo que su impacto sobre el entorno urbano sea mínimo, justificando debidamente la solución adoptada.

3. La ordenación de los volúmenes se atenderá a las condiciones de posición que se exponen en el apartado 6.

4. Cuando en aplicación de las condiciones de posición, la construcción pueda situarse según la alineación de la calle, la línea de edificación en planta baja deberá separarse forzosamente de la alineación exterior mediante soportal o acera, sin que, en el primer caso, los soportes puedan rebasar la alineación exterior. Estará libre de obstáculos, a cuyo efecto sólo podrán instalarse en él, jardineras o elementos de mobiliario urbano, que no estén enfrentados con portales, y mantengan una separación entre sus caras exteriores superior a 5 m.

6. Posición de la edificación.

1. Los planos de fachada de la nueva edificación guardarán las separaciones a la alineación exterior, a la edificación colindante y a linderos de parcela que se regula en los apartados que siguen.

2. La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura, de coronación (H) medida desde la cota de origen y referencia de la planta baja.

3. Posición respecto a la alineación oficial exterior:

a) La edificación guardará respecto a la alineación exterior, una separación igual o superior, a $1/2H$ de la edificación que se prevé.

b) El espacio libre resultante del retranqueo podrá adscribirse a usos de jardín o aparcamiento en superficie. Podrán instalarse en el mismo construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de 250 por 350 cm. y altura de coronación inferior a 350 cm.

4. Posición respecto a la edificación colindante:

La nueva edificación se dispondrá de modo que sus planos de fachada guarden una separación igual o superior a su altura (H), respecto de los planos de fachada de los edificios existentes en parcelas colindantes.

5. Separación entre edificios dentro de una misma parcela: Cuando en una misma parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con un mínimo de 6 m.

7. Ocupación.

Se permite una ocupación máxima del 50 % en planta.

8. Coeficiente de edificabilidad.

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en 1,6 m² por cada m².

9. Profundidad del edificio.

En ningún caso la edificación podrá rebasar 18 m. de profundidad.

10. Altura de la edificación.

1. La edificación no superará una altura de tres plantas ni una altura de coronación de 10,50 m. medidos desde la cota de origen y referencia de la planta baja.

2. Por encima de la altura se permite aprovechamiento bajo cubierta para uso de trasteros, depósitos de agua, castilletes de escaleras y caja de ascensores.

11. Cota de origen y referencia.

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de 150 cm. sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

12. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos será de :

310 cm. para la planta baja.
250 cm. para la planta de piso.

13. Condiciones higiénicas.

1. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, dividiendo tener huecos a espacio público, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o espacio libre interior que cumpla las condiciones del apartado 14.

14. Espacio libre interior.

Para poder ser considerados como fachada exterior, a los efectos de cumplimiento de las condiciones higiénicas contempladas en el apartado 13, deberá poder inscribirse como mínimo un círculo de 4 m. de diámetro.

15. Condiciones de estética.

1. Salientes y vuelos: Se admite rebasar la alineación oficial exterior con balcones, miradores, balconadas y vuelos cerrados sujetos a las siguientes condiciones:

- a) El saliente máximo será de 75 cm.
 - b) La suma de la longitud en planta de los cuerpos salientes no excederá de lamitad de la línea de fachada.
 - c) La altura libre mínima entre la cara inferior y la rasante de la acera, no podrá ser inferior a 350 cm.
3. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a la alineación exterior, no excederá de 25 cm.
 4. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar una dimensión de 70 m., sin considerar en la medición los salientes y vuelos admitidos.
 5. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso. Los espacios libres deberán arbolarse al menos en un 50 % de su superficie. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos comerciales, la rasante del terreno en la banda correspondiente al retranqueo, no tendrá solución de continuidad con la de la acera.
 6. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona. Se admiten recercados y zócalos ejecutados con morteros de recubrimiento o piedras naturales no pulidas ni abrillantadas, prohibiéndose los aplacados y materiales cerámicos, pseudo pétreos o hidráulicos.

16. Usos compatibles.

En obras de nueva planta se limitan los usos de semisótanos a cocheras y almacenes de locales situados en la planta superior, con entrada desde estos de manera exclusiva. En construcciones existentes se mantienen los mencionados a continuación.

A) **Servicios terciarios**: Uso admisible en todas sus clases y categorías en las siguientes situaciones:

1. En planta baja, plantas inferiores a la baja y planta primera.

2. En planta baja, plantas inferiores a la baja y plantas de piso, hasta alcanzar una superficie edificada igual al 50 % de la superficie edificada del edificio.
3. En edificio de uso exclusivo.

El uso comercial en su categoría de grandes superficies de alimentación, no podrá rebasar una superficie de 2.500 m².

B) **Dotacional:** El uso es admisible en todas sus clases y en las situaciones previstas para el uso de servicios terciarios.

17. Fuera de ordenación.

En áreas ya consolidadas en que sea de aplicación la presente Ordenanza, no se darán los supuestos de fuera de ordenación.

Art. 96.- Ordenanza VI: Vivienda Unifamiliar

1. Ámbito y características.

1. Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el plano de Determinaciones en Suelo Urbano.

2. Su tipología responde a la edificación Unifamiliar aislada o adosada. El uso característico de la zona es el residencial.

2. Obras admisibles.

Son admisibles en el ámbito de la zona todos los tipos de obras en los edificios, de demolición y de nueva edificación.

3. Clasificación en grados

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación en la zona se distinguen dos grados. Existiendo una ordenanza especial dentro de la Unidad de Actuación 6.

4. Parcela mínima

1. Se establecen los siguientes valores de superficie mínima de parcela para cada grado:

Grado 1: 500 m²

Grado 2: 125 m²

2. Las parcelas intersticiales de parcelaciones existentes que incumplan la superficie de parcela mínima y no sean reparcelables, se exceptúan del cumplimiento de dicha condición, pudiendo edificarse respetando las restantes reglas de su grado.

3. En grado 2^o, para que una parcela en que concurra el supuesto anterior pueda ser edificable, deberá tener una forma y superficie que permita acoger en una planta el tamaño de vivienda mínima fijado en el artículo 74.

4. Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

5. Condiciones de parcelación.

1. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de fincas que incumplan, por ser menores, las siguientes dimensiones mínimas en su lindero frontal:

GRADO 1	<i>20 metros</i>
GRADO 2	<i>10 metros para tipología de vivienda pareada. 05 metros para tipología de vivienda en hilera.</i>

2. La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

6. Separación a linderos.

1. La separación de la línea de edificación a los linderos laterales, será igual o superior a 3 m. en grado 1.

2. La separación a testero será igual o superior a los siguientes valores:

GRADO 1	<i>Mínimo de 7 m.</i>
GRADO 2	<i>Mínimo de 4m</i>

3. En grado 2, la edificación podrá adosarse a los linderos laterales o al testero en los siguientes casos:

a) Cuando la edificación colindante sea medianera.

b) En caso de actuación conjunta en dos parcelas colindantes, bien sean soluciones de proyecto unitario o bien exista acuerdo entre los propietarios. En el último supuesto, el acuerdo deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad y será preceptiva la construcción simultánea o la constitución de la obligación a realizar la construcción.

4. La construcción podrá adosarse a ambos linderos laterales en soluciones de chalet en hilera, siempre que sean soluciones de proyecto unitario y zona oeste (c/ Mártires)

7. Posición respecto a la alineación exterior

1. Grado 1: 5 m

Grado 2: Alineación oficial en actuaciones unitarias podrá modificarse a través de un estudio de detalle.

2. Toda vivienda unifamiliar contenida en Unidades de Actuación y Planes Parciales, salvo en la U.A. nº 6 y P.P. RC-2, deberá retranquearse 3 m de la alineación oficial.

3. El espacio de retranqueo no edificado deberá destinarse a jardín o aparcamiento en superficie. No abrirán a él tendederos, salvo que sean cerrados. Podrán instalarse en dicha superficie pérgolas y elementos para sujeción de emparrados y enredaderas.

8. Ocupación

No podrá ocuparse, sobre rasante, una superficie de parcela superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

GRADO 1	25%
GRADO 2	50%

9. Coeficiente de edificabilidad

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

GRADO 1	0.50 m ² /m ²
GRADO 2	1.00 m ² /m ²

2. En el cómputo de la superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados con independencia de su destino y sobre la rasante.

10. Altura de cornisa.

1. En todos los grados la edificación no podrá superar la altura de plantas ni una altura de cornisa de 7,50 m. midiendo ambos valores desde la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúa el acceso al edificio.

2. Si se establece bajo cubierta un aprovechamiento diferente del de trastero contará como una planta más.

3. Por encima de los 7,50 m. podrán situarse cajas de escaleras.

11. Altura de pisos.

La altura de pisos será igual o superior al 250 cm.

12. Tratamiento de las medianerías.

En todos los casos en que la edificación se adose a una linde medianera, se respetarán las normas siguientes:

a) No podrán abrirse huecos de iluminación y ventilación en el muro medianero.

b) En paños paralelos al muro medianero, o que, por su posición puedan producir dominio de vistas sobre la parcela colindante, no podrán abrirse huecos en plantas de piso a una distancia inferior a $H:2$ del lindero medianero, siendo H la altura de coronación de la fachada en que recaiga el hueco.

c) Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidad que el resto de las fachadas.

13. Condiciones estéticas.

El diseño y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

Se admiten recercados y zócalos ejecutados con morteros de recubrimiento o piedras naturales no pulidas ni abrillantadas, prohibiéndose los aplacados y materiales cerámicos, pseudo pétreos o hidráulicos.

14. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcelas.

1. Las condiciones de edificación conjunta de parcelas se establecen en función de la tipología de edificación, distinguiendo los supuestos:

- a) Edificación aislada.
- b) Edificación pareada.
- c) Edificación en hilera y agrupada.

2. Cuando se trate de actuaciones conjuntas, la edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten de la ordenación, no podrán superar la suma de valores que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes.

3. Las presentes condiciones complementarias son de aplicación cuando se actúe simultáneamente para la promoción conjunta de más de 6 viviendas.

4. Deberá formularse Estudio de Detalle, y proyecto de parcelación en su caso, conteniendo, cuando sea necesario, la división de la actuación en fases a las que correspondan proyectos de edificación unitarios, así como las etapas de construcción indicada en el punto 2. Estos documentos podrán tramitarse previamente, o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

15. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que se señalan para cada nivel, en las condiciones siguientes:

- a) *Servicios Terciarios*: En su clase de oficinas, categoría de despachos profesionales, en situaciones de planta baja, y plantas inferiores a la baja.
- b) *Dotacional*: Admisible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

16. Fuera de ordenación.

En áreas ya consolidadas en que sea de aplicación la presente Ordenanza no se darán los supuestos de fuera de ordenación.

Art. 97.- Ordenanza VII: Edificación en polígonos industriales

1. Ámbito y características.

- 1. Pertenecen a esta zona las áreas señaladas en el Plano de Determinaciones en Suelo Urbano.
- 2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de industria en edificio aislado.
- 3. El suelo característico es el industrial.
- 4. Será de aplicación la presente Ordenanza en las zonas grafiadas en el plano 4 de Determinaciones en Suelo Urbano como almacenes, prohibiéndose cualquier actividad de manufactura y transformación de productos.

2. Obras admisibles.

Se admite en el ámbito de la zona todas las obras en los edificios, obras de demolición y obras de nueva edificación reguladas en el artículo 74.

3. Parcela mínima.

Se establece una superficie mínima de parcela de 500 m².

4. Condiciones de parcelación.

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establece, como parcela mínima la de 500 m²., con los siguientes requisitos:

- a) *Frente mínimo:* 20 m.
- b) *Forma de la parcela:* Será tal que permitirá inscribir en su interior un círculo de 20 m. de diámetro.

Estas condiciones no son de aplicación en parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

5. Separación a linderos.

1. La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente será mayor o igual a las siguientes dimensiones: 4 m.

2. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales, respetando la separación a los restantes, cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Tratarse de edificaciones adosadas o pareadas de proyecto unitario.

- b) Cuando la edificación colindante sea ya medianera.
- c) Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería. En este caso, el acuerdo debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, siendo preceptiva la ejecución simultánea o la constitución formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con el proyecto conjunto.

3. En los casos de edificaciones adosadas a la medianera, la concesión de licencia sólo podrá hacerse vinculada a un informe previo de los departamentos municipales competentes, del que se deduzca que tanto la actividad a que se destina el edificio, como su solución de diseño y construcción, no supone incremento del riesgo para los edificios a los que se adosa.

6. Posición respecto a la alineación exterior.

1. El plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación exterior de 4 m.

2. El espacio libre resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible, destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de 250 x 250 cm. y altura de coronación inferior a 350 cm. La ocupación del retranqueo por elementos admisibles, deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.

7. Coeficientes de edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad neto por parcela edificable se establece en 2 m² por cada m².
2. No se considera incluido en el cálculo de la superficie edificable el espacio obligatorio destinado a carga y descarga.

8. Altura de los edificios.

1. La altura máxima de la edificación no podrá exceder los siguientes valores:
2 plantas ni 8 m. a la línea de cornisa a excepción de aquellos que la altura venga exigida por el proceso productivo: silos, depósitos de agua, etc., que podrán alcanzarse 20 m.
2. Por encima de las alturas marcadas son admisibles los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.

9. Cota de origen y referencia.

La altura de la edificación se medirá respecto a la cota de referencia de la planta baja, que no podrá situarse a una altura mayor de 150 cm. respecto a la rasante de la acera en el punto medio de la fachada.

10. Altura de pisos.

La altura mínima de pisos de fija en:

Planta Baja:	4 metros
Plantas de Pisos:	3 metros

11. Condiciones de seguridad frente a fuego.

1. La edificación dejará en su perímetro una banda pavimentada de 4 m. de ancho, que permita el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios.

Este espacio deberá conectar directamente con la vía pública, a través de una embocadura de 350 cm. de anchura mínima, que deberá ser de fácil apertura caso de contar con elementos de cierre.

2. Podrán disponerse de escaleras de incendio con acceso desde el espacio libre.

3. La banda de seguridad deberá mantenerse libre de obstáculos, no pudiendo ocuparse por aparcamientos ni destinarse a espacio de almacenaje.

4. No será preceptivo que la banda de seguridad circunde completamente la edificación, cuando por suposición y diseño cumpla suficientemente su tarea de permitir la accesibilidad y actuación de los servicios de extinción.

12. Condiciones estéticas.

1. Medianeras:

En los supuestos de construcciones adosadas en una linde medianera, la diferencia de alturas entre los edificios en el plano medianero no podrá exceder de 6 m. medidos en la vertical de la medianera entre las líneas de coronación respectiva.

Si alguno de los edificios precisa mayor altura deberá alcanzarla gradualmente dentro del plano de 45 ° trazado desde la linde medianera.

2. Protección del arbolado:

a) En el espacio libre resultante de separaciones a linderos y retranqueo, deberá realizarse la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela. La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de 5 m.

b) Si se prevé aparcamiento en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula cuadrada a la disposición de plazas.

3. Fachadas:

La composición y tratamiento de fachadas es libre en el ámbito de la zona.

4. Arbolado:

En el frente libre público de cada parcela se plantará arbolado con una separación de 5m.

13. Usos compatibles.

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

a) *Residencial*: Se admite el uso residencial en su clase de vivienda, sujeto a las siguientes condiciones:

1. Estar adscrita al edificio industrial.
2. La proporción máxima será de dos viviendas por industria, con límite de 125 m² de superficie construida por vivienda.
3. Cumplirán las condiciones establecidas para la vivienda mínima, en el supuesto de ser exenta se adaptarán al Art. 96 grado 1 a excepción de parcela mínima al quedar dentro de la instalación industrial.

b) *Servicios Terciarios*: El uso de servicios terciarios es admisible en su clase de oficinas, siempre que están ligadas al funcionamiento de la instalación y sean propias de la industria. Su superficie edificada no podrá superar el 25% de la superficie edificable. También se admite el uso comercial en edificio exclusivo.

c) *Dotacional*: El uso dotacional es compatible en todas sus clases en régimen de edificio exclusivo.

d) *Usos infraestructurales*: Compatibles en todas sus clases en situación de edificio exclusivo.

14. Fuera de ordenación.

En áreas ya consolidadas en que sea de aplicación la presente Ordenanza, no se darán los supuestos de fuera de ordenación.

Art. 98.- Ordenanza VIII: Ordenanzas Regulatoras “Polígono Industrial Los Caños”

1ª. Categoría industrial.

I) Industria grande con superficie de parcela superiores a 7.000 m². Posibilidad de varios accesos y aparcamientos en el interior de las parcelas.

II) Industria media con superficie de parcela comprendida entre 3.000 y 7.000 m². Un único acceso y aparcamiento en el interior de la parcela.

III) Industrias ligeras con superficies de parcelas comprendidas entre 500 y 3.000 m². Un único acceso y sin aparcamientos en el interior. Cuando no sean colindantes en sus límites traseros a otras parcelas pueden tener un acceso de servicio además del principal.

2ª. Segregación de parcelas.

Se establece como parcela mínima indivisible a la de 250 m2., pudiendo el servicio correspondiente del I.N.U.R. subdividir parcelas, respetando la limitación anterior.

3ª. Agrupación de parcelas.

Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

La agrupación no exime del cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

4ª. Composición de las parcelas.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- A) Edificios para naves de fabricación o almacenaje.
- B) Bloques representativos.
- C) Espacios libres para aparcamientos.
- D) Construcciones accesorias.

A) Edificios para naves de fabricación o almacenaje. La superficie a dedicar a estos edificios no tiene limitación, siempre que, en cualquier caso, se aseguren los porcentajes establecidos en el apartado B y siguientes de la presente Ordenanza.

B) Bloques representativos. Comprenden los destinados a despachos, oficinas, salas de recepción y conferencias, laboratorios y, en general, todos los que dependiendo administrativamente de la industria, no se dediquen a procesos de fabricación.

Los bloques representativos tendrán como máximo 10 m de profundidad en el caso de que se hallen adosados a naves u otros edificios y 15 m. en el caso de que sean exentos por iluminación por ambas bandas.

C) Espacios libres para aparcamientos. La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela no será inferior al 10% de la superficie en planta destinada a las naves de fabricación y almacenaje, incluidas en el apartado a. Quedan excluidas de esta norma las industrias pequeñas pertenecientes a III categoría, en las cuales se considerará suficiente a fines de aparcamientos, la zona de retanqueo, dispuesto en la Ordenanza VII.

D) Construcciones accesorias. Son todas las necesarias para el adecuado funcionamiento de las industrias, tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, viviendas, etc. La altura de las chimeneas será como mínimo $H=1,5 h$., siendo h la altura del edificio vecino más alto.

5ª. Espacios comunes.

Corresponde a:

A) Espacios libres. A ellos pertenecen las zonas verdes de uso público. Queda prohibida la edificación sobre los mismos. Se permite el paso de tendidos aéreos de conducción eléctrica. Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la Administración del polígono.

B) Equipamiento Comercial y Social.

- **Condiciones de edificación:**

Retranqueos: Se definirán por Estudio de Detalle o, en su caso, por el Proyecto Básico siempre que se redacten en conjunción con el Ayuntamiento de Zafra.

Ocupación máxima: 50 %.

- **Condiciones de Volumen:**

Aprovechamiento: El índice máximo de piso será de 1 m²/m².

Altura Máxima de la Edificación: Será de 24,5 m. medida sobre rasante.

- **Condiciones de Uso:**

Uso Comercial:

- Uso principal: Estará constituido por locales destinados a la compra-venta al por menor de artículos de consumo y por las construcciones complementarias destinadas al almacenamiento de los mismos.
- Usos complementarios: Se tolerarán locales destinados al uso de oficinas para actividades de investigación y desarrollo; servicios de asesoramientos técnicos, agencias de distribución de productos industriales; centros de informática y de comunicaciones; locales relacionados con actividades de hostelería, tales como bares, cafeterías, restaurantes, comedores de autoservicios, residencias hoteleras para 100-125 plazas, calculadas para satisfacer las necesidades del sector y, en general, cuantas actividades tiendan a la buena comercialización de los productos industriales obtenidos en la Actuación.

Uso Social: Comprenderá los usos de tipo cultural, asistencial y de relaciones humanas en general.

C) Red viaria. Salvo en casos excepcionales debidamente justificados, queda prohibido el estacionamiento en las vías públicas de tráfico. Las operaciones de carga y descarga de mercancías deberán efectuarse en el interior de las parcelas. Únicamente se permite el aparcamiento de vehículos en los espacios que dentro del polígono se establezcan a este fin.

6ª. Edificación parcial de parcelas.

Cuando con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesario para éstas edificar íntegramente el área completa de las parcelas, las empresas interesadas podrán optar por la edificación parcial de las mismas, pero en cualquier caso deberán cumplir el 30 % en planta de los m² de la parcela, una vez deducidas las zonas correspondientes a los retranqueos en fachadas y colindantes y atenerse a los porcentajes señalados en los apartados de la Ordenanza IV y a todas las normas y prescripciones de las restantes.

7ª. Composición de los frentes de fachada.

En el frente libre público de cada parcela se plantará arbolado con una separación de 5 m.

Los frentes de fachada de las parcelas se ajustarán en sus alineaciones al Plano de Urbanización del Proyecto del Polígono, ateniéndose a las siguientes normas:

a) Los bloques representativos deberán ubicarse junto a la vía de acceso a la parcela, con su fachada principal dentro de la alineación establecida.

Frontalmente, los bloques representativos se retranquearán 10 m. como mínimo, contados a partir de la alineación prevista en las industrias de 1 categoría y 5 m. en las restantes.

Las parcelas que tengan fachada a 2 o más calles, las edificaciones representativas o industriales, se retranquearán en la no representativa 5 m., excepto en el caso de calles de servicio interior, en las que se retranqueará un mínimo de 3m.

No se admite la construcción de edificios representativos en el interior de las parcelas, en tanto no se haya complementado, a base de ellos, el frente principal de los mismos, considerando éste como el situado junto a la vía de acceso.

Se exceptúan de esta limitación las parcelas de tipo A que por tener su fachada posterior a la carretera N-432 podrá construirse edificios representativos en todo su frente de fachada a dicha vía, salvo los retranqueos laterales. El retranqueo posterior citado, sólo podrá ser utilizado como zona verde-ajardinada y será siempre de 5 m. Permanecen en estas parcelas tipo A, las restantes condiciones que no contradigan este párrafo.

b) Se permiten retranqueos parciales de estos bloques, cuando a base de ellos se hayan cubierto más de los dos tercios del frente. El retranqueo permitido, con respecto a los salientes, será interior a 5 m. y la edificación será continua.

c) En aquellas partes en las que el frente de fachada no se haya cubierto con el edificio representativo, aquel deberá completarse con las naves de fabricación o almacenaje en su totalidad, previo retranqueo mínimo

de 6 m. y máximo de 25 m., contados desde la alineación establecida, en las parcelas I categoría. En las de II y III no será preciso este nuevo retranqueo. En cualquier caso, la alineación se materializará con el cerramiento tipo que se fije para el polígono.

d) Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zonas verdes o ambos.

Su cuidado y mantenimiento correrán por cuenta de la empresa beneficiaria y la Administración del Polígono velará por el exacto cumplimiento de esta Ordenanza.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertido de desperdicios o, en general, todo lo que pueda dañar la estética del polígono.

Con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tránsito en el encuentro de calles que se cruzan, las indicaciones que constituyen la esquina, estarán obligadas a dejar libre, como mínimo, al menos en planta baja el segmento formado por la curda que une los dos puntos de tangencia de la zona curva con los dos tramos rectos.

9º. Edificación de las parcelas

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas, estarán obligadas a un retranqueo lateral mínimo de 3 m. Queda prohibido usar estos espacios como depósito de materiales o vertido de desperdicios.

Igualmente las edificaciones que se realicen deberán retranquearse posteriormente 5 m. como mínimo, en el caso de parcelas colindantes en sus límites traseros. Las parcelas tipo A, con fachada posterior a la carretera N-432, se alinearán las edificaciones con retranqueo de 5 m. a dicho límite de parcela.

Las industrias pertenecientes a III categoría no están obligadas a los retranqueos anteriormente expresados, admitiéndose paredes medianeras entre parcelas colindantes.

Los retranqueos expresados se contarán desde los límites de parcela que se establezcan.

Las alineaciones de los frentes de fachadas y las líneas medianeras laterales, objeto de retranqueo, se materializarán con cerca tipo, excepto en los lugares de acceso a las industrias que habrán de cubrirse con puertas practicables diáfanos y altura de 2 m.

El de cerca será de tela metálica sobre basamento macizo de fábrica de 0,50 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 2 m., contados desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o linde que se determine. Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1 m. entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos que sean necesarios, para sobrepasar este límite.

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la industria que primero se establezca, debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra, antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

En caso de transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se cercan, lo hará la administración del Polígono, corriendo los gastos a cargo de la propiedad o propiedades que correspondan.

b) En el caso de que no vayan adosados a otros, los edificios deberán separarse entre sí, como mínimo 5 m. en calles con salida o visibilidad desde el viario, y 3 m. en caso de calles de servicio interior sin visibilidad desde el viario.

c) La anchura máxima del bloqueo representativo constitutivo del frente de fachada, será de tres plantas.

En las parcelas superiores a los 15.000 m²., la altura y composición de los bloques representativos será libre, siempre que el retranqueo frontal de los mismos sea superior a 15 m. Y a 25 m. El retranqueo de las naves que constituyan el frente de fachada no cubierto por los bloques representativos.

La altura mínima libre de cada una de las plantas será de 2,50 m. Sobre la cota del terreno medida en el punto medio del frente de fachada.

d) En el interior de la parcela la altura de las edificaciones no tiene limitación.

e) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél, se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de las más altas edificaciones que lo limitan y ésta tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones. La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4 m.

f) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con la necesidades.

Se podrán dedicar a locales de trabajo cuando los huecos de ventilación tengan una superficie no menor de un octavo de la superficie útil del local.

g) Se permiten sótanos cuando se justifiquen debidamente. Queda prohibido utilizar los sótanos como locales de trabajo.

10º. Estética de los edificios industriales

a) Se prohíben los elementos estilísticos.

b) Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

c) Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

d) Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

e) Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

f) Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables (en todo momento) de su buen estado de mantenimiento y conservación.

11º. Condiciones de seguridad

Como protección del área de parcelas será obligatorio instalar un hidratante cada 1.000 m³ edificados, teniendo cada parcela como mínimo 2.

12º. Usos

a) **Uso de Industrias.** Únicamente quedan excluidas las definidas como insalubres y peligrosas en el Decreto del 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2.414/1961).

b) **Uso de Viviendas.** Queda prohibido el uso de viviendas. Se excluye de esta prescripción las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las diferentes industrias.

En este caso se toleran 300 m² construidos de vivienda para cada hectárea de terreno como máximo. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 45 m² ni superior a 150 m².

En las industrias de los grupos II y III, se podrán construir un máximo de dos viviendas en el grupo representativo, siempre y cuando tengan entrada independiente de la general de oficinas.

- c) **Uso de garajes:** Se permite el uso de garaje.
- d) **Uso de Comercios:** Se permite el comercial con las restricciones impuestas en la Ordenanza V apartado B.
- e) **Uso de Oficinas:** Se permiten el uso de oficinas relacionadas directamente con las industrias establecidas, con arreglo a lo preceptuado en las Ordenanzas IV y V.
- f) **Uso Público y Cultural:** Se permite la enseñanza obrera dentro de cada recinto industrial y unida a la industria establecida. Quedan prohibidos los espectáculos públicos con fines lucrativos.
- g) **Residuos gaseosos:** La cantidad máxima de polvo contenido en los gases o humos emanados por las industrias, no excederá a 1,50 gr. por m³. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial, deberá ser inferior a 50 kg. Por hora. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.
- h) **Aguas Residuales:** Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 30 miligramos por litro.

La D.B.O. (demanda bioquímica de oxígeno) en miligramos por litro será inferior a 40 miligramos de oxígeno disuelto absorbido en 5 días a 18° centígrados.

El nitrógeno expresado en N y (NH₄) será inferior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

En caso de que la evacuación de aguas residuales se haga a la red del polígono (sin estación de depuración) el efluente deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como los materiales flotantes, sedimentales o precipitables que al mezclarse con otros efluentes puedan atentar directa o indirectamente, al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

Art. 99.- Ordenanza IX. Comercial

1. Dimensiones

a) A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil en todos los locales que en que produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc,. Los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupación de locales; se excluyen expresamente las superficies destinadas oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

b) En ningún caso la superficie de venta será menor de 6 m² y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2. Categorías

A efectos del establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente con una dimensión no superior a los 250 m. en comercio alimentario y 1.000 m. en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: cuando en un mismo espacio se integran varias formas comerciales con acceso e instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes establecimientos comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola forma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los 250 m² de superficie de venta en el comercio alimentario y los 1.000 en los no alimentarios.

3. Circulación interior

1. En los locales comerciales de la categoría "a" definida en el punto 2, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m.; los desniveles se salvarán, con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categoría "b y c", los recorridos tendrán una anchura mínima de 140 cm.; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

4. Escaleras

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 250 m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior o fracción mayor que 250 m² con una anchura de, al menos 1340 cm., que se localizará en los lugares que provoque menores recorridos.

5. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo en 320 cm. como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que se señale las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de 270 cm. como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él.

6. Aseos

1.- Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m²., un retrete y un lavabo, por cada 200 m² adicionales o fracción superior a 100 se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie separados por cada sexo.

2.- En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3.- Los aseos de los comercios de la categoría b definida en el punto 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.

7. Aparcamientos

Para los comercios de la categoría “c” se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie comercial no alimentaria y 25 por cada m² que se destine a comercio alimentario.

8. Ordenación de carga y descarga

El Ayuntamiento establecerá la correspondiente ordenanza.

9. Pasajes comerciales

Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje que tendrá acceso para el público con un ancho superior a 4 m.

10. Almacenaje de productos alimentarios

Los locales en que se trafique con alimentos dispondrá de un almacén o trastienda para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de al menos el 10% de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de 3 m².

11. Grandes superficies comerciales

a) No se permitirá la implantación de grandes superficies de alimentación salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente.

b) En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los

c) impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entorno inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

Art. 100.- Ordenanza X. Oficinas

1. Dimensiones

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en que se produce la actividad de la oficina.

2. Accesos interiores

a) A todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 130 cm.

b) La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 825 mm.

3. Escaleras

El número de escaleras entre cada 2 pisos será de una por cada 250 m² de superficie en el piso inmediatamente superior o fracción mayor que 250 m², que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

4. Altura libre de pisos

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de 320 cm. como mínimo.

En los edificios con otros usos, serán las que señale las normas de aplicación en la zona en que se encuentre, siendo siempre de 300 cm. como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo en su contacto con él, oficina y contiguas con él.

5. Aseos

a) Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² más o fracción superior a 100, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso , para cada uno de los sexos.

b) En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual, deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

c) En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

6. condiciones de los despachos profesionales domésticos

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Art. 101.- Ordenanza XI. Dotacional

1. Definición y clases

a) Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar y a proporcionar los

servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

b) A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones.

A) **EQUIPAMIENTO:** Cuando la dotación se destina a proveer algunas de las siguientes prestaciones sociales:

1.- Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

2.- Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, ...).

3.- Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematográfico, circo, espectáculos deportivos, etc.

4.- Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

5.- Bienestar Social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas mediante los servicios sociales.

6.- Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

7.- Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B) **SERVICIOS URBANOS**: Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:

1.- Mercados de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

2.- Servicios de administración: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los e los ciudadanos.

3.- Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos, (cantones de limpieza y similares) y, en general, todas las instalaciones para la provisión de servicio a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

4.- Defensa: mediante el que se da acogida al acuartelamiento de los cuerpos armados.

5.- Cementerios: mediante el que se proporciona el enterramiento de los restos humanos.

C) **SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES**: Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

2. Aplicación

A) Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y, que a tales efectos, se representan en la documentación gráfica en el plano de Determinaciones de Suelo Urbano.

B) Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentre.

C) Las condiciones que haga referencia a las características físicas de la edificación –posición, ocupación, volumen y forma- sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación, y cuando proceda, en las de reestructuración.

3. Alcance de la calificación dotacional

La calificación de dotacional ha de considerarse vinculante, no se considerará una modificación del Plan el cambio de uso siempre que sea dotacional.

4. Compatibilidad de usos

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

5. Sustitución de los usos dotacionales existentes

a) Ningún uso dotacional existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que se quede cabalmente justificándose que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas queden satisfechas por otro medio.

b) Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

b.1) Si está situado en edificios que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

b.2) Si está situado en edificio exclusivo, con las mismas condiciones, salvo que su primitivo uso fuera:

Educativo, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto de ocio.

Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural.

Ocio, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso no residencial excepto si se tratare de espectáculos deportivos o actividades al aire libre, que no podrán perder su carácter predominante dotacional.

Sanitario o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo ocio y religioso.

Religioso, que podrá ser sustituido por cualquier dotacional excepto ocio.

Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.

Servicio urbano o servicio infraestructural, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional.

Servicios urbanos de uso terciario, suelo destinado a cubrir necesidades vinculadas al sector terciario, como despachos profesionales y oficinas, hostelería, comercio, etc, en edificios exclusivos, estableciéndose unas condiciones de edificación específicas: edificación aislada, separación de los límites de parcela al menos 3 m, salvo actuaciones conjuntas o acuerdo de propietarios colindantes, dos plantas máximas con 7,50 m de altura o justificación de altura mayor hasta 8 m y ocupación máxima del 60% de la parcela.

a) Parcela Empresa Diter:

Circunstancias actuales: Superficie de la parcela: 3.778 m².

Superficie construida: 1.100 m²

Uso: Equipamiento deportivo (propiedad privada)

Normativa de aplicación: Ordenanza XI

Modificación: Superficie parcela: 3.778 m³.
Cesión mínima: 15% superficie: 566 m²
Uso: Equipamiento sector terciario.
Normativa de aplicación: Ordenanza XI

b) Parcela antigua piscina Conde:
Circunstancias actuales: Superficie de la parcela: 2.776 m².
Superficie construida: 810 m²
Uso: Equipamiento deportivo (propiedad
privada)
Normativa de aplicación: Ordenanza XI

Modificación: Superficie parcela: 2.776 m².
Cesión mínima: 15% superficie: 416 m²
Uso: Equipamiento sector terciario.
Normativa de aplicación: Ordenanza XI.

Las cesiones podrían ser utilizadas por el Ayuntamiento en función de sus necesidades, sin que hubiera que hacer reserva de espacios libres al haberse recalificado en una parcela cercana 4.315 m² como libre, modificación 2-e).

6. Edificaciones especiales

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refiere a su altura máxima y sin ocupar más de las dos terceras partes de la superficie de la parcela, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle.

7. Plazas de aparcamiento, carga y descarga

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- En el equipamiento sanitario, con hospitalización, al menos una plaza por cada 5 camas.
- En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una plaza por cada 20 m² de superficie de venta.

2. Los equipamientos educativos que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

3. Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

8. Equipamiento educativo

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza preescolar o básica no superarán al altura de 3 plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso, ésta no contará a efectos de medición de altura. Se estará en general a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de educación.

9. Equipamiento deportivo

1. En las parcelas que se destinen a equipamiento deportivo, la edificabilidad máxima será de 1 m² por cada 2 m² de parcela neta, con una ocupación máxima del 60% de la superficie de la parcela para todas las instalaciones, incluso las descubiertas. Deberá destinarse, al menos, un 25% de la superficie de la parcela para el ajardinamiento y arbolado.

La altura máxima será la que requiera el carácter de la instalación, sin superar en su caso, la máxima permitida en la zona en que se encuentre.

2. Si se disponen instalaciones deportivas en edificios con otro uso, se cumplirán las condiciones de aplicación en la zona en que se localicen.

10. Equipamiento religioso

En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias, incluidas las de residencia, diferentes a las de culto, sólo podrá alcanzar una superficie de un 40% de la destinada a ésta.

11. Mercados y centros de comercio básico

Los mercados cumplirán además de la condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio, contenidas en estas Normas.

12. Servicios de la Administración

Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades de los tipos integrables en la definición de oficinas, cumplirán las condiciones que las Normas establecen para éstas.

13. Instalaciones para la defensa

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones.

14. Desarrollo de los servicios infraestructurales

1.- tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General, como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones de infraestructura deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2.- El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

15. Ejecución de los servicios infraestructurales

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por el artículo 68 de la Ley del Suelo. A estos efectos, las determinaciones del plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

Art. 102.- Ordenanza XII. Servicios urbanos. Red Ferroviaria.

1. Definición

1.1.- La red ferroviaria está compuesta por los terrenos e infraestructuras de superficie que sirven para el movimiento de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías, y facilitar así, las relaciones del municipio con el exterior.

1.2.- La red ferroviaria comprende:

a) La zona de viales, constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

b) La zona ferroviaria, constituida por los talleres, muelles, almacenes, y, en general, cualquier instalación directamente relacionada con el movimiento del ferrocarril.

c) La zona de servicio ferroviario, constituida por los andenes, y estaciones, que permiten la utilización del servicio por los ciudadanos.

2. Condiciones de desarrollo

Con objeto de orientar más cuidadosamente los proyectos de urbanización, previamente a la actuación sobre cualquier terreno señalado en las Normas Subsidiarias como perteneciente al uso ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas, Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

3. Condiciones generales de diseño

a) Los elementos y espacios ferroviarios están sujetos a la Ley de Policía de Ferrocarriles de 23 de noviembre de 1.877 y a su Reglamento de 8 de septiembre de 1.878, y demás disposiciones vigentes, además de las regulaciones contenidas en estas Normas.

b) Las aperturas y modificaciones de tendido, la construcción de pasos a nivel, la construcción de instalaciones anexas, el establecimiento de servidumbres, y en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutaran en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirán por la normativa específica sobre la materia y por lo que establezca este Plan General y los instrumentos de su desarrollo.

c) A ambos lados de los viales ferroviarios se establece una zona de servidumbre de 20 metros, contada a partir de la arista exterior del desmonte, terraplén, o soporte del balasto en el caso de terrenos llanos, En la zona de servidumbre se prohíbe todo tipo de edificación o construcción que pueda interferir en el normal desarrollo de la prestación del servicio ferroviario, tal como establecen la Ley de Policía de Ferrocarriles y el Reglamento que la desarrolla.

d) En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino, y de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transporte, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

4. Servidumbre de las ordenaciones colindantes.

a) Cuando la vecindad de ferrocarril no impida, limite o entorpezca el destino, en todo o en parte, de la zona de policía de ferrocarriles, ésta se podrá destinar a espacios verdes o aparcamientos.

b) Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

5. Condiciones de la zona de viales

a) En la zona ferroviaria podrán construirse edificios con uso industrial, o de servicio terciario directamente vinculados al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

b) Se estará en vivienda a lo dispuesto en la Ordenanza VI.

6. Condiciones de la zona de servicio ferroviario

a) En la zona de servicio ferroviario podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.

b) Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 metro cuadrado por cada 1 metro cuadrado.

- c) En todos los casos, cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.
- d) La ocupación no superará en 50 % de la parcela.

7. Aparcamiento

Se dispondrá una plaza de aparcamiento, al menos por cada 100 metros construidos.

8. Licencias de obras

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

TITULO VI .- NORMAS DE URBANIZACIÓN

Art. 103.- Determinaciones de carácter general

1. Preliminar

Para la ejecución de todos o cualquiera de los tipos de urbanización que se definen en el punto 3, será preceptiva la elaboración del correspondiente proyecto y su aprobación por el organismo competente.

En ningún caso las actuaciones urbanizadoras –Proyecto de Obras- podrán alterar las condiciones y determinaciones que sobre clasificación y ordenación urbanística establecen en el Plan, salvo estudio suficientemente justificado y aprobado por la autoridad competente.

Los Proyectos y Obras necesarios para llevar a cabo la urbanización estarán a lo dispuesto en las presentes Normas, en la legislación sectorial, así como, en los Pliegos General y Particulares de Condiciones Técnicas, en las instrucciones técnicas que le sean de aplicación y en los usos de la buena construcción.

2. Áreas de objeto de urbanización y desarrollo por tipo de suelo.

La urbanización en suelo urbano se llevará a cabo a través de:

- Espacios Públicos: Proyectos de urbanización, proyectos municipales de obra, o, proyectos de obra pública, del organismo competente en la ejecución material de las obras.

- Espacios Privados: Proyectos de urbanización.

La urbanización de la Vía-Mirador se llevará a cabo a través de los correspondientes proyectos de urbanización y proyecto municipal de obras, habiéndose definido previamente o por el presente Plan o por el Plan Especial que las desarrolle las condiciones de ordenación, por proyecto de Obra Pública de la Administración en el ejercicio de sus competencias.

En el Suelo No urbanizable no se permite ningún tipo de actuación urbanizadora salvo las establecidas en las presentes Normas para las áreas a desarrollar mediante Plan Especial y se desarrollarán a través de Proyectos de Urbanización cuando su ejecución se a por los particulares, y por Proyectos de Urbanización, Proyecto Municipal de obras o Proyecto de Obra Pública cuando su ejecución sea por la Administración.

El ámbito de los correspondientes Proyectos, salvo justificación razonada y aceptada ore el organismo competente de la aprobación del Proyecto y del Ayuntamiento, será el de las Unidades de Proyecto.

3. Tipos de acciones urbanizadoras

Según el uso a que se destinen se entenderán por acciones urbanizadoras las relativas a cada una o grupo de las siguientes:

- Urbanización del viario.
- Urbanización de áreas peatonales.
- Urbanización de áreas ajardinadas y arboladas.
- Urbanización de espacios destinados a equipamiento o dotaciones públicas compatibles con la calificación urbanística establecida por el Plan.
- Urbanización de infraestructuras básicas aéreas o subsuelo.

4. Determinaciones de los proyectos de urbanización y proyectos municipales de obras.

El proyecto correspondiente atenderá para cada tipo de obras enumeradas en el artículos anterior y a lo dispuesto en la legislación vigente, en estas Normas, así como, a las Instrucciones Técnicas Particulares, Pliegos de Condiciones y Ordenanzas Municipales.

De un modo explícito en planos, cálculos y Memoria de Proyecto se atenderá a la conexión con los elementos que conforman la urbanización de la ciudad, los espacios públicos y privados si se proyectan simultáneamente las etapas de ejecución y la asignación de coste si hay varios agentes de la obra proyectada.

5. Determinaciones de los proyectos de obra pública.

El Proyecto correspondiente debido a actuaciones sectoriales de la Administración Estatal, Autónoma y/o Local en ejercicio de sus atribuciones y competencias atenderá explícitamente en planos, cálculos y Memoria a la relación con el planeamiento y disposiciones municipales y a su integración con los elementos de la ciudad sobre los que incide o hayan de conectarse o ponerse en relación con él.

Art. 104. Condiciones de urbanización de la red viaria

1. Tipos de vías.

En cuanto a la ordenación y jerarquización viaria a efectos de la urbanización y ordenación del sistema viario se distinguen los siguientes tipos de vías y situaciones:

a) **Autovías, carreteras y travesías.** Se refiere a aquellas vías que responden estrictamente a las especificaciones de la legislación vigente en materia de carreteras.

b) **Vías Urbanas.** Se refiere a aquellas vías que no están comprendidas en las anteriores, se localizan en el medio urbano consolidado o de futura ocupación (urbano y urbanizable). Se hace distinción entre vías existentes y de futura ejecución y entre vías de tráfico rodado (bicicleta o peatonal).

c) **Caminos y vías agropecuarias:** se refiere a aquellas que discurrendo por suelo no urbanizable, responden a funciones propias del medio rural además de las que se proponen desde este Plan para tales vías.

2. Regulación.

El primer grupo de vías se regulará (condiciones de diseño, circulación, trazado y materiales) según las determinaciones que establezcan para cada caso la legislación vigente y los órganos gestores competentes.

Los dos restantes cumplirán obligatoriamente las determinaciones que a continuación se establecen.

3. Determinaciones referentes a vías en medio urbano.

Se atenderá a las siguientes situaciones:

Vías existentes: Las subdividiremos en dos capítulos:

a) **Vías incluidas en el recinto del Plan Especial interiores al anillo formado por las calles principales:** Avda. Fuente del Maestro, López Asme, Plaza de España, Campo Marín, Fernando Moreno Márquez y Avda. Campo del Rosario.

Se prevé la reposición del pavimento en la práctica totalidad del viario, suprimiendo el acerado y manteniendo en general las rasantes actuales. En pavimento se realizará en adoquín o en empedrado preferentemente.

Al realizar esta nueva pavimentación, se revisarán, descubriéndolas, las redes de abastecimiento y saneamiento, realizando en ellas las obras necesarias de sustitución o reparación y reforma para adecuarlas a las características previas.

Si algún tramo de red, por las condiciones que marcan los servicios actuales que prestan, no pudiera adaptarse a estas características, quedarán a criterio de los servicios municipales competentes las actuaciones a realizar.

b) **Vías existentes (en el momento de aprobación del Plan).** Se regularán por las disposiciones que dicten los Servicios Técnicos Municipales, debiéndose considerar como recomendables – según categoría- las que se establecen a continuación para las de nueva realización, atendiendo, en cualquier caso, a la jerarquización que, para el sistema viario, se define en el Plan en lo que a sección mínima de calzada se refiere y que figura en el plano 3 de Alineaciones que se considera vinculante en este extremo.

En futuras intervenciones en tales vías deberán tenderse al cumplimiento del resto de las condiciones en el mayor grado que sea posible..

En aquellas vías no afectadas por la condición anterior en las que por la ancha entre alineaciones no puedan cumplirse simultáneamente la conducción del ancho mínimo de calzada y que la calzada más bandas de aparcamiento no supere los 2/3 del ancho total entre alineaciones, prevalecerá la segunda condición.

Para los casos extremos en que sea materialmente imposible cumplir cualquiera, se analizará su consideración como peatonal con indicación del a tolerancia al uso rodado y/o de aparcamiento.

Asimismo se estudiará en el núcleo consolidado la posibilidad de disponer otro tipo de materiales de acabado con el fin de adecuarse al entorno en casos de ambientes con especial interés en su tratamiento.

En caso de duda queda a criterio de los órganos gestores municipales que decidirán sobre la conveniencia de adoptar tales decisiones pero siempre de acuerdo a las determinaciones del Plan.

c) **Vías de futura ejecución:** se distinguen los siguientes niveles:

1. **Vías de tráfico rodado primarias o principales** que son las que configuran la estructura de la ciudad y/o del ámbito del proyecto. Se distinguen, a su vez, dentro de ellas las que según la funcionalidad definida por el Plan han de soportar tráficos de “paso y circunvalación”, las que han de albergar un tráfico de “penetración y distribución” y las de “distribución general”.

Todas las vías de la estructura general están incluidas en este nivel.

2. Vías de tráfico rodado secundarias o locales cuya función principal es dar acceso interior a las diferentes áreas de la ciudad y/o del ámbito del proyecto.

3. Aparcamientos.

3.1. Vías de tráfico rodado primarias.

Condiciones de diseño:

a) El ancho de calzada para las de “nivel superior” –tráfico de paso y circunvalación- y para las de “penetración-distribución” que propone el Plan se señalan en el plano nº 3 de Alineaciones y para ellas se consideran vinculantes, además, las restantes características de la sección: aparcamientos y aceras.

b) Cuando las aceras o espacios no destinados al uso de vehículos tengan un ancho igual o superior a 2 m. se preverá la localización de arbolado separado un máximo de 5 m. entre cada elemento y 7 m. de la intersección de alineaciones en los cruces, medido en el sentido de la calle que se diseña.

c) La distancia entre el borde de la calzada y el arbolado o báculos de luz será como mínimo de 0,45 m.

d) Los bordillos de las aceras dispondrán de una altura mínima sobre la rasante de la calzada más próxima de .10 m. Todos ellos irán rebajados hasta la rasante de la calzada en todos los vados de los itinerarios para el tráfico no motorizado y dispondrán de pavimento antideslizante para permitir el paso de inválidos, coches de niños, carritos y bicicletas.

e) El encintado de aceras se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas prefabricadas de hormigón.

Condiciones de trazado.

a) Se preverán características geométricas y elementos reductores de velocidad que impidan alcanzar velocidades superiores a los 50 Km/hora.

b) El viario primario no podrá desarrollarse con pendientes superiores al 8 % entamos superiores a los 100 metros.

c) Los radios mínimos en el eje de la calzada serán: en ángulos superiores a los 100° de 8m. y en ángulos inferiores a los 100° de 15 m.

d) Los proyectos correspondientes deberán distinguir entre calzada estricta, áreas de aparcamiento, medianas y aceras y su señalización se realizará de conformidad con las disposiciones de la Oficina de Trafico Municipal.

e) El viario primario definido por el presente Plan o por los órganos gestores del tráfico y circulación rodado en el ejercicio de sus funciones, no podrá ser alterado por los proyectos a excepción de que razones justificadas así lo aconsejen, siendo preceptivo en este caso el acuerdo de los órganos municipales de gestión competentes.

Condiciones de los materiales.

a) Se atenderá a lo dispuesto en las Ordenanza, Pliegos Generales y Particulares de Condiciones Técnicas e Instrucciones municipales, que se elaboren y a tal efecto y sean aprobados por el órgano gestor competente.

b) Se recomienda, salvo justificación razonada y previo acuerdo de los órganos gestores competentes a nivel municipal la disposición de los siguientes materiales para calzada:

1.	Sub-base de zahorra artificial	0,20 m
2.	Base grava cemento o solera de hormigón	0,20 m
3.	Riego de imprimación.	
4.	Capa de aglomerado asfáltico	0,04 m
5.	Riego de adherencia	
6.	Capa de rodadura de aglomerado asfáltico (tipo apropiado)	0,04 m

c) Respecto de las aceras se recomienda, así mismo, el que disponga, como mínimo, un enlosetado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón de 15 cm.

Se podrán disponer superficies no pavimentadas –con tierra compactada y arbolado y si se cree conveniente, ajardinada- siempre que la anchura de la zona pavimentada no sea inferior a la mitad del ancho total de la acera y en todo caso a 1,50 m.

3.2. Vías de tráfico rodado secundarias

Condiciones de diseño

a) El ancho mínimo de viario local será de 10 m, distribuida en 2-6-2 m.

Condiciones de circulación

El viario secundario será preferentemente de un solo sentido de circulación. En Suelo Urbano a criterio de los Servicios Técnicos Municipales. En suelo Urbanizable programado los que se deducen de los estudios propios del desarrollo.

Condiciones de trazado.

Estas vías adoptarán un diseño que permita una circulación rodada a velocidad no inferior a 20 km/hora.

Condiciones de materiales.

Se atenderá a las determinaciones establecidas para las primarias, permitiéndose, -en todo caso previa autorización de los Servicios Técnicos Municipales- la disposición de los siguientes materiales y espesores:

1. Sub-base de zahorra artificial 15 cm.
2. Base de grava cemento o solera hormigón 15 cm.
3. Riego de adherencia.
4. Capa de rodadura de aglomerado asfáltico
(tipo adecuado) 5 cm.

3.2. Aparcamientos

Se cumplirán las determinaciones del Anexo del Reglamento de Planeamiento así como a las que dispongan los Servicios Técnicos Municipales, debiéndose en todo caso, atender a las siguientes:

a) Todas las plazas deberán estar convenientemente señalizadas.

b) Los materiales de cualquier superficie vial destinadas para aparcamiento serán como mínimo los mismos que los de la calzada. Recomendándose para una mejor conservación en la banda de aparcamientos en las calles principales, se realicen en hormigón, para evitar la degradación del aglomerado asfáltico por acumulación de aceites, grasas, etc. De los vehículos.

Art. 105.- Condiciones de urbanización en áreas peatonales, áreas ajardinadas y áreas de equipamiento.

a) El diseño se realizará atendiendo a la integración de los mismos en el espacio circundante, en especial los espacios públicos, distinguiéndose: áreas de paso, áreas de estancia, itinerarios singulares, arbolado, mobiliario urbano, etc.

b) El proyecto determinará las áreas expresamente dedicadas a la instalación de estructuras móviles y edificación provisional sometidas a concesión o subasta municipal, así como, los servicios de infraestructura de instalaciones o dotaciones públicas compatibles con el carácter del área.

c) El proyecto desarrollará la urbanización integral de su ámbito estableciendo las servidumbres a las que diera lugar el trazado de las infraestructuras que discurran por su ámbito.

d) En cuanto a materiales se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas, Pliego de Prescripciones Técnicas e Instrucciones aprobadas por los Órganos Municipales competentes.

e) El tratamiento de jardinería, arbolado, pavimentación, mobiliario, señalización y alumbrado deberán adaptarse a las posibilidades reales de conservación, según éstas correspondan a la iniciativa pública o a la privada a través de una entidad de conservación o cualquier otro tipo de iniciativa.

Art. 106.- Condiciones de urbanización de la red de infraestructuras básicas.

1. Condición general para el dimensionamiento

Los proyectos dimensionarán las infraestructuras incluidas en su ámbito teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizadas o urbanizables existentes o programadas que puedan inferir de forma acumulativa en las necesidades funcionales de las mismas (caudales, presiones, energía), con el fin de evitar las sobresaturaciones e infradimensionamientos.

Las condiciones que a continuación se establecen han de considerarse de forma general para cualquier establecimiento o implantación en cualquier punto del término municipal.

Para la ejecución de las distintas redes y servicios se utilizarán elementos y materiales que garanticen la calidad, seguridad y estética, así como la reposición y reparación, por lo cual se tenderá a una normalización de todos ellos.

2. Abastecimiento de agua

a) En el ámbito de cada proyecto se atenderá a lo dispuesto en la Ordenanzas, Pliegos General y Particular de Condiciones Generales e Instrucciones Municipales establecidas al efecto, así como la Norma Básica "Pliego de Prescripciones técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua" O.M. de 28 de julio de 1974 (B.O.E. 2 de octubre de 1.974) y Norma Tecnológica

NTE-IFA/1.975: Instalaciones de Fontanería” Abastecimiento (B.O.E. 3 de enero de 1.976).

b) En el ámbito de cada proyecto se garantizará un consumo interno de agua potable correspondiente a una dotación de 300 l/hab./día al año horizonte del Plan con punta de 1,7 y con un mínimo de 130 l/hab./día y punta de 1,5 relativa a usos domésticos así como a las que este fin se establezcan en las Normas referidas en el punto anterior.

Para áreas industriales se considera una dotación mínima de 0,5 l/seg./Ha., con punta 2,4.

c) La red de abastecimiento se diseñará para garantizar en el punto más desfavorable una presión mínima en metros de columna de agua equivalente a la altura de la edificación más alta posible según Ordenanzas aumentada en 7 m. la presión estática máxima nunca será superior a 60 m. de columna de agua.

d) En el proyecto se contemplarán los elementos de la red que son necesarios para garantizar el suministro, incluso si hubieran de salir de su ámbito espacial estricto, siendo propio del mismo la determinación de obras y costes adicionales que en instalaciones servidumbres y elementos accesorios suponga, garantizando su conservación en caso de que el Ayuntamiento no los reconozca y reciba como propios de la red municipal.

e) En cuanto a materiales, secciones, calidades y piezas especiales se estará a lo dispuesto en las Normas referidas en el apartado a) y en cualquier caso en toda nueva obra se tendrá en cuenta:

El diámetro mínimo de la red general de distribución será de 80 mm., estando la velocidad comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg.

f) El suministro de agua potable se realizará siempre a través de la red municipal existente. En cualquier caso el agua de uso doméstico debe, como mínimo, cumplir las condiciones establecidas en el código alimentario, así como a las que a este fin se impongan por los organismos competentes.

g) Para los casos en que se permite el abastecimiento por pozos, éstos deben ser tal que el máximo caudal de explotación sea de 15-20 l/seg. Con un total en el término municipal de 150 l/seg. Y no debiendo estar más de uno en un círculo de 550 m. de radio con el centro en el pozo en explotación con las siguientes medidas adicionales para la preservación de los recursos:

- Los pozos se sellarán y aislarán en sus 20m. primeros.
- No se permitirá la inyección de productos químicos o radiactivos en cualquier punto del acuífero terciario o aluvial subyacentes.
- El perímetro de protección de cada pozo será como mínimo de 100 m² por unidad.
- Ningún pozo de abastecimiento podrá situarse a menos de 50 m. de fosas sépticas, pozos de infiltración, pozos negros, etc. No debiendo penetrar los dispositivos de evacuación de aguas en la zona saturada.
- Los pozos deberán situarse a más de 1.000 m. de emisores de aguas residuales que circulen por cauces naturales, vertederos controlados o incontrolados o de cualquier otro pozo contaminante.

h) Las aguas extraídas de dichos pozos deberán someterse a los análisis periódicos sobre sus condiciones de potabilidad que prevean los organismos administrativos competentes.

En caso de que estos no lo fijasen se establece para el municipio la obligatoriedad de someter a un análisis sobre tales características las aguas de cualquier

pozo –cualquiera que sea su uso- a realizar por los servicios municipales sanitarios o por el organismo que éstos señalen, debiendo en todo caso, dictaminar sobre la procedencia o no de conceder permiso para su explotación o para la continuación de ésta. Dichos análisis se efectuarán cada 6 meses.

2.2. Red de Riego.

En todas las áreas de parques, jardines, plazas, calles, etc., se instalarán bocas de riego.

El consumo mínimo se establece en 20 m³ por hectárea.

Las bocas de riego se conectarán a la red general mediante tubería de 70 mm. De diámetro con sus correspondientes llaves de paso y piezas especiales.

Las bocas de riego se localizarán en la proximidad de pozos de registro en extremos de desagües, en extremos ciegos de la red de distribución, en cruces de calles, siendo en cualquier caso la separación entre bocas de riego, de tal forma que de acuerdo con la presión de la red los radios de acción se superpongan para no dejar ningún espacio sin cubrir. Como distancia recomendable se consideran 30 m. de separación, no pudiendo ser superior a 80 metros.

El tendido de la red de riego deberá ir preferiblemente bajo la acera a una profundidad mínima de 60 cm. Las bocas de riego deberán tener salida de agua a la calzada, y no deberán sobresalir de la rasante de la acera. El material de la red, será de diámetro mínimo 80 mm.

Cada conexión a la red general de distribución sólo podrá abastecer, como máximo a 12 bocas de riego. En los cruces de calzada, las condiciones se protegerán con una capa de hormigón de 30 cm. De espesor. El trimbraje de las tuberías serán como mínimo de 15-30 atmósferas. La boca de riego será el modelo oficial.

2.3. Red De Hidrantes Contra Incendios

Serán necesarias en la áreas residenciales e industriales. El hidrante será de las características que, en base a la normalización de los servicios, se determinen por los organismos competentes ajustándose a lo previsto en las Normas de Edificación NBE-CPI-81.

3. Saneamiento y depuración.

a) Los proyectos se elaborarán según lo dispuesto en la Ordenanzas, Pliegos de Condiciones e Instrucciones que, a tal fin, se aprueben a nivel municipal y en las Normas Tecnológicas NTE-ISA/193 y NTE-ISD/1974.

b) Queda prohibido el uso de fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a una red general de saneamiento.

En suelo no urbanizable en todo caso el vertido se hará mediante fosas sépticas (renovables o no) o cualquier sistema de depuración (mini-estaciones depuradoras, filtros biológicos, etc.) que asegure el nivel de depuración exigido or los órganos administrativos competentes (Confederación, Dirección General de Recursos Hidráulicos) y, en último caso, por los propios Servicios Técnicos Municipales y de acuerdo siempre a la legislación vigente en la materia. Para ello el proyecto de tales instalaciones deberá ser sometido a la aprobación previa de tales órganos.

Las actualmente existentes deberán ser sometidas a revisión en el plazo que marque el Ayuntamiento a fin de que se ajusten a las prescripciones de los órganos citados, si no las cumplieran ya.

c) Las fosas sépticas estarán a los dispuesto en las Normas Provisionales para el proyecto y ejecución estaciones depuradoras aprobadas por resolución de 23 de abril de 1969 y en particular, para las presentes Normas a los siguientes extremos:

c.1) la capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario en otro casos.

c.2) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse.

- 10 cm en el fondo para depósito de cienos.
- 20 cm. En la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

c.3) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de 1m² en todo caso con un espesor mínimo de 1m.

c.4) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 m. persona en el caso de las obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente justificado una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por los servicios técnicos municipales, de acuerdo a lo especificado en el punto b anterior.

c.5) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm. de espesor.

c.6) La fosa distará 5 m. como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma.

La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será la fijada en el punto 2.1.f que se medirá en horizontal.

d) Queda prohibido cualquier tipo de vertido a cielo abierto incluso en suelo no urbanizable, salvo que cumpla estrictamente la normativa prescrita por los organismos responsables de la salubridad y el medio ambiente y se obtenga la preceptiva autorización municipal.

e) El sistema será unitario con carácter general. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de 30 cm. En la exterior y de 20 cm. En las acometidas domiciliarias. Para pendientes inferiores a 1/200 el diámetro no será inferior a 40 cm. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m/seg, debiendo justificarse razonadamente las soluciones fuera de estos límites. La pendiente de los colectores, ramales y acometidas se ajustará a los valores siguientes:

TUBERÍAS	MÍNIMA	POTE. MÁXIMA	ÓPTIMA
Acometidas	1/100	1/15	1/50
D. 30 cm.	1/300	1/15	1/50-1/150
D. 50 cm.	1/500	1/25	1/100-1/150
60 < D. < 100 cm.	1/1000	1/50	1/200-1/500
D. > 100 cm.	1/3000	1/75	1/300-1/750

f) La profundidad de las tuberías será como mínimo de 1,00 m desde la clave hasta la superficie de la calzada. En profundidades inferiores que discurran por calzadas o aparcamientos viarios las tuberías deberán protegerse adecuadamente. Si las tuberías discurren en proximidad de conducciones de agua potable se situarán como mínimo a 1,00 m de distancia entre las generatrices de ambas y siempre inferiores a las de agua potable.

g) En cada comienzo de ramal o tramo de red se dispondrá una cámara de descarga de 0,50 m³ para las conducciones de D. 30 cm en todo su recorrido y de 1 m³ para las restantes.

h) Los afluentes industriales se someterán a control de forma que las redes de saneamiento y elementos depuradores colectivos obligatorios no se vean afectados por los vertidos industriales tanto por su volumen como por sus concentraciones químicas y bacteriológicas, contemplando tanto la depuración previa de su vertido a la red urbana como al sistema de tarificación progresiva a emplear en función del tipo y cuantía de los vertidos. En todo caso se habrán de cumplir las determinaciones establecidas en las presentes Normas en el apartado "Normas de Protección Medio Ambiental".

i) Se prohíbe la urbanización y ocupación de arroyos, vaguadas, cauces y elementos de escorrentía natural en una banda mínima de 50 m. de ancho medida desde el borde del cauce, debiendo cualquier uso en esa banda contar con la autorización de la Administración competente además de la preceptiva licencia municipal

j) En nuevas urbanizaciones y reposición de saneamiento se utilizará, obligatoriamente, tuberías de enchufe con junta estanca.

4. Energía eléctrica

4.1. Clasificación de la red de energía eléctrica

- a) Red de transporte: enlaza entre centrales de generación o aporta energía a las subestaciones de reparto.

Tensiones: 380-220 kw.

Pertenece a la infraestructura básica, recogida en las directrices del planeamiento territorial.

- b) Red de reparto: las instalaciones se apoyan mutuamente, absorbiendo cambios en la red propia.

Tensiones: 132-66-45 kw.

Pertenece normalmente al sistema general. Cuando el suministro abarque al propio sector urbanístico se considerará sistema local.

- c) Red de distribución:

Tensiones: 20-15 BT kw.

Pertenece normalmente al sistema local. Cuando el suministro abarque municipios o sectores urbanísticos contiguos se considerará sistema general.

Independientemente de la tensión se entenderá sistema local toda red que atienda exclusivamente a un abonado local o a una actuación urbanística en concreto, o sea, red propia del sector urbanístico industrial.

4.2. Suelo Urbano.

- a) Red de transporte:

Líneas: en suelo urbano de edificación intensiva cerrada o abierta se evitará el tendido abierto, realizándose en subterráneo siempre que estén ejecutadas previamente las alineaciones y rasantes por el correspondiente Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

Subestaciones: cuando condiciones de seguridad, mejora de servicio, reducciones de servidumbres y economía obliguen a fijar subestaciones del tipo 220-132/66-45-15 kw. En el centro de gravedad de las cargas se garantizará un adecuado aislamiento y protección y se dispondrán dentro de un edificio. Se dispondrán pasillos adecuados hasta la acometida de la red establecida.

b) Red de reparto:

Líneas: En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de reparto se instalarán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos claves con otros y, por avería se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir la característica de ser accesibles en medios normales en cualquier punto de la red.

En suelo urbano industrial, las líneas podrán ser aéreas, habiendo de establecerse pasillos de protección que flaqueen vías de circulación.

Estaciones transformadoras: En suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las ETD se dispondrán dentro del edificio con arquitectura acorde a la estética visual del entorno.

En suelo urbano industrial, las ETD podrán disponerse a la intemperie en emplazamientos reservados previamente.

c) Red de distribución:

Líneas: en suelo urbano, a excepción del calificado como uso industrial, las líneas de distribución en alta (20,15 kw) discurrirán subterráneas, debiendo estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente para evitar se creen inducciones de unos cables con otros y, por avería, se produzca un acoplamiento indebido entre tensiones. Igualmente se tendrá en cuenta el dotar a los tendidos en zanjas y canalizaciones con elementos de protección y señalización, ya que han de cumplir las características de ser accesibles con medios normales en cualquier punto de la red.

En suelo urbano industrial, estas líneas de distribución en alta tensión se instalarán aéreas.

Las líneas de distribución en baja (BT) cumplirán el Reglamento Electrotécnico de baja tensión y sus instrucciones complementarias.

Centro de Transformación: en suelo urbano, los CT en ningún caso se situarán a la intemperie y se habilitarán pasillos de acceso para 4 ó 5 cables subterráneos de tensión 20-15 kw y 16 salidas de baja tensión.

4.3. Suelo urbanizable programado.

a) Red de Transporte:

Líneas: se podrá autorizar su tendido aéreo por los pasillos de protección y reserva. A partir del momento de aprobación de un Plan Parcial, que no desarrolle un sector industrial, deberá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo,

que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización, tengan las cotas de nivel previstas en el Proyecto de Urbanización y se hayan cumplido las formalidades del artículo 29 del Decreto 2619/1966.

Subestaciones: se podrá autorizar su ubicación en zonas adecuadas y protegidas con acondicionamiento de suelo específico para ello. Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones hasta la acometida con la red establecida.

b) Red de reparto:

Líneas: Su tendido podrá ser aéreo cuando discorra por los pasillos de protección y reserva previstos. A partir del momento de aprobación de una Plan Parcial, que no desarrolle un sector industrial, podrá variarse el trazado aéreo o transformarse a subterráneo, siendo necesario para que sea exigible la transformación a subterráneo, que los terrenos estén urbanizados o en curso de urbanización, tengan las cotas de nivel previstas en el proyecto de urbanización y se haya cumplido las formalidades del artículo 29 del Decreto 2619/1966.

Estaciones transformadoras: se podrá autorizar su emplazamiento en zonas adecuadas y protegidas con acondicionamiento de suelo específico para ello. Para su alimentación se dispondrán pasillos de las suficientes dimensiones, hasta la acometida con la red establecida, distinguiendo las servidumbres de la línea aérea y subterránea de acuerdo con la Reglamentación vigente.

c) Red de distribución:

Líneas: Los Planes Parciales que desarrollen el suelo urbanizable programado habrán de contemplar lo dispuesto en el artículo 53 del Reglamento de Planeamiento junto con el condicionado establecida por esta Normativa para suelo urbano.

Centros de transformación: Los planes parciales de desarrollo en suelo urbanizable programado habrán de contemplar lo supuesto en el artículo 53 del Reglamento de Planeamiento junto con el condicionado establecido por esta Normativa para el suelo urbano.

4.4. Suelo urbanizable no programado.

En suelo urbanizable no programado regirá lo dispuesto para el urbanizable programado a partir de la aprobación en él de un Programa de Actuación Urbanística.

4.5. Suelo no Urbanizable.

En suelo no urbanizable de especial protección serán los Planes Especiales de Protección los que establezcan las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección de suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, etc. Consecuentemente con el establecimiento de esta protección la posibilidad de la inclusión en este suelo de la infraestructura de energía eléctrica quedará relegada al condicionamiento impuesto por dicho Planes Especiales.

En suelo no urbanizable general, residual o común se podrán autorizar instalaciones de utilidad pública, que no hayan sido tenidas en cuenta en el Plan General, según el artículo 85.1-2ª L.S. y el artículo 86.1 L.S. siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3. L.S. y reglamentado en el artículo 44.2 R.G. La infraestructura de energía eléctrica tiene atribuida esta utilidad pública por aplicación de su legislación específica (artículo 8º Ley 10/66).

Dicha autorización tiene carácter reglado, por lo que no cabrá denegar la posterior licencia municipal de obras, por motivos ya contemplados en dicho expediente, aunque si cabrá hacerlo en la esfera de análisis del Ayuntamiento que , a parte de exigir que se cumpla con las determinaciones sobre ocupación, uso, etc., que el expediente contempló, se refiere a las características de la edificación (en el caso de edificios de control de subestaciones), que impone el artículo 85.1-3º L.S., y que es la materia típica, en este caso, de examen y decisión or parte del Ayuntamiento, tendiendo en cuenta, además el respeto a los valores paisajísticos, que impone el artículo 73 L.S.

5. Disposiciones generales para el resto de infraestructuras.

- a) Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.
- b) las competencias de la Corporación sobre las condiciones a cumplir por las diversas instalaciones en el interior de los núcleos urbanos y urbanizables o áreas especiales del apartado siguiente se circunscribirán según R.D. 3.280/1976 de 30 de diciembre a regular la compatibilidad de ocupación del dominio público municipal con su afectación primigenia y básica, y al cumplimiento y compatibilidad de dicha ocupación con las disposiciones y ordenanzas aprobadas por el Ayuntamiento.
- c) Toda nueva urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se precederá al enterramiento o traslado de los tendidos que precisen atravesarla.

6. Áreas especiales a efectos de servicios urbanísticos

Bordes de carretera

En cuanto a las obras a realizar en los bordes de carretera se tendrán en cuenta las condiciones generales de las presentes Normas en suelo urbano y urbanizable a tenor de lo dispuesto en el Título IV artículo 86 de la vigente Ley de Carreteras (Ley 51/1974 de 19 de diciembre) y Reglamento que la desarrolla (R.D. 1073/1977 de 8 de febrero).

En el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en dicha Ley de Carreteras y Reglamento que la Desarrolla, en particular en su título III Uso y Defensa de las Carreteras.

TÍTULO VII.- CONDICIONES PARTICULARES EN LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO

CAPÍTULO I.- SUELO URBANO

Art. 107. - Objeto

El que presente capítulo se refiere a aquellas actuaciones que han de producirse dentro del suelo urbano en desarrollo del Plan General. Las que se contemplan son las siguientes:

- a) Unidades de Actuación.
- b) Actuaciones aisladas.
- c) Planes Especiales de Reforma Interior.
- d) Documentos del Plan General que se revisa que quedan asumidos por la Revisión.

Art. 108.- Unidades de Actuación

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 1

Situación: Zona Norte.

Superficie: 18.030 m2.

Tipo de Suelo: Urbano.

Instrumento de Planeamiento : Determinaciones del Plan Genral.

Objetivos: Reconsideración de la red viaria prevista en el Plan General Vigente y obtención de una zona libre y zona escolar para posible ampliación de las instalaciones del Colegio Germán Cid.

Criterios de Ordenación: La ordenación viene Reflejada a escala 1:1.000 (en el plano nº 6). Dicho plano ha de considerarse como plano de alineaciones, las rasantes las fijará el proyecto de urbanización.

- Las cesiones son vinculantes en cuanto a posición y superficies.
- Las ordenanzas de aplicación será la IV grado A y la VI. La distribución en el plano a escala 1:2.000 de Determinaciones en suelo urbano es meramente indicativa. Es objeto del Proyecto de Compensación su concreción. La aplicación de las Ordenanzas es por manzana completa.
- El número máximo de viviendas es de 90 viviendas.

Superficies de cesión:

Zona Verde:	1.700 m ²
Escolar :	1.900 m ²
	3.680 m ²
Viario :	5.970 m ²
TOTAL	9.650 M²

Gestión:

- Sistema de actuación: compensación.
- Instrumento de actuación: proyecto de urbanización.
- Quedan recogidas las estipulaciones firmadas por el Ayuntamiento por acuerdo del Pleno de fecha 24 de febrero de 1.986 con D. Julio Alfonso Martín y D. Antonio Doblas Fito.

A través de la urbanización los propietarios deberán concentrar el volumen de las parcelas edificables liberando suelo necesario para viales y equipamiento público, que deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento

A efectos de facilitar la gestión del Plan en ese ámbito, el Ayuntamiento podrá acordar subdivisión de la unidad de actuación, siguiendo el procedimiento legalmente establecido y siempre que el fraccionamiento no suponga alteración en perjuicio de ninguna de las unidades resultantes, del equilibrio entre beneficios y cargos que resulta de este Plan.

Hasta tanto no se abran al público los viales previstos y los espacios públicos y se concentre y redistribuya la edificabilidad sobre los espacios aptos para ella, no se considerarán urbanizados los terrenos afectados que carecerán por tanto, de la condición de solar.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2

Situación: Zona Norte.

Superficie: 16.730 m².

Tipo de Suelo: Urbano.

Instrumento de Planeamiento : Determinaciones del Plan General.

Objetivos: Reconsideración de la red viaria prevista en el Plan General Vigente y obtención de una zona libre para plaza.

Criterios de Ordenación: La ordenación viene Reflejada a escala 1:1.000 (en el plano nº 7). Dicho plano ha de considerarse como plano de alineaciones, las rasantes las fijará el proyecto de urbanización.

- Las cesiones son vinculantes en cuanto a posición y superficies.
- Las ordenanzas de aplicación será la IV grado A y la VI. La distribución en el plano a escala 1:2.000 de Determinaciones en suelo urbano es meramente indicativa. Es objeto del Proyecto de Compensación su concreción. La aplicación de las Ordenanzas es por manzana completa.
- El número máximo de viviendas es de 24 viviendas en manzana cerrada, resto vivienda unifamiliar.

Superficies de cesión:

Zona Verde:	4.023 m ²
Viario :	4.586 m ²
TOTAL	8.609 m²

Gestión:

- Sistema de actuación: compensación.
- Instrumento de actuación: proyecto de urbanización.

A través de la urbanización los propietarios deberán concentrar el volumen de las parcelas edificables liberando suelo necesario para viales y equipamiento público, que deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento. A efectos de facilitar la gestión del Plan en ese ámbito, el Ayuntamiento podrá acordar subdivisión de la unidad de actuación, siguiendo el procedimiento legalmente establecido y siempre que el fraccionamiento no suponga alteración en perjuicio de ninguna de las unidades resultantes, del equilibrio entre beneficios y cargos que resulta de este Plan.

Hasta tanto no se abran al público los viales previstos y los espacios públicos y se concentre y redistribuya la edificabilidad sobre los espacios aptos para ella, no se considerarán urbanizados los terrenos afectados que carecerán por tanto, de la condición de solar.

La U.A. se ha subdividido en dos partes diferenciadas, pudiéndose gestionar cada una de ellas de forma independiente.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3

Situación: Zona Norte.

Superficie: 44.420 m².

Tipo de Suelo: Urbano.

Instrumento de Planeamiento : Determinaciones del Plan General.

Objetivos: Reconsideración de la red viaria prevista en el Plan General Vigente y obtención de una zona libre y zona escolar para dotación escolar-cultural aneja al centro de BUP.

Criterios de Ordenación: La ordenación viene Reflejada a escala 1:10.000 en el plano nº 8. Dicho plano ha de considerarse como plano de alineaciones, las rasantes las fijará el proyecto de urbanización.

- Las cesiones son vinculantes en cuanto a posición y superficies. El equipamiento escolar podrá ser enseñanza o deportivo. En este último caso debería gestionarse su uso público fuera del horario lectivo.
- La ordenanza de aplicación en el plano a escala 1:2.000 de Determinaciones en suelo urbano es meramente indicativa. Es objeto del Proyecto de Compensación su concreción. La aplicación de las Ordenanzas es por manzana completa.
- El número máximo de viviendas es de 126 viviendas en manzana cerrada y resto en vivienda unifamiliar.

Superficies de cesión:

Escolar : 9.686 m²

Viario : 13.611 m²

TOTAL 23.397 M²

Gestión:

- Sistema de actuación: compensación.
- Instrumento de actuación: proyecto de urbanización.

A través de la urbanización los propietarios deberán concentrar el volumen de las parcelas edificables liberando suelo necesario para viales y equipamiento público, que deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento. A efectos de facilitar la gestión del Plan en ese ámbito, el Ayuntamiento podrá acordar subdivisión de la unidad de actuación, siguiendo el procedimiento legalmente establecido y siempre que el fraccionamiento no suponga alteración en perjuicio de ninguna de las unidades resultantes, del equilibrio entre beneficios y cargos que resulta de este Plan.

Hasta tanto no se abran al público los viales previstos y los espacios públicos y se concentre y redistribuya la edificabilidad sobre los espacios aptos para ella, no se considerarán urbanizados los terrenos afectados que carecerán por tanto, de la condición de solar.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 4

Denominación: Pilar del Duque.

Situación: Terrenos situados entre la carretera N-432 de Badajoz a Granada, Barriada del Príncipe, Barriada de la Luz, Delegación de Hacienda, C/ Antonio Chacón, Jarín del Pliar del Duque y C/ Vejer de la Frontera.

Superficie: 13.560 m2.

Tipo de Suelo: Suelo Urbano.

Instrumento de Planeamiento : Estudio de Detalle.

Objetivos: Obtención de una zona de equipamientos.

Criterios de Ordenación:

Viario: La unidad se apoya en el viario existente con la creación de una vía de servicio paralela a la CN-432 y de acceso a las edificaciones.

Usos Permitidos:

- Equipamiento predominante.
- Residencial.
- Garajes y aparcamientos.
- Comercial y Oficinas en todas sus categorías.
- Administración.
- Sanitario.
- Religioso.
- Comunicaciones.
- Cultura y Enseñanza.
- Deportivos.

- La alineación de la propiedad pública se definirá por el estudio de detalle.
- La ocupación máxima por la edificación, será del 25%.

Gestión: Pública.

- Instrumento de actuación: proyecto de urbanización.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 5

Denominación: Plaza de Toros.

Situación: Terrenos situados entre la Avda. de Feria, la zona limitada por el RC-1, C/ Gregorio Fernández y Carretera a la Puebla de Sancho Pérez.

Superficie: 71.300 m².

Tipo de Suelo: Suelo Urbano.

Instrumento de Planeamiento : Determinaciones del Plan General.

Objetivos: Ordenación de la zona cara a su desarrollo futuro, obtención de una zona verde de carácter público y guardería.

Criterios de Ordenación: La ordenación viene Reflejada a escala 1:1.000 en el plano nº 10. Dicho plano ha de considerarse como plano de alineaciones, las rasantes las fijará el proyecto de urbanización.

- Las cesiones son vinculantes en cuanto a posición y superficies.
- La ordenanza de aplicación será la VI siendo vinculante la distribución que aparece en el plano 1:2.000 de Determinaciones en suelo urbano.
- El número máximo de viviendas será el obtenido en función de la parcela mínima.

Superficies de cesión:

Zona Verde:	9.666 m ²
Escolar :	1.350 m ²
Viaro :	21.595 m ²

TOTAL 32.610 M²

Gestión:

- Sistema de actuación: compensación.
- Instrumento de actuación: proyecto de urbanización.

A través de la urbanización los propietarios deberán concentrar el volumen de las parcelas edificables liberando suelo necesario para viales y equipamiento público, que deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento. A efectos de facilitar la gestión del Plan en ese ámbito, el Ayuntamiento podrá acordar subdivisión de la unidad de actuación, siguiendo el procedimiento legalmente establecido y siempre que el fraccionamiento no suponga alteración en perjuicio de ninguna de las unidades resultantes, del equilibrio entre beneficios y cargos que resulta de este Plan.

Hasta tanto no se abran al público los viales previstos y los espacios públicos y se concentre y redistribuya la edificabilidad sobre los espacios aptos para ella, no se considerarán urbanizados los terrenos afectados que carecerán por tanto, de la condición de solar.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 6

Denominación: Antiguo RD-1.

Situación: Terrenos comprendidos entre el eje de la vía-mirador, trasera de calle Fernando Moreno Márquez, Carretera a Fregenal de la Sierra y trasera de la C/ Almendro.

Superficie: 98.252 m².

Tipo de Suelo: Suelo Urbano.

Instrumento de Planeamiento : Determinaciones del Plan General.

Objetivos: ordenación de la zona, dotación de infraestructuras y obtención de equipamientos y cesiones, todo ello previsto en la aprobación definitiva del Plan Parcial en desarrollo del RD-1.

Criterios de Ordenación: La ordenación viene Reflejada a escala 1:1.000 en el plano nº 11. Dicho plano ha de considerarse como plano de alineaciones, las rasantes las fijará el proyecto de urbanización.

- Las cesiones son vinculantes en cuanto a posición y superficies.
- Las ordenanzas de aplicación son las recogidas como anexo en este apartado. Se aplicarán por manzanas completas.
- El número máximo de viviendas en función de la parcela mínima.

Superficies de cesión:

Escolar:	ya está efectuada
Guardería :	2.330 m ²
Verde-Deportivo:	7.547 m ²
Verde	3.652 m ²
Espacio libre :	1.673 m ²
Viaro :	28.760 m ²

Gestión:

- Sistema de actuación: Compensación
- Instrumento de actuación: Proyecto de Urbanización

Dentro de la presente unidad queda incluido el convenio firmado por el Ayuntamiento con D. Juan Bueso Gómez y la Sociedad Atcar, S.A., por acuerdo del Pleno de la Corporación el 10 de marzo de 1.978, por la que se considera la participación de ambos privados en el antiguo RD-1 y se acepta la cesión como única a efectuar por los cedentes de la parcela del Colegio Nacional en la ejecución del Plan Parcial RD-1 antes citado.

A través de la urbanización los propietarios deberán concentrar el volumen de las parcelas edificables liberando suelo necesario para viales y equipamiento público, que deberán ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento. A efectos de facilitar la gestión del Plan en ese ámbito, el ayuntamiento podrá acordar la subdivisión de la unidad de actuación, siguiendo el procedimiento legalmente establecido y siempre que el fraccionamiento no suponga alteración, en perjuicio de ninguna de las unidades resultantes, del equilibrio entre beneficios y cargas que resulta de este Plan.

Hasta tanto no se abran al público los viales previstos y los espacios públicos y se concentre y redistribuya la edificabilidad sobre los espacios aptos para ella, no se considerarán urbanizados los terrenos afectados que carecerán por tanto, de la condición de solar.

La U.A. se ha subdividido, de forma inicial, en dos partes diferentes, pudiéndose gestionar cada una de ellas de forma independiente, siendo posible su subdivisión, siempre conservando los porcentajes de cesiones establecidas.

ANEXO UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 6

SECCIÓN I: ZONA RESIDENCIAL

Art. 1.- La parcela mínima edificable se establece en 105 m², con una fachada mínima de 7 m. y un fondo mínimo de 15 m. en las parcelas de esquina no rectangulares, se mantiene los mínimos de superficie y de fachada, admitiéndose la alteración del fondo mínimo en función de las circunstancias de cada caso.

Art. 2.- La ocupación máxima de parcela se establece en el 80%, tanto en planta baja como en planta de piso.

Art. 3.- El aprovechamiento volumétrico máximo permitido será de 3,41 m³/m². El cómputo de volumen será el resultado de multiplicar el coeficiente volumétrico por la superficie de la parcela neta.

Art. 4.- La altura máxima permitida será de 6,5 m., medida desde la rasante hasta la cara inferior del último forjado. Quedando limitado, de esta forma el número de plantas a dos.

Art. 5.- Las alturas se tomarán desde el punto medio de la línea de fachada.

Art. 6.- construcciones por encima de la altura máxima. Se permitirán las siguientes instalaciones: calefacción, acondicionamiento de aire y cajas de escaleras; con una ocupación máxima de 15 % de la superficie del solar, y de forma que dicha altura no exceda de 3 m. salvo

la caja de escaleras, los restante elementos autorizados deberán retranquearse 3 m. de la línea de fachada.

Art. 7.- Altura mínima libre de planta. En cualquier caso la altura mínima permitida será de 2,5 m.

Art. 8.- Retranqueos. Se admiten pórticos cubiertos o con pérgolas en planta baja, con una profundidad mínima de 2 m. y su largo en la línea de fachada de la parcela de al menos 2,5 m. La superficie libre resultante de tales pórticos no se considerará a los efectos de ocupación de parcela, ni a los de cómputo de volumen. Se admiten retranqueos en planta primera con un máximo del 50% de la línea de fachada de la parcela y en ningún caso dichos retranqueos superarán los 4 m. de longitud por unidad.

Art. 9.- Voladizos: Se distinguen dos tipos de voladizos:

- Cuerpos volados: es aquel elemento comprendido entre dos forjados consecutivos.
- Balcones y Terrazas: son aquellos elementos que se asientan sobre el vuelo de un forjado.

Los cuerpos volados computarán el 100% del volumen. Los balcones y terrazas, computarán únicamente a efecto de superficie el 50%.

En cualquiera de los casos, se limita el vuelo a un máximo de 60 cm. Desde la línea de edificación.

Art. 10.- cornisa, aleros y salientes: se permitirán en toda la longitud de la fachada. El saliente máximo de cornisas y aleros será de 20 cm. El resto de los elementos, como zócalos y retablos, se admiten con una dimensión máxima de 5 cm. De saliente.

SECCIÓN II: ZONA COMERCIAL Y OFICINAS.

Art. 11.- La parcela mínima edificable será de 100 m².

Art. 12.- La ocupación máxima será del 100 %, tanto en planta baja como en planta primera.

Art. 13.- El aprovechamiento volumétrico máximo permitido será de 6,5 m³/m². El cómputo de volumen será el resultado de multiplicar el coeficiente volumétrico por la superficie de la parcela neta.

Art. 14.- La altura máxima permitida será de 6,5 m., medida desde la rasante hasta la cara inferior del último forjado. Quedando limitado el número de plantas a dos. Las alturas se tomarán tal y como se especifica en el art. 5 de las presentes Ordenanzas.

Art. 15.- Las construcciones permitidas por encima de la altura, son las que se señalan en el art. 16.

Art. 16.- Altura mínima libre de planta, se establece en 3 m.

Art. 17.- Retranqueos, salientes y vuelos. Se admiten retranqueos en planta baja con la relación entre fachada y fondo retranqueado en un máximo de 5:2.

Se admiten salientes tipo marquesinas, toldos y otros elementos hasta un 80% del ancho del acerado donde éste exista; y en otros casos se admite hasta un máximo de 1,5 m. En la línea de fachada colindante con espacios libres, se permiten voladizos, que no sean cuerpos volados, al objeto de posibilitar la formación de porches y galerías en planta primera, con un ancho máximo de 1,8 m. en los casos en que la aplicación de lo establecido anteriormente genere formación de

porches sobre espacios públicos, se admitirá la ubicación de elementos sustentantes; no pudiendo cerrar, ni impedir el libre acceso a dicho espacio así conformado.

CONDICIONES DE COMPOSICIÓN

Art. 18.- Disposición general: todas las edificaciones que se realicen deberán mantener un criterio compositivo tal, que se adecue al entorno; Correspondiendo al Ayuntamiento el fomento y la defensa de tales criterios.

CONDICIONES DE USO

Art. 19.- Clasificación: a los efectos de uso de esta Ordenanza considera los siguientes:

- Vivienda.
- Comercial.
- Oficinas.
- Docentes.
- Espacios libres y zonas verdes.
- Deportivos.
- Sociales.

Art. 20.- La compatibilidad o incompatibilidad de usos en una zona, quedan reflejadas en las condiciones particulares de cada una de ellas.

CONDICIONES PARTICULARES

SECCIÓN I: ZONA RESIDENCIAL

Art. 21.- Definición: Por uso residencial se entiende el destinado a vivienda.

Para el desarrollo tipológico de tal uso se prevén viviendas unifamiliares en hilera, entendiéndose como

tal la agrupación lineal de aquellas, separadas únicamente por elementos medianeros.

Art. 22.- Las condiciones de edificación y volumen se ajustarán a lo desarrollado en la Sección I de estas Ordenanzas.

Art. 23.- Usos compatibles: En la zona residencial se admiten como usos compatibles los siguientes:

- Pequeño comercio.
- Talleres artesanales.
- Cocheras particulares.

En todos los casos la localización del uso compatible será siempre en planta baja.

Art. 24.- Las viviendas cumplirán lo dispuesto en la orden del Ministerio de Gobernación de 29 de febrero de 1.944, en lo referente a condiciones de higiene y habitabilidad.

SECCIÓN II: ZONA COMERCIAL Y OFICINAS.

Art. 25.- Definición:

- Comercial: se entiende por uso comercial el destinado a servicio público en actividades de compra-venta al por menor y en permuta de mercancía.
- Oficinas: Uso correspondiente a actividades administrativas y burocráticas de carácter público y privado: y los que con carácter análogo se destinen a empresas privadas y despachos profesionales.

Art. 26.- En usos comerciales, la zona destinada al público tendrá una superficie de 6 m².

En las actividades susceptibles de desarrollo dentro de ésta zona, habrá de disponerse por cada 100 m² de una dotación de servicios sanitarios, consistentes en un aseo provisto de inodoro y lavabo.

Art. 27.- Las condiciones de edificación y volumen, son las que se recogen en la Sección II.

SECCIÓN III: ZONA SOCIAL.

Art. 28.- Definición: Por uso social, se definen las actividades sanitarias asistenciales, religiosas, políticas y de esparcimiento.

Art. 29.- La superficie mínima de los locales destinados a tales fines será de 80 m².

SECCIÓN IV: DOCENTES.

Art. 30.- Definición: corresponde a tal uso los edificios y locales destinados a enseñanza con carácter público y privado.

Art. 31.- El desarrollo edificatorio de las distintas unidades destinadas a tal uso, se ajustará a las Normas y criterios del Ministerio de Educación.

SECCIÓN V: ZONA DEPORTIVA.

Art. 32.- Definición: comprende tal uso, los locales, espacios e instalaciones destinados a la práctica deportiva.

SECCIÓN VI: ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Art. 33.- Definición: corresponde a tal uso los terrenos dedicados a parques, jardines públicos y juegos infantiles, destinados todos ellos a la expansión de los habitantes.

Art. 34.- Disposición común: en lo no previsto en las presentes Ordenanzas se estará a lo dispuesto en el Documento IV: Normativa y Ordenanzas de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Zafra, para los mismos usos.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7

Denominación: Avda. de López Tienda

Situación: Terrenos colindantes al Estudio de Detalle Barrio de Salamanca, E.D. Industria, vía de ferrocarril y Avda. de López Tienda.

Superficie: 64.200 m².

Tipo de suelo: Suelo urbano

Instrumento de planeamiento: Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana.

Objetivos: Ordenación de una zona de borde de la ciudad.

Criterios de ordenación: La ordenación viene reflejada a escala 1:1.000 en el Plano nº 12. Dicho plano ha de considerarse como de alineación en el viario principal, quedando el secundario fijado en los Estudios de Detalle correspondientes. Las rasantes se fijarán en los proyectos de urbanización correspondientes.

- Las Ordenanzas de aplicación serán la IV, Grado B y VI.
- El número máximo de viviendas es de 325, distribuidas proporcionalmente a la superficie de cada una de las sub-áreas.

Superficies de cesión:

Verde	:	9.250 m ²
Equipamientos	:	<u>8.460 m²</u>

TOTAL	17.710 m²
--------------	-----------------------------

Viario : Superficie variable en función de la ordenación.

Gestión:

A través de la urbanización, los propietarios deberán concentrar el volumen de las parcelas edificables, liberando el suelo necesario para viales y equipamiento público, que deberán ceder obligatoria y gratuitamente al ayuntamiento. Para facilitar la gestión, se subdivide la unidad en dos zonas, pudiendo desarrollarse cada una de ellas de forma independiente. Las cesiones serán proporcionales a cada una de las sub-unidades, localizándose de forma agrupada en el conjunto de la Unidad.

Los viales se trazarán de forma continua, formando un entramado ortogonal.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 8

Denominación: Zona norte, junto al Instituto “Suárez de Figueroa”.

Situación: Terrenos correspondientes a esta Unidad se encuentran situados entre el Instituto “Suárez de Figueroa”, la Unidad de Actuación núm. 3 (que se encuentra aprobada, urbanizada y consolidada) y el Cementerio.

Superficie: 51.744 m².

Tipo de suelo: Urbano

Instrumento de planeamiento: Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, tras la aprobación de la Modificación Puntual nº 5.

Objetivos: Esta modificación puntual tiene por objeto posibilitar la implantación de un hospital en Zafra, de iniciativa privada y de dimensión considerable por su ámbito comarcal.

Criterios de ordenación: La ordenación viene reflejada a escala 1:1.000 en el Plano correspondiente. Ha de considerarse como plano de alineaciones, la rasante la fijará el proyecto de urbanización.

- Las cesiones son vinculantes en cuanto a posición y superficies.
- Las Ordenanzas de aplicación serán la IV y la XI.
- La distribución en la plano denominado Unidad de Ejecución núm. 8. Modificación puntual núm. 5, a escala 1:1.000 se

especifican las determinaciones en el suelo urbano correspondiente a esta Unidad.

- El número máximo de viviendas es de 120. Que representa una densidad de 23,20 viviendas/hectárea sobre la totalidad de la unidad de ejecución.

- Quedan recogidos los convenios urbanísticos aprobados por el Pleno municipal de 22 de septiembre de 1.998, suscritos entre el Ayuntamiento y las empresas J.M. Pascual Pascual, S.a. y Promociones Castellar-San Miguel, S.L. (Procasa, S.L.).

La Ordenanza XI.- Dotacional, vigente en el Plan General no establece las condiciones de edificación para la zona de uso sanitario, por lo que para esta Unidad de Ejecución exclusivamente se determinan las siguientes:

Ocupación: 40% máxima.

Edificabilidad: 0,5 m²/m² máxima sobre rasante.

Altura máxima: 2 plantas.

Superficies de cesión:

Dotacional Hospital Privado	26.464
Residencial	8.057
Zonas Verdes (privado)	2.931
CESIONES	
Zonas Verdes (público)	5.008
Viales y aparcamientos	9.284
TOTAL	51.744

Gestión:

- Sistema de actuación: Compensación
- Instrumento de actuación: Proyecto de Urbanización

Hasta tanto no se abran al público los viales previstos y los espacios públicos y se concentre y redistribuya la edificabilidad sobre los espacios aptos para ella, no se considerarán urbanizados los terrenos afectados, que carecerán por tanto de la condición de solar.

Cesión del 10 % del aprovechamiento lucrativo:

Según lo previsto por la Disposición Adicional del Decreto 76/1998 de 2 de junio de Desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura en relación con los artículos 14.2 y 18.4 de la Ley 6/1.998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones, corresponde ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, el suelo, libre de cargas de urbanización, correspondientes al 10% del aprovechamiento del suelo de esta unidad.

Dada la característica singular de esta Unidad de Ejecución y la imposibilidad de ceder en especie estas cesiones, estos aprovechamientos serán monetizados mediante convenio entre los propietarios y el Ayuntamiento referidos a la totalidad de los aprovechamientos lucrativos.

Glorieta en la N-432:

Se recoge en esta Unidad de Ejecución una glorieta de conexión en la N-432, de acuerdo con las previsiones de la Dirección General de Carreteras, Secretaría de Estado de Infraestructuras y Transportes, Ministerio de Fomento, Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, cuyo informe se adjunta.

La gestión y ejecución de la misma se ajustará a lo establecido en los convenios urbanísticos aludidos.

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 9

Denominación: Cestería.

Situación: Terrenos situados entre la calle Cestería y Muladar y limitados por las traseras de las construcciones existentes en dichas calles.

Superficie: 14.384,43 m².

Tipo de suelo: Urbano

Instrumento de planeamiento: Determinaciones Plan General.

Objetivos: Ordenación de la zona cara a su desarrollo futuro, posibilitando la ejecución de la Vía Mirador.

Criterios de ordenación: La ordenación viene reflejada en el plano titulado "Unidad de ejecución Nº 9" a escala 1:1.000. Dicho plano ha de considerarse como plano de alineaciones, las rasantes las fijará el proyecto de urbanización.

- Las cesiones son vinculantes en cuanto a posición y superficies.
- Las Ordenanzas de aplicación serán la IV y la VI, siendo vinculante la distribución que aparece en el plano titulado "Unidad de ejecución Nº 9" a escala 1:1.000 correspondiente a la Unidad de Ejecución Nº 9. La alineación oficial en viviendas unifamiliares podrá establecerse en proyecto conjunto sobre fachadas completas de manzana.

Superficies de cesión:

Viario	5.000 m ²
Zona Verde 1	481 m ²
Zona Verde 2	151 m ²
Otras dotaciones	426 m ²
Cesión según convenio	400 m ²

TOTAL CESIONES

6.458 M²

Gestión:

- Sistema de actuación: Compensación
- Instrumento de actuación: Proyecto de Urbanización

Art. 109.- Actuaciones aisladas en suelo urbano.

Se contemplan fundamentalmente actuaciones de apertura o mejora de viario, se reflejan en el plano nº 3 de Alineaciones y el plano nº 5 de Gestión.

A.- Vía-Mirador: Es la vía de cierre al oeste del suelo urbano. Aparece como vía de desviación de tráfico al tiempo que paseo de ocio.

B.- Avda. López Tienda: Es un operación de urbanización de una vía de tratamiento arbolado.

1. Ampliación C/ Rosado.

Supone una mejora de la comunicación interna de la zona, siendo una operación de pequeñas dimensiones.

2. Apertura de acceso Unidad 2.

Operación similar a la anterior.

3. 2ª conexión C/ Rimo de Rivera y Avda. de la Constitución.

Es una operación similar a la anterior, con el carácter de apertura permite una mejor ordenación de los terrenos en sus bordes.

4. Apertura de vía exterior U.A. 6

Servirá para completar la trama viaria de la U.A. 6.

5. Acceso de c/ Mártires a Unidad de Actuación nº 6.

Supone la conexión de dicha Unidad con el resto de la ciudad.

6. Apertura Vía exterior U.A. 6 y zona verde.

Servirá para completar la trama urbana de la U.A. 6.

7. Apertura C/ Severiana Fernández.

Es una importante mejora de la accesibilidad de la Unidad 5 así como una operación de remate en la urbanización de la zona.

8. Conexión C/ Mártires con Fontanilla.

No es más que una rectificación de alineación.

Art. 110.- Planes Especiales de Reforma Interior.

Se contemplan dos en el desarrollo del Plan General, uno corresponde a una zona marginal de difícil accesibilidad desde la C/ Fernando Moreno Márquez a desarrollar a través de la aplicación de la Ordenanza IV en su grado A y la otra es un triángulo, carretera Jerez entrada, Vista Castellar y Vía Mirador.

Lo que no impide la delimitación posterior de pequeñas actuaciones de este tipo en bolsas de suelo vacante de escasa dimensión (mínimo 5.000 m²). Se han de desarrollar por el sistema de Compensación siempre.

Art. 111.- Documentos de desarrollo del Plan General que se revisa que quedan asumidos por al Revisión.

1. Plan Especial de Reforma Interior c/ Rosado.
2. Proyecto de Parcelación Camino de los Gitanos.
3. Estudio de Detalle Guardia Civil.
4. Estudio de detalle Mar y Mar.

Las condiciones de ocupación y aprovechamiento de la parcela residual del Estudio de detalle Mar y Mar, situado en la confluencia de la avda. de la Estación y antigua carretera de La Puebla, asumido en su día en el Plan General, se fija en:

- Superficie ocupada por edificación lucrativa: 1.644,91 m².
- Superficie edificable lucrativa: 4.778,28 m², distribuidos en tres plantas y aprovechamiento bajo cubierta.
- Superficie suelo equipamiento público: 359,78 m².
- Superficie edificable equipamiento público: 669,56 m²
- Superficie zonas verdes y libres: 651,78 m²

manteniéndose el edificio existente en la confluencia de los dos viales y separado del nuevo edificio por un tercer vial de uso público.

Art. 112.- Suelo Urbanizable programado.

1. Se delimitan 8 sectores, denominados RC (1 A 7) y RD-1 que aparecen recogidos en los planos de clasificación de Suelo E. 1:5.000 y de Gestión, y Determinaciones en el Suelo Urbano E. 1:2.000.
2. **Sector RC-1**, con una extensión aproximadamente de 6,4 Has., se desarrollará durante el segundo cuatrienio de vigencia del P.G.O.U., por ejecución del correspondiente Plan Parcial.
 - La propuesta de diseño garantizara una correcta conexión con la U.A. N° 5, siendo vinculante la propuesta del viario que queda reflejada en planos.
 - La ubicación de las cesiones de suelo destinadas a equipo escolar será contigua al límite con el Sector RC-4.
 - Las cesiones de aprovechamiento lucrativo previstas para el Ayuntamiento, serán del 15% y se habrán de producir dentro de las primeras actuaciones de la urbanización del Sector.
 - El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de III plantas.
 - La densidad edificatoria será de 45 vivi./H. Con una edificabilidad de 0,60 m²/m², sobre parcela bruta desarrollada con una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzana cerrada de tres plantas, admitiéndose compatibilidad comercial y residencial en planta baja. Será obligatoria la inclusión de plazas de aparcamiento privadas ligadas al uso residencial. No obstante, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, se reglamentaría por aplicación de las Ordenanzas mencionadas el número máximo de viviendas a ubicar en cada manzana, así como las superficies máximas construibles en uso residencial y usos terciarios.

3. **Sector RC-2** : con una superficie aproximada de 12,6 Has., queda definida en el Plano de Gestión a escala 1:2.000, y se programa para el segundo cuatrienio de vigencia del Plan. Su densidad máxima será de 50 vivi/H., se desarrollará con una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzana cerrada de tres plantas, admitiéndose compatibilidad de uso comercia-industrial no molesta y residencial en planta baja. Será obligatoria la inclusión de plazas de aparcamiento privadas ligadas al uso residencial. No obstante en el desarrollo del Plan Parcial, se reglamentaría por aplicación de las Ordenanzas mencionadas el número máximo de viviendas a ubicar en cada manzana, así como las superficies máximas construibles en uso residencial y usos terciarios.

Así mismo se definirá una ordenanza de edificación densa y un coeficiente de edificabilidad, que permita trasladar superficie construible en uso residencial a uso terciario, aunque el proceso contrario no estará permitido, mas que en el caso de que no se incremente el número total de viviendas por manzana.

Los trazados viarios propuestos desde el P.G.O.U. serán vinculantes, aunque no tendrán la consideración de sistema general.

En resumen la ficha de programación del Plan Parcial a desarrollar respetará los siguientes extremos, que naturalmente habrán de ser ajustados con la medición real de las fincas:

Sup. Total	12, 6 H.
Densidad edificatoria en uso residencial	50 Viv. H.
Número máximo viviendas	630 Uds.
Cesión S.G. ampliación ferial	1,0 Ha.

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones serán los señalados en el Reglamento de Planeamiento para Unidades Integradas.

La superficie máxima construible en usos terciarios será de 10.000 m².

La cesión del aprovechamiento lucrativo en uso residencial será del 15%.

4. **Sector RC-3**, con una extensión aproximadamente de 7,4 Has., se desarrollará durante el segundo cuatrienio de vigencia del P.G.O.U., por ejecución del correspondiente Plan Parcial.

- La propuesta de diseño garantizara una correcta conexión con el RC-4, siendo vinculante la propuesta del viario que queda reflejada en planos.
 - La ubicación de las cesiones de suelo destinadas a equipo escolar será centrada en el propio Sector.
 - Las cesiones de aprovechamiento lucrativo previstas para el Ayuntamiento, serán del 15% y se habrán de producir dentro de las primeras actuaciones de la urbanización del Sector.
 - El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de III plantas.
 - La densidad edificatoria será de 45 vivi./H. Con una edificabilidad de 0,60 m²/m², sobre parcela bruta desarrollada con una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzana cerrada de tres plantas, admitiéndose compatibilidad comercial y residencial en planta baja. Será obligatoria la inclusión de plazas de aparcamiento privadas ligadas al uso residencial. No obstante, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, se reglamentaría por aplicación de las Ordenanzas mencionadas el número máximo de viviendas a ubicar en cada manzana, así como las superficies máximas construibles en uso residencial y usos terciarios.
5. **Sector RC-4**, con una extensión aproximadamente de 9,0 Has., se desarrollará durante el segundo cuatrienio de vigencia del P.G.O.U., por ejecución del correspondiente Plan Parcial.
- La propuesta de diseño garantizara una correcta conexión con los sectores RC-1 y RC-3, siendo vinculante la propuesta del viario que queda reflejada en planos.
 - La ubicación de las cesiones de suelo destinadas a equipo escolar será contigua al límite con el Sector RC-1.
 - Las cesiones de aprovechamiento lucrativo previstas para el Ayuntamiento, serán del 15% y se habrán de producir dentro de las primeras actuaciones de la urbanización del Sector.

- El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de III plantas.
 - La densidad edificatoria será de 45 vivi./H. Con una edificabilidad de 0,60 m²/m², sobre parcela bruta desarrollada con una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzana cerrada de tres plantas, admitiéndose compatibilidad comercial y residencial en planta baja. Será obligatoria la inclusión de plazas de aparcamiento privadas ligadas al uso residencial. No obstante, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, se reglamentaría por aplicación de las Ordenanzas mencionadas el número máximo de viviendas a ubicar en cada manzana, así como las superficies máximas construibles en uso residencial y usos terciarios.
6. **Sector RC-5**, con una extensión aproximadamente de 5,9 Has., se desarrollará durante el segundo cuatrienio de vigencia del P.G.O.U., por ejecución del correspondiente Plan Parcial.
- La propuesta de diseño garantizara una correcta conexión con la calle Belén y los Sectores RC-1 y RC-4, siendo vinculante la propuesta del viario que queda reflejada en planos.
 - La ubicación de las cesiones de suelo destinadas a equipo escolar será centrada en el propio Sector.
 - Las cesiones de aprovechamiento lucrativo previstas para el Ayuntamiento, serán del 15% y se habrán de producir dentro de las primeras actuaciones de la urbanización del Sector.
 - El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de III plantas.
 - La densidad edificatoria será de 45 vivi./H. Con una edificabilidad de 0,60 m²/m², sobre parcela bruta desarrollada con una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzana cerrada de tres plantas, admitiéndose compatibilidad comercial y residencial en planta baja. Será obligatoria la inclusión de

plazas de aparcamiento privadas ligadas al uso residencial. No obstante, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, se reglamentaría por aplicación de las Ordenanzas mencionadas el número máximo de viviendas a ubicar en cada manzana, así como las superficies máximas construibles en uso residencial y usos terciarios.

7. **Sector RC-6**, con una extensión aproximadamente de 3,85 Has., se desarrollará durante el segundo cuatrienio de vigencia del P.G.O.U., por ejecución del correspondiente Plan Parcial.
 - La propuesta de diseño garantizara una correcta conexión con el Sector RC-4 y la carretera a la Puebla de Sancho Pérez, siendo vinculante la propuesta del viario que queda reflejada en planos.
 - Las cesiones de aprovechamiento lucrativo previstas para el Ayuntamiento, serán del 15% y se habrán de producir dentro de las primeras actuaciones de la urbanización del Sector.
 - El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de III plantas.
 - La densidad edificatoria será de 45 vivi./H. Con una edificabilidad de 0,60 m²/m², sobre parcela bruta desarrollada con una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzana cerrada de tres plantas, admitiéndose compatibilidad comercial industrial no molesta y residencial; en este sector se admite una implantación mixta de uso residencial e industrial en edificio exclusivo, con las lógicas salvaguardas de la salubridad, mediante la separación de los distintos usos con zonas verdes, dotacionales apropiadas,... etc.; a este respecto cabe efectuar el correspondiente trabase de edificabilidad de un uso a otro, computándose cada 135 m². construidos de edificio comercial o industrial exclusivo por unidad de vivienda. Será obligatoria la inclusión de plazas de aparcamiento privadas ligadas al uso residencial. No obstante, en el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, se reglamentaría por aplicación de las Ordenanzas mencionadas el número máximo de viviendas a ubicar en cada manzana, así como las superficies máximas construibles en uso residencial y usos terciarios.

En todos estos Sectores la densidad edificatoria de 45 Viv./H. Se entenderá como referencia a efectos de cálculos dotacionales, admitiéndose la sustitución de dos unidades de vivienda por tres apartamentos, considerándose apartamento, aquella unidad residencial, de dos o menos dormitorios, cuya superficie útil, computada en los criterios establecidos en el Reglamento de Viviendas de Protección Oficial no supere los 65 m². útiles.

8. **Sector RC-7**, con una extensión aproximada de 78,09 Has. Se dedicará exclusivamente a la ampliación del Polígono Industrial “ Los Caños”.

Su programación se efectúa con las siguientes determinaciones:

Superficie bruta del Sector: 78,09 Has.

APROVECHAMIENTO

Edificabilidad bruta del SUP.: 0,60 m²/m².

Ordenanza de aplicación: VIII Polígono Industrial “Los Caños”.

Uso principal: Industrial en sus diferentes categorías.

Uso complementarios: los compatibles con el industrial, a definir en el P. Parcial.

ESTÁNDARES DE SISTEMAS LOCALES (P. Parcial).

Los establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento para zonas industriales.

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Expropiación (Actuación Pública).

ETAPAS DE DESARROLLO: A definir en el P. Parcial.

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: P. Parcial y Proyecto de Urbanización (Actuación Pública).

OTRAS CONDICIONES:

El Plan Parcial establecerá el diseño de la ordenación de polígono teniendo en cuenta las conexiones a través de suelo urbano en contrato con el polígono industrial “Los Caños” de Zafra.

Así mismo, se hará coincidir la zona del yacimiento arqueológico de la Madre del Agua con los espacios libres de dominio y uso público, que serán objeto de un proyecto específico a definir en el P. Parcial.

Las conexiones con el polígono “los Caños” a través de suelo urbano se desarrollarán con la figura aplicable de planeamiento.

9. Sector RD-1: con una extensión aproximada de 3,1 Has. Se desarrollará por ejecución del correspondiente Plan Parcial. Las condiciones que deberá cumplir el Plan Parcial RD-1, son las siguientes:

- La propuesta de diseño garantizará una correcta conexión con los caminos existentes y carretera nacional N-432.
- Las cesiones de aprovechamiento lucrativo previstas para el Ayuntamiento, serán las determinadas por el Decreto 76/1998 de 2 de junio de desarrollo de la Ley Reguladora de la actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura y que textualmente dice “el aprovechamiento urbanístico no podrá ser nunca inferior al resultante de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento del correspondiente ámbito.
- El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas de II plantas.
- La densidad edificatoria no superará una edificabilidad de 0,50 m²/m², sobre parcela bruta. En el desarrollo del correspondiente Plan Parcial, se reglamentará por aplicación de las Ordenanzas mencionadas las superficies máximas construibles.
- Cesiones los módulos mínimos de reserva para dotaciones dentro del Plan Parcial RD-II serán, según el artículo 12 del anexo al “Reglamento de Planeamiento Reservas de Suelo para dotaciones en Planes Parciales”, los siguientes: Sistema de espacios libres de dominio y uso público: Porcentaje 10%. Servicios de interés público y social: Porcentaje 4%.

- Aparcamientos. Plazas de aparcamiento público: Una por cada 100 m² de edificación.
- En el ámbito de este sector, solo se permitirá una sola superficie comercial dedicada a la actividad de supermercado, cuya zona de venta no podrá exceder de 2.200 m². Debiendo incorporar ésta un edificio anexo con volumetría de no menos de 1.300 m² (incluyendo locales, cafetería, pasillos y accesos).

10. Sector RB-3:

- Situación: Zona oeste, junto al Plan Parcial RB-1.
- Superficie: Aproximada de 183, 015 m².
- Ejecución: Se desarrollará mediante el correspondiente Plan Parcial.
- Objetivos: Tiene por objeto rematar el crecimiento de la ciudad por la zona oeste hasta la futura carretera de circunvalación, variante de la Carretera N-432, el camino de los Santos y el Instituto de Enseñanza Secundaria Cristo del Rosario (que actualmente se encuentra marginado respecto a la trama urbana de la ciudad).
- Criterios de ordenación: La ordenación viene reflejada a escala 1:1.000 en el plano que se adjunta.
- Gestión: Sistema de actuación: compensación.
- Ordenanzas: El Plan Parcial mantendrá como propias las Ordenanzas del P.G.O.U. vigente, pudiendo introducir otras nuevas, que no impliquen sobrepasar la limitación general de alturas previstas en el Plan General.
- Densidad edificatoria: La densidad edificatoria máxima será de 35 viviendas/hectárea con una edificabilidad máxima de 0,6 m²/m² sobre parcela bruta.
- Usos: El uso característico será el residencial en tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzana cerrada con la limitación de altura prevista en la normativa del Plan General de Ordenación Urbana, siendo uso compatible el terciario y los demás establecidos por la Norma Zonal aplicable.
- Cesiones: Los módulos mínimos de reserva para dotaciones serán los señalados en el Reglamento de Planeamiento.

Según lo previsto por la Disposición Adicional del Decreto 76/1998 de 2 de junio de Desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad

Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura en relación con los artículos 14.2 y 18.4 de la Ley 6/1.998 de 13 de abril de Régimen del Suelo y Valoraciones, corresponde ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, el suelo, libre de cargas de urbanización, correspondientes al 10% del aprovechamiento del suelo de esta unidad.

Todas las cesiones a favor del Excmo. Ayuntamiento, a excepción de viales y de zonas verdes, se ubicarán preferente mente en una única parcela cuya superficie total en ningún caso será menor de 30,00 m² para cumplir el objeto de esta modificación.

Art. 113.- Estudio del Aprovechamiento medio de los diferentes sectores programados en el segundo cuatrienio.

Según lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento se determinan los coeficientes de zona y sector necesarios para calcular el coeficiente de homogenización:

Coeficiente de Zona (Cz)

Uso Terciario	1
Uso Residencial	1
Uso Industrial	0,75
Uso Dotacional e Institucional	0,50

Coeficiente de Situación (Cs)

Situación Óptima	1
Situación Favorable	0,9
Situación Media	0,8
Situación Deficiente	0,7

Coeficiente de Rendimiento Superficial (Cr)

RS > 1,00	1,0
RS de 0,75 a 1,00	0,9
RS de 0,50 a 0,75	0,8
RS de 0,25 a 0,50	0,7
RS < 0,25	0,6

Coeficiente De Urbanización (Cu) 1,0

Sector	RC-1	RC-2	RC.3	RC-4	RC-5	RC-6	RC-7
Superficie H.	6,40	12,60	7,40	9,00	5,90	3,85	78,09
Núm. Viv/H	45	50	45	45	45	45	
Sup. Edif. U. Lucrativos M2.	38400	79300	44400	54000	35400	23100	
Cz	1	1	1	1	1	1	0,75
Cs	0,9	0,8	0,9	0,9	0,8	0,8	1
Cr	0,7	0,8	0,7	0,7	0,8	0,8	0,9
Cu	1	1	1	1	1	1	1
C. de Homogenización UA/M2.	0,63	0,64	0,63	0,63	0,64	0,64	0,67
Aprovechamientos UA	40320	74240	46620	56700	37760	24640	523200

Total Superficie : 123,09 Has.

Total Aprovechamiento U.A. : 803,480 U.A.

Luego el aprovechamiento tipo del segundo cuatrienio es de :
0,6527 U.A. /m2.

A efectos de las expropiaciones anticipadas o compensaciones económicas pertinentes, se establecen los siguientes valores de la unidad de aprovechamiento que se actualizarán con el IPC de los años, que pasen entre la aprobación definitiva de esta modificación puntual y el inicio de cualquier operación urbanística en alguno de los sectores definidos.

U.A. sin carga de urbanización 7.000 pts/U.A.

U.A. deducida la carga de urbanización 3.500 pts/U.A.

Art. 114.- Suelo Urbanizable no Programado.

1.- RB-1: con una extensión de 10,33 Has., se haya definido en el plano de Gestión a escala 1:2.000.

Se desarrollará en base a una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzanas cerradas de tres plantas, con una densidad máxima de 45 Viv. /H.

Se admitirá la compatibilidad de uso comercial, del industrial no molesto, con el residencial en planta baja.

Será obligatoria la inclusión de plazas de aparcamiento privado ligadas al uso residencial.

Las cesiones serán las previstas en el reglamento de planeamiento para las unidades integradas, localizando parte de las destinadas a sistemas de espacios libres y uso deportivo en una franja de 50 mts. Paralelos al límite actual del recinto ferial.

Así mismo se preverá la cesión de 8.000 m2. con características de Sistema general, en esa misma franja.

2.- RB-2: con una extensión de 8,6 Has., se haya definido en el plano de Gestión a escala 1:2.000.

Se desarrollará en base a una tipología mixta de viviendas unifamiliares y manzanas cerradas de tres plantas, con una densidad máxima de 45 Viv. /H.

La cesiones serán las previstas en el reglamento de planeamiento para las unidades integradas, debiéndose ceder además con carácter de sistema general una superficie de 6.500 m2. destinada al establecimiento de equipos dotacionales con carácter de Sistema General.