

NORMAS



AYUNTAMIENTO
DE AZUAGA

NORMAS
SUBSIDIARIAS
DE
PLANEAMIENTO
MUNICIPAL

CUADERNO 1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1. ENCUADRE TERRITORIAL
2. ASPECTOS HISTÓRICOS
3. POBLACIÓN
4. ESTRUCTURA ECÓNOMICA
5. ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA
6. COMUNICACIÓN Y TRANSPORTES
7. SERVICIOS URBANOS
8. EDIFICACIÓN
9. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
10. PLANEAMIENTO VIGENTE
11. DIAGNÓSTICO

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.
2. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACION DE LAS PRESENTES NORMAS A LA LEGISLACION VIGENTE.
3. METAS, OBJETIVOS Y CRITERIOS.
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

REVISIÓN DE LAS NORMAS

1. ALERTA DE POBLACIÓN
2. ALERTA DE SUPERFICIE
3. ALERTA DE NUEVOS USOS
4. DECISIONES DE RANGO SUPERIOR

CUADERNO 2. REGLAMENTACIÓN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

- 1.- GENERALIDADES.
 - 1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA
 - 1.2. CARÁCTER Y OBLIGATORIEDAD
 - 1.3. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.
 - 1.4. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.
 - 1.5. INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SUS SANCIONES
 - 1.6. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
 - 1.7. PARCELACIONES Y REPARCELACIONES
2. CONDICIONES GENERALES
 - 2.1. DEFINICIONES
 - 2.2. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIÉNICAS
 - 2.3. CONDICIONES GENERALES DE USO
 - 2.4. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS

CUADERNO 3.- ORDENANZAS PARTICULARES Y NORMATIVA.

- 3.1.- ORDENANZAS EN SUELO URBANO
 - Zona A
 - Zona B
 - Zona C
 - Zona D
 - Zona F
 - Zona G
 - Zona H
- 3.1. bis - ORDENANZAS EN SUELO URBANIZABLE.
 - Zona SUZ-1 : Sector Industrial 1
 - Zona SUZ-3 : Finca La Bomba
- 3.2.- NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.- ENCUADRE TERRITORIAL

1.1.- LA REGIÓN

La provincia de Badajoz es la más meridional de las dos provincias extremeñas y su territorio forma parte de dos grandes unidades de relieve: el valle del Guadiana y Sierra Morena. Es en esta última donde se encuentra Azuaga.

El relieve se resuelve en estas mismas dos grandes unidades que podemos diferenciar por su altitud. Por debajo de los 600 metros encontramos 20.146 kilómetros cuadrados, es decir, el 93% del total de la extensión de la provincia, sector que corresponde a las vegas y llanos del Guadiana. Entre 601 y 1000 metros existen solamente sierras meridionales de la provincia, pertenecientes a Sierra Morena y en las que solamente se rebasa esta altura en el pico Tentudía, de 1.104 metros.

Desde el punto de vista geológico y morfológico también existe esta diferenciación.

a) En los llanos del Guadiana, los terrenos son muy antiguos de pizarras y cuarcitas silúricas arrasados por una superficie de erosión hasta sus raíces, y recorrida por el Guadiana, que sigue una dirección E.-O.

En la zona de Mérida el batolito granítico divide en dos a los depósitos terciarios.

b) En el sector extremeño de Sierra Morena, la penillanura se quiebra y accidenta. Las alineaciones serranas de cuarcitas, de mediana altitud, son las que dan carácter a estos parajes de Badajoz.

En cuanto al clima de la provincia, pertenece al área de los climas mediterráneos, pero por su situación se nota una influencia atlántica. Se caracteriza por sus veranos secos y calurosos, por inviernos benignos y lluviosos y lluvias estacionales de primavera y otoño. Las variaciones climáticas que se observan en la provincia son pequeñas y debidas a la situación topográfica en cada caso, principalmente altitud y orientación. En cuanto a las precipitaciones se observa un cierto paralelismo con lo señalado para las temperaturas, ya que las estaciones con temperaturas más bajas se corresponden, en líneas generales con las máximas precipitaciones, a la vez que hay un mínimo en las situadas en el valle del Guadiana.

En cuanto a temperaturas, la provincia de Badajoz, queda incluida dentro de las isotermas de 7,51C para enero y de 251C para julio. Los valores de precipitaciones oscilan entre 400 y 600 milímetros anuales.

Según los datos del observatorio de Badajoz capital, la temperatura media anual es de 16,81C con una media para el mes más frío, enero, de 8,71C y para el mes más cálido, julio, de 25,91C, con máximas absolutas de 491C y mínimas absolutas de -5,21C. Las precipitaciones son de 504 milímetros anuales, con máximas en marzo y noviembre y mínimas en julio y agosto. Por estaciones, el orden de pluviosidad es: invierno, primavera y otoño, siendo los veranos excesivamente secos.

Hidrográficamente, los ríos de la provincia de Badajoz pertenecen casi por completo a la cuenca del Guadiana, que muestra un régimen pluvial como el de sus afluentes: abundancia escasa, si bien se va incrementando sobre todo a partir de la desembocadura del Zújar con valores de su módulo relativo en Cíjara de 1,06 litros por kilómetro cuadrado y en Villanueva de la Serena de 1,56. La cuenca del Guadiana en la provincia de Badajoz está intensamente utilizada fundamentalmente para riego, habiéndose construido en ella gran número de embalses y canales. Todas estas obras de infraestructura han permitido la puesta en regadío de la amplia zona que constituye el Plan Badajoz.

Los suelos en general son pobres, poco desarrollados, muy lavados, con carencia de bases y escaso poder de retención de humedad, que unido a un déficit de precipitaciones explica en parte la deficiente agricultura de la provincia, así como las formas de usos del suelo muy extensivas: pastos y superficies adehesadas.

En cuanto a la vegetación natural la provincia se puede encuadrar en un dominio de vegetación que responde a las características de clima subseco con predominio de vegetación xerófila, si bien en algunas zonas hay presencia de variedades de transición subxerófila como es el quejigo. Existe mucha deforestación provocada por la tala excesiva que ha dado lugar a una vegetación subserial de matorral muy abundante en las áreas más castigadas. El matorral característico es jaral con sus distintas variedades.

La provincia de Badajoz aparece como la tierra por excelencia del encinar, en donde la roturación, como consecuencia de circunstancias históricas y de la naturaleza del suelo, ha progresado menos que en otras provincias, y en la que el pastoreo fue la ocupación dominante ha perdurado con mayor constancia y extensión. El encinar se halla en su mayor parte alterado y no conserva su forma originaria habiendo sido transformado en dehesas, en las que el árbol comparte el suelo con el pastizal para el ganado y el campo cultivado. El encinar ocupa grandes extensiones en toda la provincia.

En cuanto a la economía, la provincia de Badajoz es eminentemente agraria. La base primordial de su economía ha sido, y sigue siendo, en la mayor parte del territorio, una agricultura mediocre unida a una ganadería relativamente importante en ganado ovino y porcino. Sólo desde fechas recientes y en un reducido sector espacial ha cobrado peso la actividad industrial, con su consiguiente poder generador de renta y puestos de trabajo. Es de destacar la importancia que tuvo para la agricultura la implantación del Plan Badajoz de regadíos que transformó comarcas enteras.

La actividad industrial, hasta fechas muy recientes ha sido escasa.

A pesar de la gran producción de carne de la provincia, sólo existen dos fábricas de embutidos situadas en Mérida y San Pedro. Y en cuanto a las conserveras se centran en el tomate y el pimiento, y últimamente en el preparado y aderezo de la aceituna. Existe algo de industria textil y mejora la posición provincial en la industria del corcho, con más de 250 fábricas.

Por último, en el aspecto demográfico, la provincia de Badajoz tiene una baja densidad de población (29,5 habitantes por kilómetro cuadrado) en comparación con las densidades medias del resto de España. La emigración ha cobrado proporciones de gran magnitud a partir de los años 60, produciéndose un desplazamiento masivo que reduce el censo de población y provoca un agudo descenso de la natalidad, debido al envejecimiento originado por la emigración.

1.2.- LA COMARCA.

Como ya se ha citado al comienzo del apartado anterior, el municipio de Azuaga, se encuentra situado al sureste de la provincia de Badajoz, en las estribaciones de Sierra Morena.

Esta comarca recibe el nombre de Llanos de Llerena, y se encuentra en contacto con las comarcas extremeñas de Fuente de Cantos al Oeste, la zona ganadera de La Serena al Norte, y con las provincias de Córdoba al Este y Sevilla al Sur.

Hidrográficamente la zona corresponde a las cuencas del Guadiana y Guadalquivir. Bembézar y Sotillo son tributarios de este, mientras que Matachel, entre otros, lo es del Guadiana.

Su principal actividad es la agricultura. En las dehesas el cultivo del olivo y cereal se compagina con la vegetación de monte bajo y, sobre todo con los grandes encinares y alcornocales donde se apacienta el ganado.

Entre las poblaciones de mayor importancia cabe destacar Azuaga (más de 10.000 habitantes), Berlanga (unos 3.000 habitantes) y Ahillones (unos 1.500 habitantes), pero la comarca la organiza Llerena (5.200 habitantes).

En lo referente a comunicaciones, la comarca se encuentra atravesada por la carretera N-432 Badajoz a Granada que une los municipios más importantes entre sí y con el resto de la provincia. Por Llerena pasa la C-413 que une Herrera del Duque con Santa Olalla, y la C-432 de Llerena de Utrera.

En cuanto al ferrocarril Llerena es el puerto de unión de la comarca con el resto de la provincia al pasar por él la línea Sevilla-Mérida.

1.3.- EL TÉRMINO MUNICIPAL.

El Término Municipal de Azuaga se encuentra situado en el extremo Sureste de la provincia de Badajoz, con una superficie de 497,31 kilómetros cuadrados (49.731 Has) y una altitud de 593 metros sobre el nivel del mar.

El Término linda con los siguientes municipios:

- Al Norte: Campillo de Llerena (Badajoz) y Peraleda del Zaucejo (Badajoz).
- Al Este: Granja de Torrehermosa (Badajoz) y Fuente-Ovejuna (Córdoba).
- Al Sur: Alanís de la Sierra (Sevilla), Malcocinado (Badajoz) y Guadalcanal (Sevilla).
- Al Oeste: Valverde de Llerena (Badajoz) y Maguilla (Badajoz).

Como se ve, el Término Municipal de Azuaga linda con las provincias de Sevilla y Córdoba, si bien su carácter es marcadamente extremeño, su vinculación a Andalucía es fácilmente apreciable. Su situación en las estribaciones septentrionales de Sierra Morena, y a su vez, su economía que quizás gire más en torno a la región andaluza que a la extremeña, hace pensar que pertenece a una región intermedia que se ha dado en llamar bético-extremeña.

Los principales ríos que atraviesan el Término son el Matachel al Norte, afluente del Guadiana y el Bembézar y el Sotillo al Este y al Sur respectivamente, ambos tributarios del Guadalquivir. Sobre el río Sotillo, existe un pequeño pantano que abastece de agua al núcleo urbano.

En un reciente estudio socio-económico de Azuaga, se distinguían varias zonas claramente diferenciadas: "La Campiña" y "La Sierra".

"La Campiña", subdividida en comarca de campiña propiamente dicha con terrenos fértiles bastantes adaptables y de normales rendimientos en sus habituales cultivos en secano de cereales, leguminosas y oleaginosas, y otra zona de campiña con terrenos menos fértiles, de gran contenido de cal y menor poder retentivo para el agua donde aparte de cultivo de cereales existen los de olivar y viñedo, hoy día muy mermada su explotación, debido a la baja rentabilidad, no siendo aventurado asegurar que en un plazo más menos largo, si la actual política olivarera y vinícola irán desapareciendo progresivamente hasta su total extinción,

eliminándose así un factor bastante importante en la absorción de jornales eventuales.

Además, tiene el término municipal otra importante zona denominada de "Hoja" o "Sierra", con terrenos de dehesa, dedicados a pastos, bastante accidentado, de muy poco suelo, por lo cual el poder retentivo de agua es muy escaso y ello le hace impropio para el cultivo, en razón por lo cual sólo se siembra una pequeña extensión de cereales con rendimientos de escasa rentabilidad y la explotación de estas siembras se hace en rotaciones que oscilan de cuatro a siete años según calidad y topografía de cada finca. Esta zona de Sierra presenta características muy similares a la zona declarada de interés social e incluido en los planes de mejora y protección denominada "Sierra Norte de Sevilla", con idénticos problemas socio-económicos. Terrenos como se dice anteriormente, de escaso rendimiento para el cultivo, encinares con todos los inconvenientes y problemas actuales de su cultivo, en suma con graves deficiencias estructurales agrarias y en su orientación productiva, muy difíciles de superar por los propietarios sin un plan coordinado de explotación agropecuario protegido.

2.- ASPECTOS HISTÓRICOS

De la historia de Azuaga y de sus pobladores a lo largo del tiempo existe poca información en los libros de Historia de España en general. El por eso que nos remitiremos a los datos y conclusiones que D. Félix Rodríguez Díaz publica en su Monografía Histórico-Descriptiva de la Villa de Azuaga en el año 1891:

Los fenicios fueron los primeros que vinieron a la península y maravillados de la abundancia del país fundaron varias importantes poblaciones, diseminándose por todas partes, especialmente por Andalucía y Extremadura en busca de las ricas y potentes minas de oro y plata, y hallándolas sin explotación empezaron a trabajarlas y recoger sus grandes productos. Cuando llegaron se encontraron con una nación belicosa, poco

dispuesta a dejarse imponer el yugo con las armas, aprovechándose de las riquezas que eran desconocidas de los naturales del país: estuvieron en España por espacio de ocho siglos.

Los griegos de la Fócide rodas y de Zacinto llegaron a España unos quinientos años después de los fenicios, vivían independientes entre sí y sin construir nación, y el único lazo que los unía era la religión idólatra que observaban.

Los cartagineses que vinieron a auxiliar a los fenicios en sus empresas, se apoderaron de gran parte de España, extendiendo sus conquistas particularmente por Andalucía, quedando Azuaga en su poder con el nombre de Arsa.

Los romanos expulsaron a los cartagineses de España ocupándola por espacio de algunos siglos y también a Azuaga, de cuya posesión tenemos testimonios verídicos en las inscripciones que aún se conservan.

Los godos llegaron a principio del siglo V de la era cristiana, esparciéndose por toda España como hordas salvajes hasta el año 711.

Los árabes, cual plaga de langosta, subyugaron la mayor parte de la península del año 711, como también el pueblo de Azuaga hasta que fue reconquistado por los cristianos españoles el año 1236.

Desde dicha época ha pertenecido siempre a la corona de Castilla.

Por otra parte, en el Tomo I del Diccionario Geográfico-Estadístico-Histórico de España y sus posesiones de Ultramar de Pascual Madon, editado en Madrid en 1.849, aparece la siguiente descripción de Azuaga:

AZUAGA: v. con ayuntamiento de la provincia de Badajoz (21 leg.) partido judicial, administración de renta de Llerena (5), dioc. nullius correspondiente al Priorato de San Marcos de León, orden militar de Santiago, cuya sede existe en la misma c. de Llerena, audición territorial de Cáceres (28), c.g. de Extremadura: SIT. sobre 1 colina con buena ventilación y CLIMA templado: se padecen fiebres intermitentes y pleuresias: tiene 801 casas de 2 pisos todas de regular distribución interior y muchas muy buenas, forman 19 calles anchas, y rectas que hacen un aspecto agradable, y 5 plazas de más o menos extensión, pero todas de buena vista y hermosura: hay casa de ayuntamiento en completo estado de perfección, con su archivo muy capaz para la custodia de los documentos públicos: cárcel, tal vez sea la segunda de la provincia, por su solidez, seguridad y comodidades: 1 escuela de primera educación para niños a la que concurren 254, bajo la dirección de 1 maestro dotado por los fondos públicos con 3,300 rs. y además la retribución que pagan las familias más acomodadas: 3 de niñas, a las que

asisten 150, abonando un tanto proporcional según sus clases, igl. parr. que es un edificio magnífico y espacioso construido según varios rótulos que se observan en el coro, por los años 1.528, con soberbia torre en forma de castillo, en la cual se halla el reloj de v. recientemente construido de los fondos de propios: el templo está dedicado a la Virgen María con el título de Ntra. Señora de la Consolación; se halla ricamente surtido de ropas y alhajas, y su curato es de rigurosa oposición en el tribunal de las Ordenes, obteniéndolo siempre con preferencia los Caballeros Santiaguistas de la Real casa de San Marcos de León: es de su obligación mantener 2 coadjutores; hay además 1 conv. que fue de mercenarios calzados; el santuario del Señor del Humilladero con el cual tiene el vecindario gran devoción, las ermitas de Santiago, la del Señor de la Humildad y Paciencia, y la de la Aurora; y en las afueras está el cementerio, muy capaz y seguro; las ruinas del hermoso castillo que tuvo esta población, en el que se celebró aquel notable capítulo general de los Caballeros de la orden militar de Santiago en 1.577, en el que se declaró por Gran Maestre de la orden D. Alonso de Cárdenas, comendador mayor de León: el magnífico pilar de 20 varas de largo y 2 de ancho, que se ha construido hace poco: la fuente de la Techada que comunica sus aguas a otro abundante pilar; Las de Tenor, la Borreguera, la Tintorera, el Manantío, el Pilón de la Dehesa, y la de Hijuelo, esparcidas todas por las declives de la colina en que se halla la población, y que dan ordinario surtido a los yec. para todos sus usos; más lejos y esparcidas por diferentes sitios se encuentran también las de la Giganta, la Posadilla, la Víbora, Juan Durán, la del Lecho, la del Recién nacido, y sobre todas la Peñuela, cuyas aguas se han transportado hasta Cádiz en botellas, por saludables y de buen gusto. Confina el TERM. por NE. con los de la Peraleda y Campillo (5 leg.); SE. con los de Fuente-Ovejuna 3, (provincia de Córdoba y Granja de Torrehermosa (1), S. Guadalcanal, la Carlota (4 Córdoba), y Malcocinado (2), y O. con Maguilla (3), Berlanga (2) y Valverde de Llerena (2); comprende 70.000 fan. de tierra de todas clases, de las que se cultivan

22.000 distribuidas en tierra de dominio particular, concejiles, baldías y cot., con muchos cerros, cordillera y montes que forman variado aspecto y un país rico y agradable; las dehesas que el término comprende son: la Vieja con 1.800 fan. divididas en 3 quintos, el de arriba, el de abajo, y el de en medio; la Nueva, con 1.600; la dehesilla de Machel con 200; estas 3 son de propios en toda la propiedad y originarias: la de la Nava con 1.200; las cuales son

arbitradas, y por último la llamada Serrana, con 1.800; cuyos pastos corresponden a la encomienda de esta v. que poseyó D. Carlos María Isidro hasta fin de marzo, y en lo restante del año de común aprovechamiento; todas son de pastos y labor, y se hallan además pobladas de encina las de Nava, el Morro, Gamillas, Casa Vieja y Torillo los baldíos son 21, de los cuales son los más importantes los llamados del Gigante con 30 fan.; la Plata 100; Padre Ángel 60; Agudas y Jabata 200; Membrillo 60; San Pedro 70; Batafojas 40; Juan Durán 120; Recueros 90; Gamarra 80; Echaojas 40; Mojadilla 30; Guijo 100; Escarranchal 100; la Romera 90; la Clavera 60; y Retamizas 20: los cot. se denominan: el Falcón, el Encantado, Tamborilero, la Bolonia, las Veguillas, Guitero, las Labores, Agudas y Jabata, Garrido, Curtidas, la Valdiguña, las Animas, Alquitones, y Manchones, Mesilla y Doña Bárbara y la Romera: los cas. son: el de Malcocinado, Bodegas altas, Falcon, las Labores, Recueros, Alquitones, Hijuelo y Curtidas: existe asimismo un gran número de cortijadas de labor, algunas de mucha comodidad, como son: el cortijo Blanco, Ballestero, Toledo, San Pedro, Ratón, Herejía, Quijada, Carnero, la Pipa, Forastero y los Arcos; los castillos de Guitero, de la Cueva, de la Víbora y de Castrejón: las ermitas de San Bartolomé, que fue conv. de caballeros templaros, destruida; la de Sta. Catalina y la de San Isidro; las sierras de Castrejón, Ucejar, Batan, Agrazal, Valleminero, Diego-Paz, Cueva del Ángel y la Mojonera que descubre hasta Carmona y todo el part. de Llerena: los cerros del Cuchillar, el del Águila, el del Cuco, elevadísimo, el de las minas y la subida de la Maya, son los puntos que descuellan con particularidad y se hacen más notables, no siéndolo menos la cord. dicha de Hernangil, que atraviesa por el S. de Sotillo, las Solanas de Villanueva, Zancillo, a caer al collado del Milano y a la nueva v. de Malcocinado, entrando por la asperísima sierra del Arpa, Sta. María la Zapatera, Monasterio, y por la sierra de Fregenal a Portugal. Por esta multitud de sierras y barrancos cruzan y serpentean

diferentes riachuelos y arroyos, los principales son Sotillo y Bembézar, que refundidos en el último pasan a la provincia de Córdoba, para unirse al Genil y de este al Guadalquivir; el Matachel que nace en el sitio llamado los Prados, y va creciendo hasta hacerse caudaloso por cerca de Alange y se une al Guadiana; los arroyos de la Mujer, Guitero, Echaojas, Cañaverál, Arroyo Hondo, Anaras, Caganchas, y Parralejo contribuyen también a la fertilidad del país; pero es lamentable, que sin embargo de su mucha necesidad, y de los perjuicios que sufren el comercio y la trajinería, no exista en todo el termino ni un puente, tanto más indispensable, cuanto que siendo esta v. de tránsito en las carreras de Sevilla ya los puertos de Málaga y Cádiz, principalmente para la conducción de los azogues, ocurren con mucha frecuencia detenciones de 4 ó 5 días, aumentando estos perjuicios la falta de albergue en la parte de allá del Sotillo, y el caminante tiene que quedarse al desp. con sus caballerías sufriendo toda la intemperie y rigores de la estación: además una gran charca con una fortísima muralla construida en los años 1.821 y 22 por D. Agustín Ricardo y su mujer Doña Clara Porveil (ingleses), con el objeto de establecer en ella varias máquinas de diferentes clases; pero se halla lastimosamente abandonada después de haber gastado más de un millón de rs.; y no debemos olvidar una laguna pantanosa que existe a 1 leg N. de la v., cuya extensión se gradúa en 150 fan. de tierra; en los años de pocas aguas suele sembrarse, y ha habido años que la prod. 120 fan. por 1: es de propiedad del vecindario: el TERRENO se divide en dos mitades de distinta naturaleza: la que mira al Norte y Oeste es una inmensa llanura de 3 leg. de long. y 21/2 de latitud, en donde se halla la mayor parte de las tierras y cas. de labor; la otra situada al Este y Sur comprende una gran parte de Sierra-Morena extendiéndose en más de 3 leg. de long. y 4 de latitud, en la que se encuentran las asperezas, cerros y cordilleras que hemos notado: CAMINOS: todos son de herradura y en mal estado: el CORREO se recibe los lunes, miércoles y sábados por medio de valijeros; el uno que recoge la correspondencia de Extremadura en Llerena, y el otro toma en Fuente-

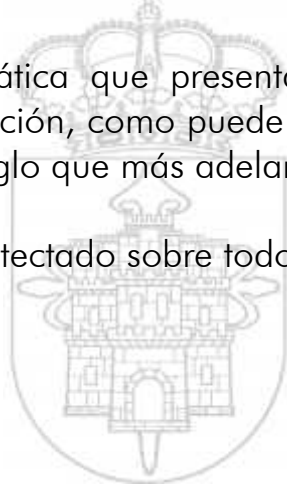
Ovejuna la de Andalucía; PROD. trigo, cebada, avena, centeno, yeros, habas, melones, sandías, toda clase de verduras y legumbres, frutas exquisitas, siendo notable la llamada ciruela boyuna por su magnitud y gusto delicado, aceite y lino de muy buena calidad; hay 21 fan. de viña, cuyo fruto se consume sin pisarlo o hacerlo vino; se mantienen 70.000 cabezas de ganado lanar; 6.500 de cabrío, 3.500 de cerdo, 1.300 de vacuno, 400 de yeguar, 230 pares de bueyes de labor, 410 de mulas muy superiores, 150 de ganado menor, y se cría abundante caza de todas clases, animales dañinos entre los que es más temible el gato cerval, parecido al tigre; y alguna pesca en los r.:IND.: todos los servicios mecánicos para el servicio del pueblo, tejedores, alfareros, 10 molinos harineros y 2 de aceite: el COMERCIO está reducido a la extracción de frutos y venta de artículos de vestir en 6 tiendas que hay en el pueblo, lo cual se verifica con mayor abundancia en las 2 ferias que se celebran, la una el 16 de junio, sin autorización y la otra en los días 6, 7 y 8 de septiembre, concedida por el Regente del Reino, en la cual se observa mucha concurrencia de ganados: POBL. 1.146 vecinos, 4.500 alm.: CAP.PROD.: 10.784.683 rs.: IMP. 972.851: CONTR. 116.620: PRESUPUESTO MUNICIPAL. 43.500, de los que pagan 5.500 al secretario por su dotación, y se cubre con los productos de las fincas de propios, y arbitradas que consisten en las yerbas de las deb. y baldíos de que se ha hecho mérito en su lugar.

HISTORIA. Redúcese comúnmente a esta población la antigua Arzac. mencionada por Plinio y Ptolomeo, y de la que ha conservado Apipiano, en sus Ibéricas, algunas memorias históricas siendo donde Viriato tenía su real, a la llegada de Cepión contra él, revocados por el Senado los pactos establecidos antes con Emiliano. Viéndose Viriato, con una de sus muchas estratagemas, se burló de él a su salvo. Los Arsanos son sin duda, aquellos que en otra parte de las mismas Ibéricas designa con el nombre de Larsanos y lersanos, que se rebelaron a los cartagineses, y Asdrúbal Gisgon, queriendo sujetarlos y viéndose atacado por Escipión, se retiró a la c. de Becula. Azuaga se cuenta entre las posesiones de la orden de Santiago.

Como se puede apreciar el poblamiento de Azuaga se remonta a épocas anteriores a nuestra Era, como se ha podido comprobar por los restos arqueológicos encontrados. Según la tradición allí fue traidoramente asesinado el Caudillo Viriato y bajo las ruinas de su castillo de Miramontes, yacen enterrados dos hijos del Emperador Trajano. Ocupados por los moros azuagos tras la llegada de los musulmanes sobre las ruinas de su alcazaba fue reconstruido su castillo por los caballeros de Santiago, que conquistaron el lugar en el siglo XIII, a las órdenes de Pelayo Correa. Perteneciente hasta el siglo pasado a la Orden de Santiago, su economía agrícola ganadera quedaba potenciada por la existencia, en su subsuelo, de abundante mineral de plomo, quedando paralizada la actividad minera en los años 60.

Este hecho y la problemática que presenta el agua extremeña han motivado una gran emigración, como puede apreciarse en el gráfico de población a lo largo del siglo que más adelante apuntamos.

Dicha emigración se ha detectado sobre todo a la comarca barcelonesa del Bajo Llobregat.



3.- POBLACIÓN

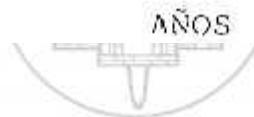
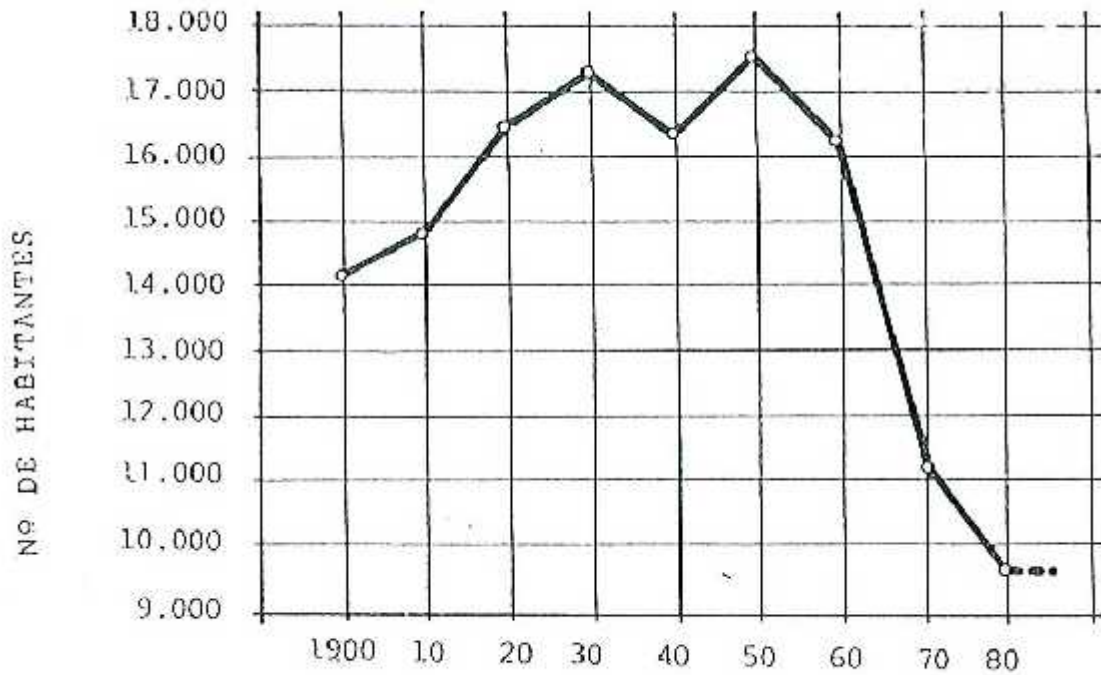
3.1.- EVOLUCION.

Si bien existen algunos datos referentes a la población de Azuaga de una mayor antigüedad, para analizar la evolución de la misma con un mayor rigor y regularidad, se ha tomado como punto de partida el comienzo del presente siglo, y se han ido comparando los censos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, cada diez años a partir del año 1900.

Referidos a la población de hecho los resultados obtenidos se relacionan a continuación:

1.900	-----	14.192
1.910	-----	14.915
1.920	-----	16.577
1.930	-----	17.352
1.940	-----	16.453
1.950	-----	17.669
1.960	-----	16.306
1.970	-----	11.171
1.981	-----	9.734

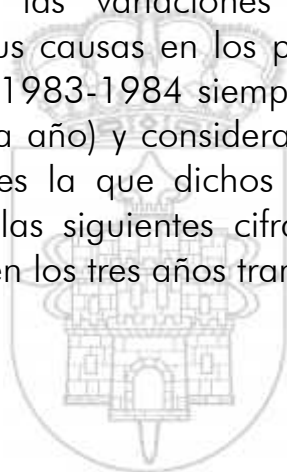
Para una mejor compensación de lo que ha sido el proceso de evolución demográfica del Término Municipal de Azuaga, seguidamente se expresan estas cifras gráficamente por medio del correspondiente diagrama de puntos así como se relacionan y analizan mediante el cuadro anexo estudiando los incrementos globales y porcentuales, producidos en lo que va de siglo.



AÑOS	1900	10	20	30	40	50	60	70	80	00	80
POBLACION DE REGIO	14192	14915	16577	17352	16453	17669	16306	11171	9734	14192	9734
PERIODO	00-10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-60	60-70	70-80		00-80	
CRECIMIENTO ABSOLUTO	723	1662	775	-899	1216	-1363	-5135	-1437		-4450	
CRECIMIENTO EN %	5,09	11,14	4,67	-5,13	7,39	-7,71	-31,49	-12,86		-31,41	
% MEDIO ANUAL	0,50	1,11	0,46	-0,51	0,73	-0,77	-3,14	-1,28		-3,14	

Así como se puede observar, se llega a que en el último censo publicado por el Instituto Nacional de Estadística y referido al 31 de marzo de 1.981, la población de hecho de Azuaga se cifraba en 9.734 habitantes, lo que correspondía a una población de derecho de 10.110 habitantes, según la misma fuente.

No obstante, para conocer con mayor exactitud el estado real de la evolución de la población en los últimos años, a partir del último censo publicado, ya citado, se han examinado los resúmenes numéricos generales de las variaciones en el número de habitantes y sus causas en los periodos 1981-1982, 1982-1983 y 1983-1984 siempre referidos al 31 de marzo de cada año) y considerando la población de derecho que es la que dichos resúmenes estudian, obteniéndose las siguientes cifras, año a año y de forma global en los tres años transcurridos.



Población	Altas	Bajas	Población	Altas	Bajas	Población	Altas	Bajas	Población
31.3.81	Diferencia		31.3.82	Diferencia		31.3.83	Diferencia		31.3.84
10.110	210	105	10.215	236	176	10.275	188	233	10.240
	+ 105			- 60			- 35		

31.3.81			31.3.84		
Población	Altas	Bajas	Población	Altas	Bajas
31.3.81	Diferencia		31.3.84	Diferencia	
10.110	634	505	10.240		
	+ 130				

Las causas que han motivado estas variaciones se pueden resumir de la siguiente manera:

	ALTA TOTAL %	BAJAS TOTAL %			
NACIMIENTOS	331	52	DEFUNCIONES	302	60
CAMBIOS EN EL MUNICIPIO	33	5	CAMBIOS EN EL MUNICIPIO	33	7
PROCEDENTES DE OTRO MUNICIPIO	110	17	A OTRO MUNICIPIO	74	15
PRECEDENTES DEL EXTRANJERO	10	2	AL EXTRANJERO	0	0
OMISIONES	150	24	INCLUSIÓN INDEBIDA	95	18
TOTAL.....	634	100	TOTAL.....	504	100

La observación de toda esta serie de datos poblacionales, permite señalar cuatro claras etapas en la evolución demográfica de Azuaga en lo que llevamos de siglo:

- 10.- Entre 1900 y 1930: se produce un proceso continuado de aumento de la población con incrementos porcentuales anuales medios de alrededor de un 7%.
- 20.- Entre 1930 y 1950: etapa caracterizada por una cierta estabilización en la que se producen oscilaciones en ambos sentidos que prácticamente se contrarrestan con un saldo final ligeramente positivo.
- 30.- Entre 1950 y 1980: en este periodo se produce un fortísimo descenso de la población, con decrecimientos porcentuales de hasta más de un 30% en el decenio 1.960-1.970, lo que hace que, en el año del último censo, la población sea incluso más de un 30% menor que la existente a principio de siglo.
- 40.- A partir de 1.980: se produce una contención del proceso descrito en la etapa anterior, llegándose a una situación de estabilización en la que se detecta incluso un muy leve crecimiento de las cifras de población (+ 1,28 %)

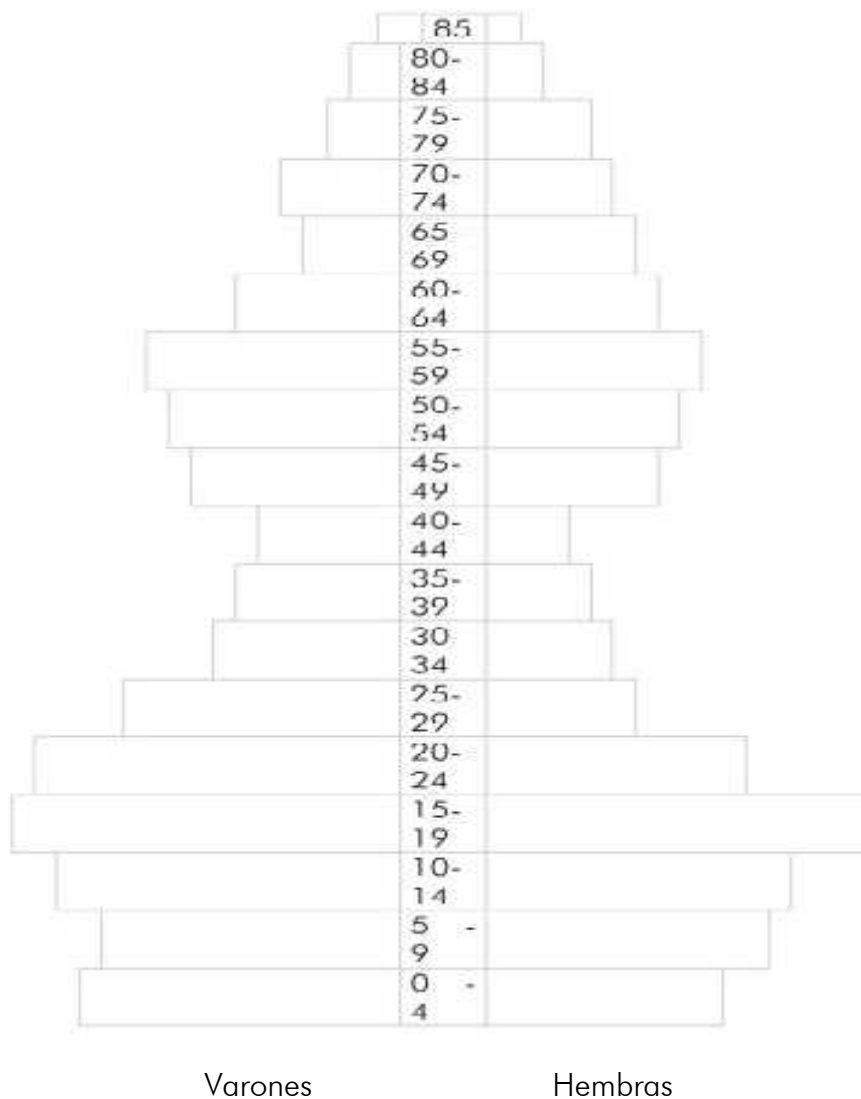
3.2.- ESTADO ACTUAL: ESTRUCTURA POR SEXO Y EDAD.

Según la información que obra en el Instituto Nacional de Estadística, y que ya se ha citado, la población en el Término Municipal de Azuaga en el año 1981, último censo realizado, es la siguiente:

	VARONES	MUJERES	TOTAL
Población de Hecho	4.704	5.030	9.734
Población de Derecho	4.939	5.171	10.110

De estas cifras cabe citar que 353 de estos habitantes residen en el núcleo de la Cardenchoza, correspondiendo los demás al resto del Término Municipal.

Desagregando los datos de la totalidad de la población de derecho por sexo y edad se ha confeccionado la correspondiente pirámide de población:



De la observación de este gráfico se pueden obtener las siguientes conclusiones:

10.- Se aprecia en primer lugar un claro estrechamiento de la pirámide hacia la mitad de la misma, que se estima puede obedecer a la conjunción a suma de dos razones:

a) Por una parte el descenso de los nacimientos durante El periodo de la guerra Civil y posguerra.

b) Por otra parte el fuerte proceso emigratorio sufrido durante los años 60.

20.- Se detecta un cierto crecimiento en la población joven que hace que tienda hacia un estado de equilibrio de la estructura poblacional en el sentido de que aquella tiende a ser mayor que la población adulta, lo que supone un potencial de crecimiento vegetativo.

4.- ESTRUCTURA ECONÓMICA.

4.1.- ACTIVIDADES DE LA POBLACIÓN

A los efectos de analizar las actividades desarrolladas por la población, se ha partido del criterio de considerar la población activa como el grupo de personas comprendidas entre los 15 y 65 años.

A partir de ello se han estudiado por separado los dos núcleos de población sobre los que se asientan la práctica totalidad de los habitantes del Término Municipal, es decir, Azuaga y la Cardencha.

En el primero de los casos se ha realizado el análisis a partir de una muestra aleatoria que supone el 10% de la población del núcleo, mientras que en el segundo caso, al ser la población mucho menor se ha tomado la totalidad de la misma para efectuar dicho análisis.

En el caso de Azuaga, la población activa, tal y como se ha definido más arriba, supone un 60,32 % del total de la población.

Desglosando por sexos esta cifra total de población activa se obtiene el siguiente resultado:

- POBLACIÓN ACTIVA FEMENINA ----- 50,34 %
- POBLACIÓN ACTIVA MASCULINA ----- 49,66 %

El análisis de las actividades en que se ocupa esta población, en función de una clasificación por grupos de las mismas, arroja el siguiente resultado:

- AGROPECUARIO.....	19,50 %
- SERVICIOS.....	10,68 %
- COMERCIO.....	3,89 %
- CONSTRUCCIÓN.....	2,81 %
- ESTUDIOS.....	6,45 %
- JUBILADOS.....	4,58 %
- PARO.....	6,61 %
- HOGAR.....	37,45 %
- INDUSTRIA.....	5,43 %
- NINGUNA.....	1,01 %
- EN SERVICIO MILITAR.....	1,69 %

Dado que, como se puede observar, existe un porcentaje bastante elevado de personas encuadradas en actividades que podemos considerar como no productivas desde el punto de vista económico, como los estudiantes, jubilados, parados, amas de casa, personas sin ocupación específica y desempeñando el Servicio Militar, si descontamos a estos grupos se obtiene que la población dedicada a actividades de carácter productivo representa realmente un 47,21 % del total de la población activa, lo que significa un 25,46 % de la población total.

Por su parte, en el núcleo de La Cardenchosa, la población activa supone el 62,32 % de la población total, lo que desglosado por sexo nos da:

- POBLACION ACTIVA FEMENINA ----- 45,00 %
- POBLACION ACTIVA MASCULINA ----- 55,00 %

Analizando igualmente las actividades de esta población activa tenemos en este caso:

- AGROPECUARIO.....	35,46 %
- SERVICIOS.....	1,81 %
- COMERCIO.....	0,90 %
- CONSTRUCCIÓN.....	1,81 %
- ESTUDIOS.....	4,55 %
- JUBILADOS.....	7,43 %
- PARO.....	6,37 %
- HOGAR.....	36,37 %
- INDUSTRIA.....	0,46 %
- NINGUNA.....	1,82 %
- EN SERVICIO MILITAR.....	2,72 %

Efectuando el mismo proceso que el realizado en el caso de Azuaga, de descontar las personas dedicadas a actividades no productivas desde el punto de vista económico, se obtiene que la población que desempeña actividades de tipo productivo sea en este caso un 49,44 % del total de la población activa, lo que supone el 25,21 % de la población total.

A partir de todos estos datos, se pueden deducir las siguientes conclusiones:

10.- El elevado porcentaje que en ambos casos suponen las denominadas actividades del hogar, lo que es un claro reflejo de la estructura familiar tradicional, en la que la mujer se dedica eminentemente a dichas tareas, y del sistema de producción empleado, si bien es cierto que en gran parte de los casos ayuda igualmente en las labores del campo.

20.- La poca relevancia que tiene la actividad industrial, que llega a ser prácticamente despreciable en La Cardenchosa.

30.- La diferencia de carácter que se observa entre sus núcleos, presentando La Cardenchosa las notas de la clásica población de economía basada en su práctica totalidad en la agricultura, con una mínima presencia de otro tipo de actividades, mientras que en el caso del núcleo de Azuaga desciende la importancia del sector agropecuario a la par que cuentan con una mayor intensidad los de servicios y comercio, más propios de una localidad de un cierto tamaño, como es el caso.

4.2.- AGRICULTURA Y GANADERÍA.

Como se ha podido apreciar en el apartado anterior, la economía de Término Municipal se basa principalmente en el sector primario; agricultura y ganadería.

Debido a ello, se ha procedido a continuación a estudiar con mayor detenimiento este sector, tomando como base los datos estadísticos publicados en el mes de enero de 1983 por el Ayuntamiento de Azuaga, contrastados con los obtenidos de la Cámara Agraria Local referidos al año 1983.

De la última de dichas fuentes se ha obtenido el cuadro que se transcribe en el resumen siguiente, sobre superficies ocupadas por los últimos agrícolas.

	SUPERFICIE EN HA. AÑO 1.983	
	SECANO	REGADÍO
- Tierras ocupadas por cultivos herbáceos	21.365	22
- Barbechos y otras tierras no ocupadas	1.229	.-
- Tierras ocupadas por cultivos leñosos	1.400	.-
TOTAL TIERRAS CULTIVOS	23.994	22
- Prados naturales	.-	.-
- Pastizales	12.400	.-
TOTAL PRADOS Y PASTIZALES	12.400	.-
-Monte maderable	1.500	.-
-Monte abierto	8.500	.-
-Monte leñoso	.-	.-
TOTAL TERRENO FORESTAL	10.000	.-
-Superficie no agrícola	1.070	.-
-Terrero improductivo	.-	.-
-Ríos y lagos	.-	
TOTAL OTRAS SUPERIFICIES	3.315	.-
SUMA TOTALES	49.709	22
SUPERFICIE TOTAL TÉRMINO	49.731 Ha,	

Observando las cifras recogidas en este cuadro se aprecia en primer lugar la escasísima importancia de los cultivos de regadío que son prácticamente inexistentes en el ámbito del Término Municipal. Por su parte, dentro de los cultivos de secano la mayor superficie, casi la mitad de la total, está dedicada a tierras ocupadas por cultivos herbáceos.

Entre los cultivos de secano cabe señalar la importancia del trigo, la cebada y la avena, sin olvidar cultivos industriales como el girasol o la colza, que completan el panorama de producciones principales de cultivos herbáceos.

Tomando la otra fuente de información mencionada, es decir los datos estadísticos publicados por el Ayuntamiento de Azuaga en 1983, tenemos que la extensión de tierras productivas en el Término Municipal de 48.661 Hectáreas, de las que el 50,7 % se encuentra labrado y el 49,3 % se encuentra sin labrar.

Según estos mismos datos estadísticos, la propiedad agraria se distribuye de la siguiente manera:

- Hasta 5 Has. -----	1.410
- De 6 a 10 Has. -----	330
- De 11 a 50 Has. -----	231
- De 101 a 200 Has. -----	51
- De más de 200 Has. -----	48
- De más de 500 Has. -----	9

Por su parte, el tamaño de las explotaciones agrarias se puede clasificar igualmente por tamaños:

- De una a cinco Has. -----	220
- De 5 a 20 Has. -----	350
- De 20 a 100 Has. -----	420
- De 100 a 300 Has. -----	64
- De más de 300 Has. -----	43

En cuanto al rendimiento de las superficies citadas, cabe destacar que la producción de los distintos cultivos durante el año 1982 se puede resumir como sigue:

- TRIGO -----	12.389	Toneladas
- CEBADA -----	6.807	"
- AVENA -----	2.080	"
- GIRASOL -----	2.500	"
- GARBANZOS -----	7,5	"

Para terminar con los aspectos puramente agrícolas cabe citar que respecto al nivel de mecanización del agro, si bien no se cuenta con un parque mecánico agrícola suficientemente dotado se aprecia una situación satisfactoria, dada la eficiencia del empleo de dicho parque por los empresarios agrícolas en general. Como datos específicos se puede citar que el número de tractores en 1.983 se podía calcular en 450, el de cosechadoras autopropulsadas en 26 y el de seleccionadoras en 5.

Por último, en lo que se refiere a los aspectos relativos a la ganadería, es de señalar que existe una importante superficie del Término Municipal destinada a pastizales como se puede apreciar en el cuadro sobre superficies ocupadas ya citado.

Analizando la cantidad de cabezas de las distintas especies, tenemos, según datos obtenidos de la Cámara Agraria Local unas 750 cabezas de vacuno de leche, unas 4.000 cabezas de porcino, unas 30 cabezas de caballar y unas 24.000 cabezas de lanar, que constituyen el aspecto más importante en lo que a ganadería se refiere, significando una producción de lana de alrededor de 40.000 kilos al año.

5.- ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA.

5.1.- EL TÉRMINO MUNICIPAL.

La estructura territorial del Término Municipal de Azuaga corresponde, en principio, a la típica de los pueblos de gran parte del interior de la península.

Se trata de términos municipales en los que el núcleo principal de población se encuentra situado aproximadamente hacia lo que se podría denominar el centro geométrico del mismo.

Sin embargo, en este caso concreto se da la variante de existir más de un núcleo de población, dado que el término cuenta con Azuaga como núcleo principal, y La Cardencha, como núcleo secundario.

En estos dos núcleos urbanos reside la gran mayoría de la población de forma eminentemente concentrada, quedando el resto de la superficie del Término Municipal destinada únicamente a explotaciones agropecuarias y forestales no siendo habitual encontrar más viviendas en esta zona que las directamente vinculadas a estas explotaciones, que por lo general son de un gran tamaño, por lo que, en cualquier caso, las posibles edificaciones se encuentran muy distanciadas unas de otras.

Debemos hacer mención al hecho de que en la Localidad de Malcocinado (situada al Suroeste de Azuaga a 17 Km.) existe media calle que pertenece al Término Municipal de Azuaga.

La estructura del Término, se ve completada por una red de comunicaciones que se pueden componer de dos niveles: carreteras y caminos rurales.

Entre las primeras, la Nacional 432 atraviesa el Término de Este a Oeste por la mitad, atravesando el casco urbano de Azuaga, mientras que el resto son carreteras locales que parten de este núcleo con un carácter eminentemente radial.

En lo que se refiere a los caminos rurales, cabe decir que estos responden igualmente a un esquema de tipo radial, teniendo también como foco el mencionado núcleo de Azuaga, si bien en este caso la red se tupe mucho más, apareciendo otra serie de caminos transversales de unión entre distintos parajes del Término Municipal.

5.2.- LOS NUCLEOS CONSOLIDADOS.

El núcleo urbano de Azuaga presenta unas notas muy características. Su situación original, junto al castillo situado en un pequeño promontorio, ha hecho que el asentamiento fuese creciendo a lo largo de la cresta de loma que termina con promontorio del castillo, desliziéndose paulatinamente por las dos laderas. Este crecimiento se llevó a cabo a lo largo de dos calles principales que discurren por dicha cresta y que actualmente constituyen, especialmente en el caso de una de ellas, lo que podríamos llamar la espina dorsal de la trama urbana de Azuaga, y sobre las que se ubican los edificios representativos de la ciudad: iglesias, Ayuntamiento, etc.

La ocupación paulatina de las dos laderas de la loma mencionada, ha tenido distintas formas según los momentos históricos, lo que hace que en la actualidad se encuentren zonas dentro del casco consolidado con características diferentes en lo que a trama urbana se refiere. En lo que cabe suponer corresponde a una primera etapa, el trazado de las calles es totalmente irregular y sin criterios claros, tomándose algunas veces como referencia las curvas del nivel, mientras que otras se acomete la línea de máxima pendiente. El resultado son calles casi siempre curvas y con sus lados la mayor parte de las veces no paralelos, lo que en muchas ocasiones crea espacios urbanos de un gran interés. En los bordes del casco se aprecia que, en muchas ocasiones, el trazado viario corresponde a puntos de

localidad, como fuentes, bebederos, pilares, etc., que hacen que ciertas calles converjan hacia puntos concretos.

La zona existente a continuación de ésta, tomando siempre como eje de desplazamiento la cresta de la loma mencionada presenta unas características completamente distintas. La trama se vuelve ahora casi totalmente ortogonal, dando lugar a manzanas rectangulares de proporción generalmente muy alargada, de forma que sus lados o fachadas mayores corresponden a las teóricas curvas de nivel, mientras que los menores corresponden a calles trazadas según la línea de máxima pendiente, si bien hay casos en que esta posición relativa se invierte. Las zonas de borde son prácticamente las únicas que presentan ciertos caracteres de irregularidad en este caso, debidas a la propia estructura de la propiedad principalmente.

La nota común de los dos casos descritos anteriormente, la constituye el aspecto compacto de la trama urbana, que hace que, en principio, y a nivel de peatón, el caso de la impresión de estar totalmente ocupado de forma muy intensiva. Sin embargo este aspecto de compacidad es un tanto engañoso, pues bastante frecuentemente las manzanas presentan grandes vacíos en su interior, o en otros casos, tras cerramientos de fábrica existen solares vacíos que no se perciben desde la calle.

A la vista de ello, y para llegar a un mejor conocimiento de la situación real del casco urbano, se ha procedido a efectuar un estudio de lo que significan estas superficies de suelo vacante cuando constituyen solares edificables no aprovechados en la actualidad. Midiendo los frentes de fachada a vía pública de solares en estas condiciones se ha obtenido la cifra de más de 4.300 metros lineales de fachada. Si estimamos un fondo tipo de edificación de 20 metros y la posibilidad de construir en dos plantas, de acuerdo con lo que viene siendo habitual, esto supone una superficie edificable superior a los 172.000 metros cuadrados que significa la posibilidad de construir alrededor de unas 1.100 nuevas viviendas aprovechando tan sólo los solares actualmente vacantes en el casco urbano.

El caso del núcleo de La Cardenchosa resulta mucho más sencillo. En esta ocasión se trata del clásico ejemplo de un camino o carretera, coincidiendo con un cruce o bifurcación del mismo, así pues las edificaciones dan siempre frente a esta vía, existiendo tan sólo una variación en el caso de la iglesia que constituye una manzana exenta rodeada por calles en todo su perímetro, y en caso de una pequeña calle, perpendicular a la carretera en el otro extremo del casco, a la que dan frente algunas otras edificaciones.

Por último, cabe citar que en el casco urbano de Azuaga, el Ayuntamiento dispone en la actualidad de una superficie de cerca de 75.000 metros cuadrados repartida en unas ocho parcelas distribuidas en distintos lugares del mismo, lo que supone una importante baza con la que dicho organismo puede controlar el crecimiento de la ciudad de la forma más conveniente posible para la misma.

6.- COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

6.1.- CARRETERA.

El Término de Azuaga, se encuentra atravesado de Oeste a Este por la carretera nacional N-432 Badajoz-Granada, encontrándose el núcleo de población a la altura del punto kilómetro 149 de la misma entre las localidades de Llerena y Granja de Torrehermosa. Se completa la red de comunicaciones con una serie de carreteras locales que unen Azuaga con las localidades de alrededor como Campillo de Llerena, Maguilla, Valverde de Llerena, Malcocinado, Alanís y Argallón. Esta última une precisamente los dos núcleos de población del Término Municipal y La Cardenchosa.

Azuaga se encuentra comunicado por carretera por 4 líneas de autobuses y cuenta con 12 taxis dentro de los transportes públicos.

6.2.- FERROCARRIL.

No existe ninguna línea férrea que atraviese el Término de Azuaga aunque anteriormente pasara a 700 metros de su núcleo urbano el ferrocarril que unía las poblaciones de Fuente-Ovejuna y Fuente de Arco.

La línea férrea más próxima pasa a 30 kilómetros de Azuaga, exactamente por Llerena y es la línea que une Sevilla con Mérida y Gijón, denominada también de la plata.

7.- SERVICIOS URBANOS.

7.1.- RED VIARIA Y PAVIMENTACIÓN.

Como se puede observar en el plano correspondiente, y en parte ya se ha comentado en apartados anteriores, la red viaria del núcleo de Azuaga es bastante prolija, con una retícula formada por un importante número de calles que dan acceso a todas las áreas actualmente habitadas.

En la actualidad la gran parte de esta red viaria se encuentra pavimentada, con acabados diversos que van desde el riego asfáltico hasta la simple solera de hormigón, pasando por el tradicional adoquinado. En estos momentos, el Ayuntamiento está acometiendo la pavimentación del resto de la red viaria, lo que se está ejecutando normalmente mediante soleras de hormigón como base y superficie de rodadura. Además de ello, la mayor parte de las calles, tanto ejecutadas como en ejecución cuentan con bordillos y aceras pavimentadas a base de baldosas hidráulicas.

Por otra parte, las principales carreteras que discurren por el Término Municipal se encuentran pavimentadas y acabadas mediante riego asfáltico, si bien cabe citar que la anchura de las mismas es bastante escasa.

El casco urbano de La Cardenchoza, dado que como ya se ha dicho se dispone a lo largo de una de estas carreteras, cuenta igualmente con pavimentación en su viario principal.

7.2.- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

El abastecimiento de agua potable a Azuaga procede de una presa sobre el río Sotillo, de 990.000 metros cúbicos de capacidad, situada al sur del casco urbano. Según los datos encontrados, esta captación de un caudal de 75 litros por segundo, lo que supone una dotación de unos 150 litros por habitante y día.

Desde esta captación el agua se conduce hasta una planta depuradora que existe al pie de la colina sobre la que se asienta un castillo, para que tras ser convenientemente tratada, extraer el sedimento que la cloración de las mismas produce, debido al hierro que contiene en suspensión, ser bombeada hasta dos depósitos situados en el parque que rodea las ruinas del castillo.

Ya desde estos depósitos, que tienen una capacidad total de unos 3.000 metros cúbicos, el agua se distribuye por gravedad mediante una completa red de tipo mixto (mallas cerradas con algunos ramales abiertos) que da servicio a la práctica totalidad de las edificaciones existentes, utilizando tubería de fibrocemento de diámetros variables según las necesidades.

7.3.- RED DE SANEAMIENTO.

Dada la singular situación del casco urbano de Azuaga, a efectos de vertidos, la localidad cuenta con dos cuencas opuestas, separadas por la cresta de la loma donde se ubica la ciudad y constituidas por las dos laderas de la misma.

Según los datos encontrados parece ser que la red tiene una antigüedad de unos 35 años, y está constituida por diferentes tipos de conducciones, como bóvedas de ladrillo, atarjeas y tubos de hormigón.

Un aspecto a destacar de esta red general de saneamiento es que, como se puede observar en el plano correspondiente, una gran parte de la misma discurre por propiedades particulares, pues, generalmente las viviendas van vertiendo por su parte posterior a un colector que discurre por los patios traseros para luego unirse a otros similares y seguir el trazado de las vías públicas.

En la actualidad cada una de las cuencas citadas anteriormente vierte mediante algunos emisarios directamente a distintos cauces de arroyos o directamente al campo, con la consiguiente degradación ambiental que ello supone. No obstante, está prevista por el Ayuntamiento la construcción de dos colectores generales que discurran por la parte baja de cada una de las laderas y vayan recogiendo los actuales ramales de vertido para, rodeando la loma del castillo, unirse tras la misma para construir en dicho lugar una estación depuradora y verter al río Bembézar en las debidas condiciones.

7.4.- RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO VIAL PÚBLICO.

El suministro de energía eléctrica en el Término Municipal de Azuaga está a cargo de la Compañía Sevillana de Electricidad, S.A. En el pueblo existe una subestación de transformación y distribución de energía de 3.000 KVA de potencia, de donde parten dos líneas de 15 Kv cada una para el suministro a La Cardenchoza y Malcocinado. Desde esta misma subestación arranca otra línea que es la encargada de suministrar energía eléctrica al casco urbano de Azuaga, a través de una serie de transformadores distribuidos por el mismo de la siguiente forma:

- Caseta del Silo, de 100 KVA de potencia.
- Caseta de D. Luís, de 160 KVA de potencia, situada en la Avenida de la Estación.
- Caseta situada al principio de la calle de Luís Chamizo junto al grupo escolar, de 160 KVA de potencia.
- Caseta Plácido en la calle de los Patos de 160 KVA de potencia.
- Caseta Aldana en la calle de la Ventilla de 160 KVA de potencia.
- Caseta de la Plaza de la Merced, de 400 KVA de potencia, último transformador desde donde parte una línea a Peñarroya.

Por otra parte, desde la línea que va a La Cardenchoza se da servicio igualmente a la estación de depuración de aguas y posterior bombeo hasta los depósitos de la zona del castillo, con un transformador de 250 KVA de potencia.

En cuanto al alumbrado vial público cabe citar que actualmente la casi totalidad de las zonas habitadas cuentan con alumbrado público en las calles, si bien hay que distinguir dos niveles: las calles que cuentan con luminarias a base de lámparas de mercurio, con potencias de 80,125 y 250 vatios, y las que se iluminan mediante lámparas de incandescencia.

Como se puede entender, mientras que el primer caso supone un nivel de alumbrado bastante aceptable, el segundo resulta claramente insuficiente, si bien es cierto que este último se da en un número de calles no muy elevado.

8.- EDIFICACION.

8.1.- TIPOLOGÍAS.

Las edificaciones tradicionales en Azuaga se pueden llegar a clasificar en dos tipos principales que se corresponden con su situación en el pueblo: las que se sientan sobre la calle que discurre a lo largo de la cresta de la loma, y las que se distribuyen por el resto de la trama urbana.

Estas últimas son normalmente viviendas unifamiliares adosadas entre sí que configuran manzanas cerradas, y que constituyen la mayor parte de las edificaciones del casco urbano. Debido a la división de la propiedad existente, las casas suelen tener un frente de fachada bastante pequeño y un fondo más importante, disponiendo de un patio en la parte posterior. Dentro de esta tipología se han detectado dos variantes, si bien presentan una serie de rasgos generales comunes. Por una parte, las viviendas más modestas, con un frente de fachada más pequeño, suelen constar de un pasillo que discurre a lo largo de uno de los linderos y comunica la entrada desde la calle con el patio posterior, y una serie de piezas a las que se accede desde este pasillo, piezas que en unas ocasiones ventilan hacia la calle, en otras hacia el patio trasero y en otras carecen de ventilación. Por otra parte, cuando el frente de fachada es un poco mayor, el esquema mencionado se desdobra, disponiéndose el pasillo en el centro de la vivienda con habitaciones a ambos lados del mismo. En los dos casos el patio trasero suele acoger algunas edificaciones auxiliares, destinadas a

guardar aperos de labranza y similares, o para tener algunos animales domésticos. En fechas más recientes, en estos patios, ha sido habitual el adosar a la edificación principal pequeños volúmenes destinados a cocinas o cuartos de baño, servicios con los que las viviendas tradicionales no solían contar.

La altura generalmente es de una sola planta, a la que en muchas ocasiones se le suele añadir lo que en la localidad se conoce como "doblado" y que consiste en un volumen bajo la cubierta inclinada utilizable para almacenamiento del grano y fines similares. Como queda dicho las cubiertas son siempre inclinadas a dos aguas, con el caballete o cumbrera paralelo a la línea de fachada, vertiendo por lo tanto, a la calle y al patio trasero. Debido a que en la parte delantera en donde se suele disponer el "doblado", esta fachada es ligeramente más alta que la posterior, siendo por lo tanto normalmente mayor el faldón de cubierta que vierte al patio que el que vierte a la calle.

En ocasiones, estas viviendas han sufrido una pequeña transformación consistente en transformar el doblado en una nueva planta habitable y perdiendo una habitación para la construcción de la escalera, lo que solía suceder al casarse uno de los hijos de la familia que se quedaba a vivir junto a los padres.

El otro tipo de edificaciones que se detecta en el pueblo lo constituyen, como ya se ha dicho, aquellas que se disponen preferentemente a lo largo de la calle principal desde la calle de Las Mártires hasta la calle Trajano.

Suelen ser edificaciones de dos plantas que corresponden normalmente a un nivel socio-económico más elevado que el de las viviendas citadas anteriormente, y sus materiales y acabados suelen ser de calidades superiores. Son lo que podríamos llamar como las edificaciones de mayor "representatividad" y las que han conformado el eje actual de actividad comercial y de relación.

En casi todas estas construcciones se aprecia la nota característica de que si bien cuentan con cubierta inclinada a dos aguas similar a la descrita en el caso anterior, suelen disponer de una especie de peto o antepecho, prolongación en altura de la fachada principal y más o menos ornamentado según los casos, que oculta la vista de la cubierta desde la calle y hace aparentarlas como de cubierta plana.

A estos dos tipos tradicionales de edificación en Azuaga se han venido a sumar recientemente ciertas construcciones contemporáneas que en ocasiones suponen clarísimas rupturas y alejamiento de las tipologías citadas.

8.2.- MATERIALES.

Las construcciones más antiguas suelen estar construidas a base de muros de carga de tapial y de mampostería, posteriormente encaladas o pintadas en colores térreos. Ya en las más recientes se utiliza la fábrica de ladrillo o de bloque cerámico que igualmente se encala o pinta como acabado.

Frecuentemente, en la fachada principal se suele disponer un zócalo, de altura variable alrededor de poco más de un metro de plaqueta cerámica, para proteger la parte inferior de esta fachada.

Las carpinterías exteriores de puertas y ventanas son normalmente de madera, si bien ésta no se utiliza por lo general en su color natural y aparece pintada preferentemente en colores oscuros. En los huecos, tanto en ventanas, como en balcones, es frecuente la utilización de elementos de cerrajería de hierro forjado, que en ocasiones dan lugar a soluciones de bastante interés.

En lo que se refiere a las cubiertas, la norma general es la utilización de la teja cerámica curva de tipo árabe en color rojo, lo que da un aspecto muy característico a la silueta del pueblo observándolo desde cierta distancia.

La utilización de los materiales descritos es lo habitual en las construcciones tradicionales, si bien han empezado a aparecer, aunque no de forma extendida, algunas notas discordantes al introducir otros materiales como el ladrillo cara vista, las carpinterías de aluminio en su color natural, los chapados de fachada, etc. No obstante cabe citar que últimamente existe una seria preocupación en este aspecto por parte de la Corporación Municipal que hace que el control de estos hechos sea bastante riguroso.

8.3.- ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Por lo general el estado de conservación observado en las edificaciones de Azuaga es bastante bueno, detectándose pocos casos de edificaciones que se puedan considerar como ruinosas, aunque pueda haber algunas necesitadas de pequeñas actuaciones de acondicionamiento y mejora para ofrecer un mayor nivel de confort a sus moradores.

Sin embargo, es importante destacar un número relativamente elevado de viviendas que aparecen desocupadas, bien de forma permanente o bien salvo los periodos vacacionales, al tratarse de viviendas secundarias de gente que reside habitualmente fuera de Azuaga y retorna únicamente para pasar las vacaciones, disponiendo para ello de su propia vivienda.

Como dato orientativo de lo que pueden significar estos casos, se acompañan seguidamente los datos obtenidos del Censo de Viviendas publicado por el Instituto Nacional de Estadística referentes al número de viviendas existentes y su carácter en los años 1.960, 1.970 y 1.981:

- Año 1.960 :

TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES	3.575
----------------------------	-------

- Año 1.970 :

Viviendas ocupadas:

- Principales	2.779
---------------	-------

- Secundarias	362
---------------	-----

Viviendas desocupadas	698
-----------------------	-----

TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES :	3.839
------------------------------	-------

- Año 1.981 :

Viviendas ocupadas:

- Principales	2.737
---------------	-------

- Secundarias	188
---------------	-----

Viviendas desocupadas:	490
------------------------	-----

TOTAL VIVIENDAS FAMILIARES	3.415
----------------------------	-------

Esto significa que, en 1.981, aproximadamente un 20 % del total de las viviendas familiares existentes en Azuaga se encuentran continua ó habitualmente desocupadas.

Por otra parte, y como corroboración de lo anteriormente expuesto, se ha procedido de forma similar a como se explicó en el apartado 5.2 sobre el núcleo consolidado de Azuaga, para conocer la superficie total de suelo edificable que podrían significar todas estas edificaciones que aparecen como deshabitadas y hallar la posible capacidad potencial que en cuanto a número de viviendas que esto podría significar. Así pues, la suma de los frentes de fachada de edificaciones en esta situación supone algo más de 2.700 metros lineales, lo que, estimando un fondo tipo edificable de 20 metros y la posibilidad habitual de construir en dos plantas, significa una superficie total edificable superior a 108.000 metros cuadrados, lo que se podría traducir en unas 750 nuevas viviendas potenciales.

8.4.- VALORES ESTÉTICOS.

Desde el punto de vista estético, lo más destacable de Azuaga, más que la presencia de edificaciones singulares de interés, que de hecho también existen, lo constituye todo un valor ambiental que se percibe en sus calles y plazas y que se consigue por la yuxtaposición de edificaciones en las que a veces ninguna destaca singularmente por sí misma, pero el resultado de conjunto es de gran valor ambiental.

Así pues, resultan de una gran belleza las calles de la zona más primitiva especialmente, es decir, todas aquellas que se encuentran en las proximidades del castillo y de las que, de alguna manera, se ha hablado ya en apartados anteriores. Estas calles, configuradas por casas de una enorme sencillez en todos sus aspectos y con sus aspectos y con sus trazados curvos en muchos de los casos, de manera que se van cerrando las perspectivas, crean ambientes de un gran interés estético y ambiental.

Sin embargo, y como anteriormente se ha avanzado, existen también una serie de edificaciones singulares de gran calidad, que generalmente se ubican en la calle - eje que termina en el parque del castillo. Debido a ello, y al especial interés que tienen algunas de estas edificaciones, así como con vistas a su conservación y mantenimiento en un perfecto estado, resultaría enormemente aconsejable la realización de un catálogo de edificios a proteger, así como el establecimiento de las pautas de actuación necesarias para lograr dicho objetivo.

No obstante, y a título orientativo o bien como un avance de pre-catálogo si se quiere, se aportan como anexo aparte unas fichas enumerativas de todas estas edificaciones, para en un posterior trabajo efectuar la selección definitiva y el estudio del estado de las mismas así como de las posibilidades de actuación sobre ellas.

En cualquier caso, y destacando incluso por encima de todos estos edificios a considerar, cabe citar los siguientes más representativos:

- Parroquia de la Consolación.
- Castillo reconstruido en el siglo XIII por la Orden de Santiago.
- Iglesia de Nuestra Señora de la Merced.
- Convento del Cristo de la Humillación.

9.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

9.1.- ADMINISTRATIVO.

El equipamiento de carácter administrativo existente en Azuaga se localiza, en primer lugar, en el edificio del Ayuntamiento situado en la Plaza de la Merced. En este edificio se ubica también el Juzgado, la Biblioteca Pública y, provisionalmente, la oficina del INEM. (Instituto Nacional de Empleo).

Existe una Cámara Agraria situada en la calle Llana.

9.2.- ASISTENCIA.

Se cuenta con una guardería privada y se está tramitando la construcción de una guardería pública.

Para la tercera edad existe un Club del Pensionista con capacidad para 300 personas y del que son socios cerca de 800. Cuenta Azuaga con un asilo de ancianos perteneciente a las Hermanitas de los Pobres, y se encuentra en trámites la creación de otro por la Consejería de Bienestar y Acción Social de la Junta de Extremadura.

El equipamiento de carácter asistencial se completa con dos centros de minusválidos: Aprosuba -centro de recuperación y educación especial- : y un centro Nacional de educación especial para 23 alumnos.

9.3.- CULTURA.

Como ya se ha citado existe una Biblioteca Pública en el mismo edificio del Ayuntamiento. De reciente creación es la Universidad Popular ubicada en el colegio San José.

9.4.- DEPORTIVO.

El equipamiento de carácter deportivo lo constituyen: un campo de fútbol, una piscina municipal de dimensiones olímpicas y una pista polideportiva al aire libre dentro de este mismo recinto, un polideportivo cubierto y las pistas polideportivas anexas a los respectivos colegios e institutos.

Además existe una piscina privada y cuatro clubes deportivos.

9.5.- ESCOLAR.

Según los datos estadísticos publicados por el Ayuntamiento con fecha 14 de enero de 1.983, cuenta Azuaga con 8 unidades de preescolar con capacidad para 32 alumnos cada una; un centro de E.G.B. con 35 unidades y 1.100 alumnos matriculados; un centro de Formación Profesional y un Instituto con 300 alumnos.

En la aldea de La Cardenchosa existen 2 aulas de E.G.B. con 45 alumnos.

9.6.- ESPACIOS LIBRES.

Además del parque y de la zona del castillo, se está procediendo al tratamiento de los espacios libres dentro de la trama urbana con la construcción de varias plazas.

Anexo al parque se sitúa el recinto ferial, de reciente construcción, y en el que se celebran muestras, fiestas y actividades varias relacionadas con la producción agropecuaria tanto local como comarcal.

9.7.- RELIGIOSO.

Existen dos Iglesias Parroquiales: la de Nuestra Señora de la Consolación y la del Santo Cristo del Humilladero, y una Iglesia, la de la Merced, situada en la plaza del mismo nombre junto al Ayuntamiento. Completan este equipamiento una serie de capillas por el casco urbano y reflejadas en el plano de equipamiento.

9.8.- SANITARIO.

Azuaga cuenta con un centro subcomarcal de salud con 3 camas, situado en la calle Llana, cerca del Ayuntamiento.

En cuanto a profesionales y según los datos recogidos por el Ayuntamiento el 14 de enero de 1.983 ejercen en Azuaga 5 médicos de Sanidad y Seguridad Social, 1 pediatra, 3 analistas, 1 odontólogo y 10 médicos en consultas privadas siendo dos de ellos, médicos especialistas.

Existen además 6 farmacias repartidas por todo el casco.

9.9.- SERVICIOS DE ABASTECIMIENTO.

Muy cercano al Ayuntamiento se localiza el Mercado de Abastos en un edificio de nueva construcción. Además se están realizando las obras del Matadero Municipal, existiendo en estos momentos otro de una cooperativa privada.

9.10.- SERVICIOS DE ORDEN Y PREVENCIÓN.

Como servicios de orden Azuaga cuenta con una casa cuartel de la Guardia Civil y un cuerpo de Policía Municipal.

En cuanto a prevención existe un parque de bomberos si bien sus instalaciones no parecen las más idóneas, detectándose la necesidad de dotar ha dicho cuerpo de unas más adecuadas.

9.11.- VARIOS.

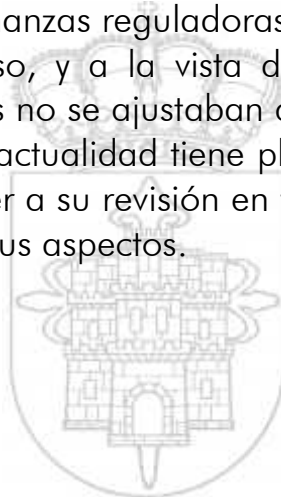
Dentro de este epígrafe de equipamiento comunitario debemos citar entre otros la existencia de un Cementerio Municipal situado al Oeste del casco urbano y próximo al campo de fútbol; otro cementerio en la aldea de La Cardenchoza; un servicio de recogida de basuras y transporte al vertedero y una estación de servicio y un surtidor para el abastecimiento de carburantes.

10.- PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento, actualmente vigente en el Término Municipal de Azuaga lo constituyen las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del Municipio de Azuaga, aprobadas por la Comisión Provincial de Urbanismo de Badajoz en 1987.

Posteriormente, y según acuerdos del Pleno del Ayuntamiento, dichas normas han sufrido algunas modificaciones puntuales, principalmente en lo que se refiere a aspectos contenidos en el articulado de sus ordenanzas reguladoras.

En cualquier caso, y a la vista de que según la Corporación Municipal estas normas no se ajustaban a las necesidades y problemas urbanísticos que en la actualidad tiene planteados el pueblo, es por lo que se decidió proceder a su revisión en función de la situación actual, considerada en todos sus aspectos.



11. DIAGNÓSTICO

1. ASPECTOS NATURALES Y MEDIO AMBIENTE

Notas características

Manifestaciones y ámbitos

Inclusión en la comarca de los Llanos de Llerena

Situación en el suroeste de la provincia de Badajoz, en estribaciones de Sierra Morena

Clara vinculación con Andalucía

Linda con las provincias de Córdoba al este y Sevilla al Sur

Suelos en general pobres y poco desarrollador

Algunos de los pequeños cauces fluviales pertenecen a la cuenca del Guadalquivir

Escaso poder de retención de la humedad

Vegetación típica de clima subseco con predominio por del tipo xerófilo

Gran desforestación provocada la tala indiscriminada



Notas características	Manifestaciones y ámbitos
Ríos y arroyos de escaso caudal	<p>La jara como matorral predominante</p> <p>Abundancia de encinas compartiendo el suelo con el pastizal para el ganado y el campo cultivado</p> <p>Existencia de dos cuencas: la del Guadiana y la del Guadalquivir</p>
<p>Clima mediterráneo con influencia atlántica</p> <p>y</p>	<p>Veranos secos y calurosos e inviernos benignos y lluviosos. Lluvias estacionales en primavera otoño</p>
<p>Topografía poco accidentada salvo en la zona de la Sierra Sur</p>	<p>Terrenos algo más fértiles para el cultivo del cereal al Norte y zonas de pastos al Sur</p>



2. ASPECTOS NATURALES Y MEDIO AMBIENTE

Notas características	Manifestaciones y ámbitos
<p>Contención del fuerte procedente de descenso de la población sufrido los últimos 30 años cierre</p>	<p>Emigraciones masivas, principalmente durante la década de los 60 a raíz del de las minas</p> <p>A partir del último censo de 1981 estabilización con leve crecimiento +1,28)</p> <p>Vuelta al municipio de antiguos emigrantes</p>
<p>Potencial de crecimiento vegetativo en las actuales circunstancias</p>	<p>Crecimiento de la población, con la consiguiente ensanchamiento de dichas bandas de edades en la pirámide de población</p>

Notas características

Manifestaciones y ámbitos

En las edades intermedias ajuste de los procesos migratorios de los 60 así como de la guerra civil

3. ESTRUCTURA ECONÓMICA

Notas características

Manifestaciones y ámbitos

Economía principalmente basada en el sector agropecuario ganadería

Alrededor de un 20% de la población activa se dedica, a la agricultura y

Escasa importancia del sector industrial

La mujer, por lo general, desempeña las actividades del hogar y ocasionalmente llega a ayudar en las labores del campo

Diferencia de carácter entre los dos núcleos urbanos, presentando Azuaga características más "urbanas", mientras que La Cardenchoa las tiene más "rurales".

Agricultura enfocada principalmente a la cultivo de cereales de secano

Mínima superficie dedicada a regadío

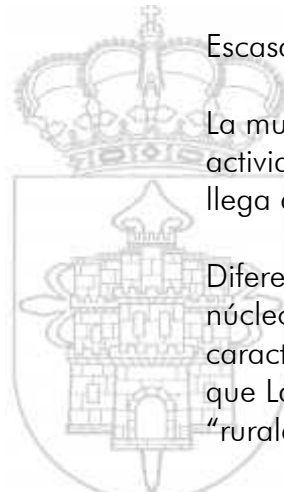
Cultivos de carácter extensivo con gran tamaño de las explotaciones

El trigo y la cebada principalmente producciones del Término Municipal

Mecanización del agro considerable como satisfactoria

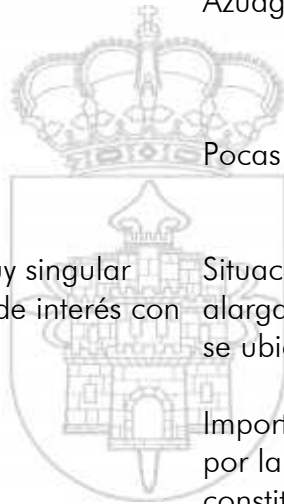
Ganadería eminentemente centrada en la importante producción de ganado lanar

Existencia, en segundo término de vacuno y porcino principalmente



4. ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Notas características	Manifestaciones y ámbitos
Focalización de la práctica totalidad de la población en dos núcleos: Azuaga y La Cardenchosa	Núcleos urbanos muy compactos y gran cantidad de suelo destinado a cultivos agrícolas extensivos, pastizales y monte bajo
Cardenchosa Municipal	Azuaga núcleo principal y La aldea integrada en el Término
Azuaga, situada en un enclave muy singular loma presenta una trama urbana de interés con donde dos zonas diferenciadas	Pocas edificaciones dispersas y muy separadas entre sí
	Situación del casco urbano sobre una loma alargada que se remata con la colina se ubican el castillo
Existencia , dentro del casco urbano de Azuaga, aparentemente compacto, de una cantidad de suelo vacante	Importancia de las calles que discurren por la cresta de dicha loma que constituyen la espina dorsal de la ciudad
	Zona de crecimiento posterior con trama ortogonal y manzanas muy alargadas
	Detención de gran número de solares vacíos o infrautilizados
	Capacidad potencial para 1.100 nuevas viviendas dentro del casco consolidado



Notas características	Manifestaciones y ámbitos
Importante patrimonio municipal de suelo en el casco de Azuaga	El Ayuntamiento cuenta con cerca de 25.000 m ² repartidos en ocho parcelas por el casco.
La Cardenchoza, clásico ejemplo de aldea en cruce de caminos	Edificaciones situadas a lo largo de dicho cruce de caminos Inexistencia de trama urbana secundaria

5 COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

Notas características	Manifestaciones y ámbitos
Deficiente comunicación viaria con el resto de la provincia	Carreteras estrechas y sinuosas Importante distancia a la capital provincial
Inexistencia de ferrocarril en el Término Municipal	La antigua línea que lo atravesaba se encuentra abandonada y levantadas la vías A unos 30 Km al oeste discurre la llamada vía la Plata (Sevilla-Mérida-Gijón)



6 SERVICIOS URBANOS

Notas características	Manifestaciones y ámbitos
Red viaria bastante aceptable pavimentada	La mayor parte de las calles se encuentran en su mayor parte pavimentadas Actualmente el Ayuntamiento está completando la pavimentación de la red viaria
Red de abastecimiento de agua: estado y dotación satisfactorios	Captación en presa sobre río Sotillo, estación depuradora y regulación en dos depósitos

Notas características	Manifestaciones y ámbitos
Red de saneamiento: deficiente e incompleta con vertidos incontrolados y sin depuración	<p>La red de distribución de servicio a la práctica totalidad de la edificaciones existentes</p> <p>Gran parte de la red discurre por propiedades privadas.</p> <p>Los vertidos se efectúan directamente y sin depurar, mediante emisarios, pequeños cauces medio secos</p>
Red de energía eléctrica: estado y dotación Satisfactorios	<p>Resulta imprescindible la construcción de un colector por la base de cada lado de la loma donde se ubica el casco urbano para conducir los vertidos a una estación depuradora antes de verter al río</p> <p>Capacidad de servicio adecuada</p> <p>Sería deseable proceder a ir enterrando los tendidos aéreos existentes</p>
Alumbrado vial público: nivel de alumbrado bastante aceptable en general	<p>La mayor parte de las calles alumbradas con lámparas de vapor de mercurio</p> <p>Algunas pocas calles iluminadas con lámparas de incandescencia con nivel insuficiente, necesitando su sustitución</p>

7 SERVICIOS URBANOS

Notas características	Manifestaciones y ámbitos
Tipología tradicional muy característica y bastante bien conservada	Viviendas unifamiliares entre medianeras con patio trasero y cubierta inclinada a aguas

Notas características

Manifestaciones y ámbitos

	<p>Gran sencillez en las edificaciones sobre las laderas</p>
	<p>Mayor ornamentación y más elevado nivel económico en los edificios ubicados en las calles que discurren a lo largo de la cresta de la loma</p>
	<p>En cualquier caso, alturas máximas de dos plantas</p>
	<p>Escaso número de edificios que hayan desvirtuado gravemente las tipologías tradicionales</p>
<p>Fachadas encaladas y cubiertas de teja árabe interesante distancia</p>	<p>Aspecto muy característico e viendo el pueblo desde cierta</p>
	<p>Pocas alteraciones al empleo de estos materiales</p>
	<p>Zócalos de plaqueta cerámica como elementos ornamentales y de protección</p>
<p>Estado de conservación generalmente bueno</p>	<p>Escaso número de edificaciones que se pueden considerar en estado ruinoso</p>
<p>Importante cantidad de viviendas vacías</p>	<p>Alrededor de un 20% de las edificaciones y desocupadas están desocupadas o bien temporalmente o bien continuamente</p>
	<p>Capacidad potencial para unas 720 nuevas viviendas aprovechando estas viviendas vacías en el casco consolidado</p>
<p>Gran valor ambiental principalmente de de las calles próximas al castillo</p>	<p>Conjuntos de viviendas modestas sin valores singulares que crean conjuntos de interés</p>



Notas características	Manifestaciones y ámbitos
Conveniencia de recoger en un catálogo las edificaciones singulares	Existencia de un importante número de edificios de elevado valor estético El catálogo sería la forma de conocerlos mejor para conservarlos adecuadamente

8 SERVICIOS URBANOS

Notas características	Manifestaciones y ámbitos
Nivel general satisfactorio	Buena dotación en los aspectos administrativo, asistencial, espacios libres, religioso, servicios de abastecimiento y servicios de orden Especialmente destacable las dotaciones escolares y deportivas con un nivel superior a los que es habitual
Situación deficiente en aspectos puntuales	El equipamiento sanitario no cuenta con instalaciones adecuadas para la población a servir El equipamiento cultural plantea graves carencias Las instalaciones de prevención bomberos actuales no son adecuadas

9 SERVICIOS URBANOS

Notas características	Manifestaciones y ámbitos
Normas subsidiarias vigentes inadecuadas la situación actual	La existencia de nuevas circunstancias a plantea la necesidad de su revisión y actualización

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Como ya se ha citado en el apartado correspondiente de la información urbanística, Azuaga cuenta en la actualidad con unas Normas Subsidiarias aprobadas en el año 1987.

Habiendo transcurrido de cuatro años desde la aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo de Badajoz de las mencionadas Normas Subsidiarias, la Corporación Municipal llegó a la conclusión, de que las mismas no se ajustaban realmente a las circunstancias y problemática que actualmente plantea la actividad urbanística en Azuaga, por lo que resultaba necesario el acometer su revisión teniendo en cuenta, tanto los nuevos condicionantes, como aquellos que no habían sido debidamente considerados en las Normas de 1987.

Uno de los principales problemas detectados, consistía, en el hecho de que al existir dentro del suelo urbano zonas de actuación evidentemente condicionadas a la redacción previa de proyectos de reparcelación y de aprobar sus sistemas de gestión, lo que a efectos reales, en función de la limitada capacidad de gestión tanto técnica como económica del Ayuntamiento de Azuaga, suponía una importante rigidez en la oferta de suelo edificable al alargarse excesivamente los plazos de tiempo que debían transcurrir para poder construir. Este hecho hacía ver la conveniencia de acabar el expediente de ciertas unidades de actuación aprobando las respectivas reparcelaciones y sus sistemas de gestión para disponer de suelo edificable, a la vez que establecer unos límites razonables al crecimiento de la ciudad en función de la propia dinámica de la misma así como de las expectativas planteadas, al menos a medio plazo.

A ello hay que añadir el cambio detectado en estos últimos cuatro años en lo que a evolución demográfica se refiere, pasando a una situación de estabilización del mismo que aconsejaba tender hacia una flexibilidad y agilización del mercado del suelo.

Por otra parte, ciertas actuaciones más o menos recientes llevadas a cabo en Azuaga, que planteaban ligeras modificaciones de la normativa aplicable en algunos casos, o que descubrían la posibilidad de la aparición de efectos no deseados aplicando dicha normativa en otros, tras cuatro años de aplicación de la misma, apoyaban la conveniencia y oportunidad de proceder a la revisión de las Normas subsidiarias, incorporando la experiencia acumulada durante este tiempo de cara a corregir y reconducir los errores o situaciones conflictivas detectados.

Por último cabe citar la necesidad que existía de regular las condiciones urbanísticas de la nueva ampliación de suelo urbano que constituye el polígono industrial, impidiendo un importante vacío en las normas que dejaría la puerta abierta a posibles actuaciones irregulares y no deseadas. Debido a ello resultaba imprescindible definir el perímetro urbano de dicha zona, como primera medida para el control urbanístico de su desarrollo, estableciendo la correspondiente normativa referente a usos y condiciones del suelo y de la edificación.

2.- JUSTIFICACION DE LA ADECUACION DE LAS PRESENTES NORMAS A LA LEGISLACION VIGENTE.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Azuaga, corresponden a las que el artículo 91 del Reglamento de Planeamiento define como tipo a), es decir, aquellas que tienen por objeto clasificar el suelo en urbano y no urbanizable, delimitando y ordenando el primero y estableciendo, en su caso, normas de protección para el segundo.

Por lo tanto, son de aplicación los artículos 71 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido de abril de 1.976, y 92 del Reglamento de Planeamiento que la desarrolla, en cuanto a determinaciones que deben contener las normas subsidiarias de planeamiento municipal de tipo a).

En función de ello, en las presentes Normas se fijan los fines y objetivos de su promulgación, indicando su conveniencia y oportunidad, señalando su periodo de vigencia mediante la determinación de las causas que han de dar paso a su revisión. Se delimita el suelo urbano de los dos núcleos de población existentes en el Término Municipal según los criterios del artículo 81 de la Ley del Suelo, considerando el resto como no urbanizable. Se define el concepto de núcleo de población en base a las características propias del municipio detectadas en la información urbanística. Se procede a la asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano. Se fijan las normas urbanísticas aplicables, con el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo en el suelo urbano, conteniendo la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénicas sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

Se fija el trazado y características de la red viaria, con determinación de alineaciones, definiéndose geoméricamente su trazado en planta referido a la totalidad del suelo urbano. Se establecen las previsiones mínimas para centro y servicios de interés público y social para el suelo urbano.

En cuanto a la documentación que deben contener las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, las presentes normas cumplen lo establecido en el artículo 97 del reglamento de Planeamiento ya que cuentan con los siguientes documentos:

- Memoria informativa.
- Diagnóstico.
- Memoria Justificativa.
- Revisión de las Normas.
- Planos de ordenación.
- Normas urbanísticas de ordenación.

3.- METAS, OBJETIVOS Y CRITERIOS.

Una vez cubierta la fase de recogida de información urbanística en sus diversos aspectos, lo que se ha llevado a cabo a lo largo de uno de los capítulos anteriores, y tras el análisis de la misma que ha permitido la determinación de un diagnóstico de la situación en lo que a los aspectos urbanísticos de Azuaga se refiere, lo que igualmente se ha recogido en el capítulo anterior, corresponde en este punto el fijar las metas y objetivos cuyo cumplimiento se pretende alcanzar con la realización del presente trabajo, así como los criterios que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar las diferentes decisiones.

Considerando que las metas en general surgen de una tensión entre un estado real detectado y un estado ideal deseado, caracterizándose por un sentido genérico y abstracto, se han establecido en este caso las siguientes:

- Obtención de un documento adaptado al Reglamento de Planeamiento Urbanístico de junio de 1.978 y a la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana de mayo de 1.975, para la resolución de los problemas urbanísticos en el Término Municipal de Azuaga.

- Creación del marco de referencia legal en el que se desarrolla la actividad urbanística en general y edificatoria en particular dentro del ámbito territorial del Término Municipal, persiguiendo una situación de seguridad jurídica y evitando la toma de decisiones aleatorias o particulares.
- Obtención de un documento que reúna, en función de su posterior aplicación práctica, los requerimientos básicos de máxima concreción en su normativa y ordenanzas, limitando en lo posible las interpretaciones diversas en función de criterios cambiantes.
- Aprobación de un instrumento de planeamiento que resulte acorde, por una parte, con las necesidades del ámbito territorial estudiado, y, por otra, con la capacidad real de gestión y control del Ayuntamiento.

Ahora bien, el hecho de alcanzar estas metas genéricas citadas, se ha de llevar a cabo a partir del cumplimiento de unos objetivos más concretos o determinados, que, de alguna manera, constituyen lo que podríamos denominar como metas cuantificables o cuyo resultado es comprobable.

De esta forma se definen los siguientes objetivos a cumplir al afrontar el planeamiento urbanístico en el Término Municipal de Azuaga:

- Posibilitar la dinamización rehabilitadora y renovadora de la vivienda del casco primitivo apoyada en un completo mantenimiento de la estructura viaria existente que lo dota de un cierto valor ambiental, haciendo lo posible por evitar el abandono y deterioro del mismo.
- Proteger las zonas agrícolas y forestales mediante el control de la proliferación de actuaciones puntuales irregulares.
- Establecer los límites de la expansión, tanto residencial, como de naves, talleres y pequeñas industrias, en función de la demanda detectada, con objeto de impedir la invasión de terrenos destinados en la actualidad a usos de tipo agrícola y encauzando las tensiones de pequeño crecimiento surgidas en los últimos años.

- Rellenar los vacíos urbanos existentes actualmente en zonas de gran centralidad, buscando un más efectivo aprovechamiento de las infraestructuras existentes.
- Conservar las características actuales de los núcleos urbanos, especialmente en lo que se refiere a su aspecto de compacidad.
- Establecer de forma clara y concisa las condiciones sobre edificación y uso del suelo a través de una normativa sencilla y de fácil aplicación adecuada a las demandas que actualmente se plantea.
- No sobrecargar al Ayuntamiento con un exceso de suelo clasificado como urbano que pueda implicar compromisos incumplibles en cuanto a prestación de servicios.
- Preservar la imagen urbana característica de Azuaga, tanto en lo que se refiere al aspecto que brinda al exterior, como al que ofrece en su interior.
- Acompañar el posible futuro crecimiento del casco urbano con la correspondiente previsión de reserva de suelo para los equipamientos y espacios libres que requiera la totalidad de la población.
- Plantear una asignación de usos pormenorizados que no suponga una rígida segregación por zonas o sectores, sino que se apoye en un criterio de compatibilización de usos, evitando únicamente las posibles situaciones conflictivas por el propio carácter diferenciado de los mismos y por su relación con la trama urbana.
- Conservar y potenciar las tipologías edificatorias tradicionales en el municipio, evitando la aparición de construcciones que por sus características, materiales, etc., puedan suponer graves distorsiones de las mismas.
- Detectar la existencia de edificaciones con características diferenciales de interés, con la finalidad de establecer los instrumentos necesarios para su conservación.

- Reutilización del patrimonio de construcciones de carácter histórico para equipamiento de la comunidad.
- Canalizar prioritariamente la posible inversión urbanizadora en el casco consolidado a través de su reacondicionamiento y mejora, más que a través de la creación de nuevas áreas urbanizadas.

Los criterios que se podrían denominar como de tipo conceptual o teórico quedan recogidos de alguna manera a través de las metas y objetivos ya definidos, a partir de los cuales se hace necesario enunciar y definir seguidamente aquellos criterios básicos que tienen una incidencia de orden más práctico en la propuesta, y que han resultado de la evaluación de la situación existente y su comparación con la estructura-imagen a lograr. Del conjunto de todos ellos cabe mencionar los siguientes:

- Respetar los criterios que establece la Ley del Suelo en su artículo 81.2 para poder considerar terrenos como suelo urbano que consisten en contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y su ministro de energía eléctrica, o estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.
- Procurar que las propiedades municipales próximas al casco consolidado queden clasificadas como suelo urbano, de manera que estos terrenos puedan jugar el papel de elemento regulador del mercado del suelo o sirvan para la instalación de futuros equipamientos.
- Establecer el límite de altura máxima edificable en dos plantas, ya que, por una parte y como se puede apreciar en los planos de información correspondientes, ello es lo habitual en la actualidad siendo muy escasas las edificaciones que han superado este límite, y, por otra, la actual demanda detectada va más acorde con este criterio que con el de aumentar el número de plantas edificables.
- Crear zonas de usos compatibles mixtos, en los que la vivienda se compagine con actividades de tipo productivo no perturbadoras de forma que hagan papel de áreas de transición e interconexión entre

aquellas que por su propio carácter, tienen mayores restricciones de usos.

- Plantear la apertura de las nuevas calles necesarias en aquellas zonas del casco consolidado que constituyen grandes vacíos infrautilizados, integrándolas y conectándolas con la trama urbana existente, de manera que se incorporen al mercado de suelo y al proceso edificatorio áreas, que contando con una gran potencialidad por su carácter de centralidad, no lo habían hecho hasta ahora por diversas razones.

- No clasificar una excesiva superficie de suelo en áreas de posible expansión, de forma que el proceso urbanizador y edificatorio se centre más en actuaciones sobre casco consolidado y sobre la corrección de los vacíos existentes mencionada en el punto anterior, con el mejor aprovechamiento de la infraestructura existente que ello comporta, que en urbanizar zonas de completa nueva ocupación.

- Establecer un riguroso control en cuanto a los materiales a emplear en la edificación de manera que, junto con la correspondiente normativa respecto a las condiciones de volumen, se preserve lo mejor posible el actual aspecto de la localidad, el cual, como ya se ha mencionado anteriormente, presenta rasgos de un gran interés.

- Dotar a la red viaria de una pequeña circunvalación parcial en la zona Oeste que facilite el tránsito de los vehículos de paso y no sobrecargue a las zonas más densamente ocupadas con un tráfico ajeno, al mismo origen de distintas perturbaciones. Esta vía serviría igualmente para comunicar entre sí a la mayor parte de los principales equipamientos de la ciudad.

- Respetar el tipo de remate que presenta actualmente la zona del casco más antiguo, no cerrando el mismo con nuevas calles que desvirtuarían el interesante carácter que actualmente allí se aprecia.

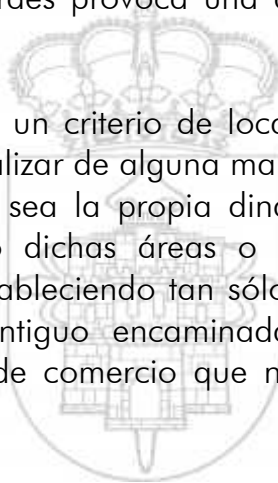
- Establecer unas condiciones, tanto de volumen, como de usos y estéticas, en esta mencionada zona del casco primitivo que se

encuentra junto al parque del castillo, lo suficientemente rigurosas como para asegurar la preservación y potenciación de la misma, evitando la posibilidad de aparición de aquellas actuaciones que puedan llegar a desvirtuar dicho ambiente.

- Estructurar convenientemente la zona existente en la actualidad a la entrada a Azuaga desde La Granja de Torrehermosa, junto al silo de cereales, actualmente ocupada por almacenes, talleres y pequeñas industrias, ordenando y racionalizando la implantación de estos usos de forma que no produzcan molestias cuando por su propio carácter resulten incompatibles con otras actividades.

- Definir la trama urbana resultante de la ordenación del polígono industrial. Con un carácter ortogonal que favorezca la instalación de los diferentes servicios (saneamiento, abastecimiento...) Solamente la disposición de zonas verdes provoca una alteración formal de este trazado urbano.

- Fijar para el comercio un criterio de localización muy flexible, de forma que más que canalizar de alguna manera la creación de áreas comerciales específicas, sea la propia dinámica de la actividad la que vaya determinando dichas áreas o calles en función de la demanda detectada, estableciendo tan sólo algunas limitaciones en la zona del casco más antiguo encaminadas a permitir en el mismo únicamente aquel tipo de comercio que no distorsione el carácter ambiental de la zona.



4.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

Si bien a través de las metas, objetivos y criterios enumerados en el apartado anterior se ha venido justificando implícitamente la propuesta presentada, procede en este punto a hacer algunas consideraciones que acaben de justificar los aspectos pendientes.

Por una parte, conviene hacer una mención especial a la decisión tomada al afrontar la revisión de las Normas Subsidiarias anteriores, y a la vista de las circunstancias concurrentes e información recogida de acabar el expediente de tramitación de algunas unidades de actuación.

Esta decisión ha venido apoyada por una serie de razones, como lo es el hecho de que desde la aprobación de las normas de 1987 no se ha iniciado la tramitación de ninguna de las unidades de actuación previstas para el desarrollo del suelo apto para ser edificado, no habiéndose detectado siquiera intención alguna, ni por todos los particulares interesados ni por el propio Ayuntamiento en dicho sentido. Indudablemente, las dificultades que plantea este tipo de gestión que requiere unos ciertos niveles de especialización y unos importantes medios económicos vienen a formar parte y a ahondar en esta situación.

A la vista de ello, añadiéndole el hecho de que la práctica cotidiana hacía aconsejable contar con una mayor agilidad en la oferta de suelo para edificar, dado el tipo de actuación habitual a base de pequeños propietarios dispersos y no profesionales de la promoción inmobiliaria, resultaba evidente que interesaba contar con un tipo de documento que abreviara los procedimientos administrativos y permitiera un tipo de gestión particularizada por medio de la negociación e incluso el convenio, por supuesto siempre dentro del marco de referencia de una propuesta que definiera suficientemente todos los aspectos, tanto de diseño, como de asignación de usos, aprovechamientos, etc.

Una vez tomada esta decisión y elegido este camino, se ha aprovechado igualmente para reconsiderar la no ampliación de suelo apto para ser edificado en las presentes normas, a la vista de la información recogida y de las metas y objetivos planteados por este equipo redactor.

La confirmación de lo adecuado de este criterio se puede considerar que viene apoyada por la propia capacidad en cuanto a número de viviendas y población que supone el suelo urbano delimitado en las presentes normas, en función evidentemente de la dinámica de crecimiento detectada y señalada en los apartados correspondientes de la información urbanística. Efectivamente en el caso del núcleo urbano de Azuaga, que es el principal, la superficie delimitada como suelo urbano supone una capacidad total para unas 6.000 viviendas, teniendo en cuenta que, según el censo de

1.981, existían en dicho año, 3.415 viviendas, aplicando la media familiar actualmente detectada de 3,69 personas por vivienda, supone una capacidad máxima del suelo urbano de Azuaga de 22.140 habitantes, cifra a la que, a la vista de la evolución demográfica actual se ha de tardar mucho tiempo en llegar.

Por otra parte, esta capacidad para la nueva población que puede llegar a admitir el casco urbano de Azuaga, va acompañado de una previsión paralela, tanto de suelo para el establecimiento de equipamientos de interés público y social, como de suelo para espacios libres de uso público dentro del mismo suelo urbano.

Respecto a la reserva de suelo para equipamientos públicos de cualquier tipo la presente propuesta supone una superficie total de 218.500 metros cuadrados. Comparando esta cifra con la población teórica máxima admisible en suelo urbano definida anteriormente, supone un estándar de 9,87 metros cuadrados de suelo rotacional público por habitante, mientras que si la misma cifra la comparamos con la población actualmente residente en Azuaga, ello significa 21,33 metros cuadrados por habitante.

En lo que se refiere a los espacios libres de uso público, la superficie total prevista, y que se refleja en los planos correspondientes, es de 132.800 metros cuadrados. Relacionando igualmente este dato con la capacidad máxima teórica, ello supone 6 metros cuadrados por habitante, mientras que si lo hacemos con la población actual significa 13 metros cuadrados de espacios libres de uso público por habitante. Estos espacios libres se han ido estructurando a base de zonas de diferentes tamaños desde el parque principal hasta las pequeñas plazas y áreas estanciales peatonales, de forma que se ha buscado la creación de una especie de red de interconexión entre todos ellos relacionada a su vez con el sistema de equipamientos previstos.

Pasando a otro aspecto completamente distinto, cabe decir que las presentes normas proponen una determinada zona, que posibilite la implantación de actividades del sector industrial que puedan suponer, en su caso, una mayor activación de la vida económica de Azuaga. Indudablemente este área plantea la construcción de un auténtico polígono industrial en su más amplia

acepción, donde se produzca la ubicación de talleres, almacenes e industrias en este sentido, como puedan ser cooperativas para la elaboración de productos alimenticios, etc. La potenciación de la implantación de este tipo de actividades, debidamente reguladas y controladas mediante las correspondientes ordenanzas, haría que Azuaga mantuviera respecto al resto de la comarca en la que se asienta el papel que le corresponde.

Antes de acabar, conviene hacer hincapié en el deseo de este equipo redactor de preservar los valores ambientales del casco urbano de Azuaga, especialmente en su zona más primitiva situada junto a las ruinas del castillo. Para ello se ha estimado conveniente otorgar a este área un régimen especial en los aspectos de aprovechamiento, estéticos y de uso por medio de unas normas más rigurosas que en el resto del casco. De esta forma se pretende que el carácter de la misma siga siendo eminentemente residencial, como lo es en la actualidad, estableciendo únicamente algunas tolerancias de usos compatibles que no desvirtúen dicho carácter y que puedan ayudar a dinamizar la vida de la zona en la medida en que ello sea conveniente, además de integrarse volumétrica y estéticamente en el entorno en que se implanten.

Por último, hay que citar que se aporta un plano que determina las posibles unidades integradas de actuación que puedan marcar las pautas de reparto de cargas y beneficios en el momento de la gestión. En este plano se han señalado algunas de las áreas en las que ya se vienen manteniendo conversaciones más o menos adelantadas entre Ayuntamiento-Propietarios de suelo, de cara a hacer posible su desarrollo urbanístico. Igualmente se proponen algunas otras en función de la propuesta presentada que, en caso de necesidad, se podrían llegar a subdividir para facilitar el proceso de gestión, en función de las necesidades detectadas en cada caso.

REVISIÓN DE LAS NORMAS.

La vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, se extenderá hasta que se proceda a la revisión de las mismas debido a la detección de variaciones de importancia en el desarrollo urbanístico de la localidad o a decisiones de los órganos administrativo-urbanísticos superiores.

Para ello se definen a continuación una serie de señales de alerta que, al producirse, harán necesaria la revisión de este documento y el estudio, o bien de la adopción de nuevos criterios respecto al mismo, o bien de su sustitución, si ello llegara a ser necesario, por algún instrumento de planeamiento de rango superior.

1.- ALERTA DE POBLACIÓN.

Se considerará como tal cuando durante dos años consecutivos como mínimo, se detecten incrementos de población iguales o superiores al 5%, lo que será señal indudable de que la dinámica de crecimiento del pueblo ha variado de forma importante y los criterios ahora adoptados habrán quedado obsoletos.

2.- ALERTA DE SUPERFICIE.

Se considerará como tal cuando se detecte la ocupación y consolidación del 50% de la superficie actualmente libre incluido dentro del perímetro de suelo urbano, hecho que se considera que podría paralizar el mercado de suelo y, por lo tanto, las posibilidades de nuevas edificaciones.

3.- ALERTA DE NUEVOS USOS.

Se considerará como tal cuando se detecte alguna tensión de importancia en el sentido de la aparición de nuevos usos o actividades, principalmente en lo que se refiere a asentamientos de tipo industrial o residenciales de segunda residencia, que puedan suponer un impacto en la estructura socio-económica del Término Municipal y provocar efectos de consideración en los otros parámetros considerados.

4.- DECISIONES DE RANGO SUPERIOR.

Cuando los órganos competentes en materia urbanística de rango superior, a la vista de las circunstancias concurrentes y oída la Corporación Local, lo estimen oportuno, o cuando alguna figura de planeamiento de orden superior así lo precise, se deberá igualmente llevar a cabo la revisión de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, para adecuarlos a las directrices generales de la ordenación del territorio en el que el presente Municipio se encuentra ubicado.



2 REGLAMENTACIÓN DE LA CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

1.1. GENERALIDADES

1.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.

Art. 1.- La presente Reglamentación de las condiciones de edificación y uso del suelo será de aplicación en la totalidad del Término Municipal desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias Municipales en el Boletín Oficial de la Provincia.

Art. 2.- La vigencia de esta Reglamentación se extenderá hasta que se produzca su revisión o su sustitución por un planeamiento de rango superior.

1.2.- CARÁCTER Y OBLIGATORIEDAD

Art. 3.- La presente Reglamentación se complementa, en su caso, con las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Badajoz.

Art. 4.- Tanto los particulares como los distintos órganos de la Administración Pública, quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones contenidas por estas Normas Subsidiarias Municipales.

Art. 5.- La facultad de edificación y uso del suelo, cualquiera que sea la naturaleza jurídica de la persona que la ejerza, se ajustará a lo señalado en la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación urbana, y en la presente Reglamentación.

1.3.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Art. 6.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58, de la Ley del Suelo.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavaciones y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases de existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.

17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

Art. 7. A) Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en esta Reglamentación los realizaren particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

B) La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Art. 8. A) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo y de las Normas y Ordenanzas contenidas en la presente Reglamentación.

B) Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

Art. 9. A) El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la Legislación Régimen Local.

B) En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico, cuando la Entidad otorgante cuente con los servicios correspondientes o le sea posible contar con los de la Entidad comarcal en que esté integrada. Si la Diputación Provincial tuviese establecido servicio de asistencia urbanística a los municipios, podrá solicitar el Ayuntamiento informe del mismo, si no contase con servicios técnicos jurídicos propios.

Art. 10. A) En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo o de las Normas y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación.

B) Cuando, en el supuesto del número anterior el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

Art. 11.- La competencia para otorgar las licencias correspondientes al Ayuntamiento salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo.

Art. 12.- A) Los actos relacionados en el artículo 6 que se promuevan por órganos del Estado o Entidades de Derecho público que administren bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

B) Si el proyecto afectara a varios municipios, la licencia habrá de solicitarse de todos ellos simultánea o sucesivamente.

Art. 13.- A) Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministerio competente por razón de la materia, podrá acordar la remisión al Ayuntamiento o Ayuntamientos correspondientes del proyecto de que se trate, para que, en el plazo de un mes, notifiquen la conformidad o disconformidad con el planeamiento urbanístico en vigor entendiéndose que si en dicho plazo no se manifiesta una disconformidad expresa, se considerará que existe conformidad al proyecto por parte del Ayuntamiento.

B) La notificación de la conformidad o el transcurso del plazo a que se refiere el número anterior habilitará sin más a la Administración interesada para la ejecución del proyecto de que se trate.

C) En caso de disconformidad, que necesariamente habrá de ser motivada, al expediente se remitirá por el Departamento interesado al Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, quien lo elevará al consejo de Ministros, previo informe de la Comisión Central de Urbanismo, en el plazo de tres meses. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la Ley del Suelo.

Art. 14.- A) El Ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refiere el artículo 6, cuando se pretendiese llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación de conformidad con el planeamiento que se establece en el artículo 180.2 de la Ley del Suelo, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al ministro de Obras Públicas y Urbanismo, a los efectos prevenidos en el mismo.

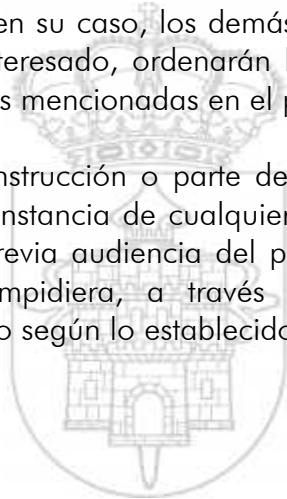
B) Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, previa propuesta del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo, a solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.

Art. 15.- Las licencias concedidas según lo establecido en los artículos anteriores caducarán a los seis meses de su otorgamiento.

Art. 6.- A) Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

B) El Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes, de oficio ó a instancia de cualquier interesado, ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones mencionadas en el párrafo anterior.

Art. 17.- Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera, a través del correspondiente expediente de declaración de ruina tramitado según lo establecido en la Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística.



1.4.- PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA.

Art. 18.- A) Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados con el artículo 6 se efectuasen sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde o el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Delegado Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos. El acuerdo de suspensión se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de tres días si aquel no hubiese sido adoptado por el Alcalde

B) En el plazo de dos meses contados desde la notificación de la suspensión, el interesado habrá de solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

C) Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia, o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera, procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de las ordenanzas.

D) Si el Ayuntamiento no procediera a la demolición en el plazo de un mes contado desde la expiración del término al que se refiere el número precedente o desde que la licencia fuese denegada por los motivos expresados, el Alcalde o el Gobernador Civil dispondrá directamente dicha demolición, a costa, asimismo, del interesado.

Art. 19.- A) Siempre que no hubiese transcurrido más de un año desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, las autoridades a que se refiere el artículo anterior, requerirán al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos meses la oportuna licencia. El requerimiento se comunicará al Alcalde en el plazo de tres días si aquella no hubiera sido formulada por el mismo.

B) Si el interesado no solicita la licencia en el plazo de dos meses, o si la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones de las ordenanzas, se procederá conforme a lo dispuesto en los Puntos C y D del artículo anterior.

C) Lo dispuesto en los anteriores artículos se entenderá con independencia de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que están sometidos determinados actos de edificación o uso del suelo.

Art. 20.- A) El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia y orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

B) Si el Gobernador Civil, de oficio o a instancia del Delegado provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, apreciare que las obras que se realizan al amparo de una licencia u orden de ejecución constituyen ese mismo tipo de infracción urbanística, lo pondrán en conocimiento de la Corporación municipal, a fin de que su Presidente proceda según lo prevenido en el número anterior. Si en el plazo de diez días el Presidente de la Corporación municipal no adoptase las medidas expresadas en dicho número, el Gobernador Civil, de oficio, acordará la suspensión de los efectos de la licencia y orden de ejecución y la inmediata paralización de las obras.

C) En todo caso la Autoridad que acuerde la suspensión procederá, en el plazo de tres días, a dar traslado directo de dicho acuerdo a la Sala de lo Contencioso-Administrativo competente, a los efectos prevenidos en los números 2 y siguientes del artículo 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Art. 21.- A) Las licencias u órdenes de ejecución cuyo contenido constituya manifiestamente alguna de las infracciones urbanísticas graves definidas en la Ley del Suelo, deberán ser revisadas dentro de los cuatro años desde la fecha de su expedición por la Corporación municipal que las otorgó a través de alguno de los procedimientos del artículo 110 de la Ley de Procedimiento Administrativo, bien de oficio o a instancia del Gobernador Civil, a solicitud en su caso, del Delegado provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo. La corporación deberá acordar, cuando proceda, la demolición de las obras realizadas, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a lo dispuesto en dicha Ley.

B) Si la Corporación municipal no procediese a la adopción de los acuerdos anteriores en el plazo de un mes desde la comunicación del Gobernador Civil éste dará cuenta a la Comisión Provincial de Urbanismo correspondiente a los efectos previstos en el número 4 del artículo 51 de la Ley del Suelo.

1.5.- INFRACCIONES URBANÍSTICAS Y SUS SANCIONES.

Art. 22.- La vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo o en las Normas y Ordenanzas tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 21 al 24 y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

Art. 23.- A) Las infracciones urbanísticas se clasifican en graves y leves en la forma que determina el Reglamento de Disciplina Urbanística.

B) Tendrán en principio carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas.

C) Las infracciones urbanísticas se sancionarán con arreglo a lo establecido en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo, 228 y siguientes de la Ley del Suelo y 57 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 24.- A) En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas serán sancionados con multas en la cuantía determinada en la Ley del Suelo, el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

B) En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave, serán igualmente sancionados con multa el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la misma sin el informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción o se hubiese hecho la advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de régimen local.

1.6.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Art. 25.- A efectos de la aplicación de esta Reglamentación el Territorio del Término Municipal se clasifica en suelo urbano y suelo no urbanizable.

Art.26.- Constituyen el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie se incluyen en la presente delimitación.

Art. 27.- Constituyen el suelo no urbanizable los demás del Término Municipal.

1.7.- PARCELACIONES Y REPARCELACIONES.

Art.28.- Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define en las presentes Normas.

Art. 29.- Únicamente se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en el suelo clasificado como urbano, y así señalado en los planos correspondientes de estas Normas Subsidiarias.

Art. 30.- Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de las fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al planeamiento vigente con adjudicación de las parcelas resultantes en proporción a sus respectivos derechos, y a la Administración competente, en la parte que corresponda conforme a la Ley del Suelo y a las presentes Normas.

Art. 31.- La reparcelación se podrá imponer obligatoriamente por el Ayuntamiento con alguno de estos fines:

A) Regular la configuración de las parcelas.

B) Distribuir justamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación.

Art. 32.- En todo lo referente a parcelaciones urbanísticas y reparcelaciones será de aplicación lo dispuesto en el capítulo III del título II de la vigente Ley del Suelo y su desarrollo reglamentario.

2. CONDICIONES GENERALES

2.1.- DEFINICIONES.

Art. 33.- Alineación: Es la línea que fija el límite de la parcela con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Art. 34.- Retranqueo: Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación de oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

Art. 35.- Altura de la edificación: Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta medida en cualquier punto de la fachada.

Art. 36.- Altura libre de pisos: Es la distancia de la cara superior del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Art. 37.- Construcciones por encima de la altura: Es todo aquel volumen edificado por encima de la altura máxima permitida determinada en las presentes Ordenanzas.

Art. 38.- Cuerpo volado: Es todo aquel elemento o volumen que sobrepase el plano vertical marcado por las alineaciones oficiales.

Art. 39.- Parcela edificable: Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Art. 40.- Parcela mínima: Es la mínima superficie de terreno apta para edificar o que no admite fragmentaciones.

Art. 41.- Superficie ocupada: Es la superficie comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre el terreno de las líneas externas de toda la construcción con excepción de los cuerpos volados abiertos.

Art. 42.- Espacio libre: Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

Art. 43.- Patio de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

Art. 44.- Patio inglés: Es el patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

Art. 45.- Pieza habitable: Es toda aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Art. 46.- Sótano: Es la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Art. 47.- Semisótano: Es la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Art. 48.- Planta baja: Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno, o por encima de esta rasante.

Art. 49.- Portal: Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y las escaleras y ascensores si los hubiere.

Art. 50.- Uso predominante: Es aquel que se da con mayor extensión dentro del ámbito territorial correspondiente y cuyo mantenimiento y desarrollo se propone principalmente.

Art. 51.- Uso complementario: Es aquel que, por sus características propia es compatible con los usos predominantes sin más requisitos que los propios de la actividad.

Art. 52.- Uso condicionado: Es aquel que, compatible con los anteriores, está sujeto al cumplimiento de ciertos requisitos de instalación y funcionamiento, derivados de sus posibles grados de molestia en función de la intensidad con que se den.

Art. 53.- Uso prohibido: Es aquel que, por sus características de incompatibilidad con el predominante, no es admisible en ningún caso.

Art. 54.- Edificios e instalaciones fuera de ordenación: Son aquellos erigidos con anterioridad a la aprobación de las Normas Subsidiarias que resultasen disconformes con las mismas.

2.2.- CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS.

Art. 55.- Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar estas limitaciones y las condiciones de salubridad e higiénicas. Estas determinaciones estarán supeditadas a las particulares que para cada caso concreto especifican las Normas.

Art. 56.- 1. Las construcciones sólo podrán sobresalir de la alineación de fachada con los salientes y vuelos que se determinan en esta Reglamentación.

2. En las zonas cuya Ordenanza fije retranqueos de fachada, ninguna construcción incluso los vuelos y aparcamientos subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo.

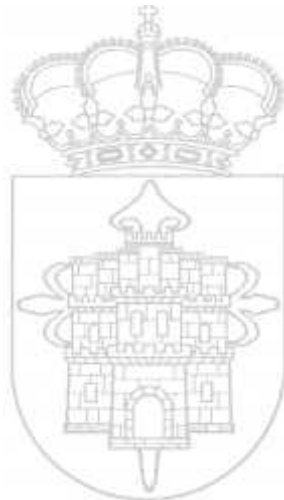
Art. 57.- 1. Para la medición de las alturas se establece dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Ordenanzas señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos.

2. Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no llega a los 15 metros. Si se sobrepasara dicha longitud, se dividirá la misma en bandas de 8 metros en las que se irá tomando el punto medio de cada una para la determinación de su altura.

Art. 58.- Sobre esta altura y siempre que la Ordenanza de cada zona no diga otra cosa, se permitirá tan sólo la resolución de la cubierta, que forzosamente deberá ser inclinada con una pendiente que estará comprendida entre el 30% y el 45%, siendo el límite máximo de elevación de los cumbreras de 4 metros. Los faldones de cubierta, tanto en la fachada delantera, como en la trasera en su caso, deberán verter hacia las mismas, es decir, con las líneas de cumbrera paralelas respectivamente a cada fachada, salvo que la Ordenanza particular admita otra posibilidad.

Art. 59.- Construcciones por encima de la altura: El volumen comprendido entre la altura máxima permitida medida de la forma ya citada y la cubierta de tejado, podrá destinarse únicamente a cuartos dedicados a las instalaciones del edificio, piezas vinculadas a la vivienda inferior (dúplex), o trasteros.

Para la iluminación y ventilación de estos espacios, únicamente se permitirán huecos situados en el plano del faldón de la cubierta; prohibiéndose cualquier cuerpo saliente o rehundido, limitando su superficie total al 100% de la cubierta.



Art. 60.- Los edificios en solares de esquina a dos calles a las que corresponda diferentes alturas, deberán conservar la altura correspondiente a la de menor altura en toda la superficie comprendida entre la alineación oficial de ésta y una línea paralela a la misma trazada a una distancia de 24 metros.

Art. 61.- Cuando el plano inferior del forjado de suelo de planta baja se encuentre a una altura igual o superior a 1,00 metro, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contacto con la edificación, se contabilizará como planta, salvo que el uso de este espacio sea para garajes, en cuyo caso se permite una altura en la forma definida igual o inferior a 1,90 metros.

Art. 62.- 1. Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente.

2. No se permitirá la construcción de piezas habitables en sótanos y semisótanos a menos que al tener tal consideración por razón de la rasante de la acera no la tuvieran con relación al terreno natural que se conserve en la parte posterior del solar; en este caso el pavimento deberá elevarse al menos 0,20 metros sobre el nivel del terreno exterior.

3. La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 metros.

Art. 63.- 1. La altura libre máxima de las plantas bajas, siempre que la Ordenanza específica no diga otra cosa, será de 3,50 metros.

2. En las plantas bajas que no sean viviendas se permite la construcción de entreplantas no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local al que esté vinculada, ni manifestarse en fachada.

3. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros.

4. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.

5. La entreplanta tendrá siempre acceso por el local de planta baja donde se desarrolla.

Art. 64.- 1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en la presente Reglamentación.

2. Se prohíbe la construcción de cuerpos volados cerrados, considerando como tales aquellos cuyos paramentos laterales o frontal superan la altura normal de las barandillas.

3. Se permite la construcción de cuerpos volados abiertos tipo balcón, que podrán sobresalir de la línea de fachada 0,25 metros en calles de hasta 6 metros de anchura, 0,35 metros en calles de hasta 9 metros y 0,50 metros en calles de anchura superior a 9 metros, no pudiendo en ningún caso sobrepasar el plano vertical trazado sobre la línea del bordillo, ni quedar a una altura inferior a 2,90 metros, medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del cuerpo volado.

4. Se permite el vuelo de rejas y elementos ornamentales de puertas y ventanas, que podrán sobresalir de la línea de fachada un máximo de 15 centímetros.

Art. 65.- Los cuerpos volados abiertos permitidos en el artículo anterior deberán sujetarse, en cualquier caso, a las siguientes condiciones:

1. Deberán separarse de la edificación colindante al menos vez y media la longitud de su vuelo medido perpendicularmente al plano de fachada.

2. Cuando los cuerpos volados correspondan a huecos de fachada, cada cuerpo volado se ceñirá exclusivamente a un hueco, no admitiéndose aquellos que incorporen más de uno.

Art. 66.- No se permiten los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de este (patios ingleses).

Art. 67.- Los paramentos de fachada se situarán sobre la alineación establecida y ocupando la totalidad del frente de la parcela, no admitiéndose, por tanto, los patios o espacios libres abiertos a fachada.

Art. 68.- Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia

la calle, cuando por normas de rango superior a esta Ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remitidas en la fachada.

Art.69.- Los anuncios y rótulos, cuando estén permitidos, no podrán sobresalir en planta baja más de 15 centímetros, y en las plantas altas el vuelo autorizado para ellas.

Los rótulos y anuncios en fachada deberán colocarse en dicho plano. En ningún caso sobre las cubiertas.

Los escaparates se adaptarán a los huecos de planta baja, dejando libres y sin superposiciones de otro material, las jambas entre los huecos y los dinteles y arcos

Art. 70.- Las marquesinas, cuando estén permitidas, se dispondrán a una altura mínima de 2,60 metros, y máxima de 3,50 metros sobre la rasante de la acera y su vuelo será el especificado en el punto 3 del artículo 64, respetando, en cualquier caso, el arbolado existente; las aguas en ellas recogidas no podrán verter directamente sobre la vía pública.

Art. 71.- 1. Los toldos, cuando estén extendidos quedarán a más de dos metros diez centímetros (2,10) de altura, y a 20 centímetros de la vertical que pasa por el bordillo de la acera y no afectarán al arbolado existente.

2. Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otro implemento, habrán de estar necesariamente a más de 2,10 metros de altura desde la acera.

Art. 72.- Los huecos abiertos a fachada deberán distar, en cualquier caso, al menos 60 centímetros de la finca colindante.

Art.73.- 1. Las superficies destinadas a patios cumplirán los mínimos establecidos en la Norma Primera del Decreto 195/1999 por el que se establecen las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Art. 74.- 1. El número de plantas máximo permitido en los patios, será el mismo que el correspondiente a la fachada principal.

2. La altura de los patios se medirá desde el nivel del suelo de las habitaciones que ventilan a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

Art. 75.- 1. El portal tendrá una dimensión mínima, en todos los sentidos, de 2 metros, excepto en viviendas de 1 y 2 plantas, en las que no se explicitan limitaciones.

2. El hueco de entrada, excepto en viviendas de 1 planta, no tendrá menos de 1,30 metros.

3. Será obligatoria la colocación de casilleros para la entrega de la correspondencia en todos los edificios, lo que se hará en los servicios comunes de entrada en la planta baja.

Art. 76.- 1. Salvo las posibles excepciones en función de los usos específicos, las escaleras con utilización por el público, no podrán tener un ancho superior a 1,00 metros.

2. Las escaleras con utilización por el público deberán tener luz y ventilación natural, en cualquier caso.

Art. 77.- 1. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación superiores a 2,50 metros de ancho, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros.

2. Los cuartos de baño, aseos, despensas, trasteros y otras piezas no habitables, podrán ventilar por medio de chimeneas, que cumplirán la normativa al respecto, fijado por las Normas Tecnológicas.

3. La altura libre de las piezas habitables será como mínimo de 2,50 metros.

Art. 78.- Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios, para lo que estos deberán conducirse por chimeneas o conductos apropiados que se ajustarán a las citadas Normas Tecnológicas y no podrán discurrir por el plano de fachada.

Art. 79.- 1. Todos los solares no edificados deberán cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de 2 metros de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada de forma que su acabado sea agradable, estético y contribuya al ornato de la ciudad.

2. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarla en el plazo de dos meses, a partir de la terminación y pavimentación.

3. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma, situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de dos meses desde la finalización de las obras de derribo.

Art. 80.- 1. Cuando, terminado un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos, que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

2. Si pasados tres meses de la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin un mínimo cuidado, el Ayuntamiento requerirá al propietario que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarle aquel por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiere lugar.

Art. 81.- Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 300 litros por habitante y día.

Art. 82.- 1. Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En el caso de existir centros de transformación, éstos no se podrán establecer por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, térmicas, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública.

2. Excepcionalmente, cuando no existe otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

Art. 83.- 1. Tanto las aguas pluviales como las sucias procedentes de un edificio, serán recogidas y vertidas a la red general municipal de alcantarillado, quedando prohibidas las bajantes de cualquier tipo que viertan al exterior.

2. Antes del vertido a la red municipal, se colocarán, en cualquier caso, los dispositivos necesarios (separadores de grasas, etc.), para evitar posibles problemas en la red general.

Art. 84.- 1. Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, etc., y sus accesorios deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

2. Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas; la ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 metros cúbico de local por cada metro cuadrado de patio.

3. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado de la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasadas con el paramento de fachadas de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, etc., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera otros efectos que puedan estimarse, debiendo estar situados, al menos a 2,50 metros de la rasante; en todo caso, su aprobación será potestativa del Ayuntamiento.

4. Además de lo establecido en el Reglamento de industrias Nocivas, Insalubres, Molestas y Peligrosas, los extractores de humos deberán contar con filtros u otros medios suficientes que eviten la salida de grasa y olores.

Art. 85.- Todo acceso deberá estar convenientemente señalizado con el número o números que le correspondan, de la vía en que esté situado, perfectamente visibles durante el día y la noche.

Art. 86.- El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

Art. 87.- 1. En los solares inedificables no se concederá licencia de obra nueva, consolidación, ampliación o reforma de la existente.

2. Respecto a los solares o partes de solar que se califiquen de inedificables, el Ayuntamiento, según proceda, podrá imponer la normalización de fincas, o bien lo adquirirá si no hubiese acuerdo, en ambos casos conforme a la legislación vigente.

3. El Ayuntamiento podrá expropiar parcial o totalmente fincas adyacentes a solares inedificables si los propietarios no incorporan tales solares a sus parcelas de acuerdo con los apartados anteriores.

Art. 88.- 1. De acuerdo con lo determinado en el artículo 60 de la Ley del Suelo, en los edificios o instalaciones, erigidos con anterioridad a la aprobación del Plan General o Parcial que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de Ordenación, salvo para los casos en que las nuevas alineaciones lo sean exclusivamente para los edificios de nueva planta, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiese la higiene, ornato y conservación del inmueble. Cuando la Ordenanza correspondiente se especifique que las alineaciones se señalan para edificios de nueva planta, podrán realizarse obras de consolidación del inmueble, pero nunca, obras que supongan aumento de volumen.

2. A estos efectos, se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

Art. 89.- 1. El frente de la casa o solar en que se realicen obras se cerrará con una valla de protección que se podrá disponer como máximo, a 1,50 metros de la alineación oficial, y en cualquier caso, bajo las condiciones que imponga el Ayuntamiento.

2. La ocupación de la vía pública con materiales o vallas concedida por el Ayuntamiento, devengará los derechos correspondientes.

3. Será obligatorio la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

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

2.3.- CONDICIONES GENERALES DE USO

Art. 90.- A efectos de esta Reglamentación, se consideran los usos siguientes:

- A) Almacenaje.
- B) Artesanía.
- C) Asistencia-Benéfico.
- D) Comercial.
- E) Deportivo.
- F) Docente.
- G) Espectáculos-Recreativo.
- H) Estaciones de servicio.
- I) Garaje-Aparcamiento.
- J) Hotelero.
- I) Industrial.
- L) Oficinas.
- M) Religioso.
- N) Sanitario.
- O) Servicios de la Administración.
- P) Socio-cultural.
- Q) Residencial.



Art. 91.- Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueran compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinan en la Ordenanza específica de la zona.

A) Almacenaje.

Art. 92.- Definición: Se denomina almacén a todo local destinado al acopio de materiales, bien en guarda y conservación, bien para su venta.

Art. 93.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

A: Almacén situado en planta baja en edificios de viviendas u oficinas.

B: Almacén en edificio de uso exclusivo.

C: Almacén que por el tipo de mercancías almacenadas o método de conservación resulten incompatibles con la vivienda.

Art. 94.- Condiciones:

1. Se estará a lo dispuesto para los usos Industriales y Comercial en lo que los fuesen de aplicación.

2. Aparcamiento. Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 150 m² de almacén.

B) Artesanía.

Art. 95.- Definición: Comprende las actividades de artes u oficios en que no se produzca un proceso industrializado, o mecanizado.

Art. 96.- Condiciones: Se estará a lo dispuesto para los usos Industriales y Comercial en lo que los fuesen de aplicación.

C) Asistencial benéfico.

Art. 97.- Definición: Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al servicio aquellas personas que por su carácter o situación lo requieran.

Art. 98.- Condiciones: Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso las de uso hotelero que les fuera de aplicación.

Art. 99.- Aparcamiento: Se reservará una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m² de instalación de nueva planta.

D) Comercial.

Art. 100. - Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compraventa o permuta de mercancías.

Art. 101.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

A: Comercio minorista de artículos de primera necesidad situado en planta baja en edificio de viviendas, con una superficie de exposición y venta al público inferior a 25 m²

B: Comercio minorista situado en planta baja en edificio de viviendas, de superficie de exposición y venta al público superior a 25 m.²

C: Comercio mayorista.

Art. 102.- Condiciones:

1. Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones vigentes que sean de aplicación.

2. Aparcamiento. Una plaza (25 m.²) por cada 100 m.² de superficie de instalación.

E) Deportivo.

Art. 103.- Definición: En él se clasifican los campos de deportes en todos sus aspectos, locales e instalaciones destinados a la práctica del mismo, piscinas y similares, sean de carácter particular, oficial o comercial.

Art. 104.- Condiciones:

1. En sus instalaciones y demás normativas se atenderán a las dictadas por el Consejo Superior de Deportes al respecto.

2. Aparcamiento. Una plaza por cada 50 m.² de instalación a partir de los 250 m.² de superficie ó 500 espectadores.

F) Docente.

Art. 105. - Definición: Incluye los espacios, edificios y locales destinados a funciones docentes, que se consideran de obligatoria determinación en los Planes.

Art. 106.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

A: Centros preescolares.

B: Centros de Enseñanza General Básica y Educación Especial, centros de Bachillerato Unificado Polivalente COU., centros de Formación Profesional.

C: Academias, talleres de artes y oficios y similares.

Art. 107.- Condiciones: Las construcciones de este tipo se atenderá en todo lo dispuesto en las reglamentaciones vigentes.

G) Espectáculos y recreativos.

Art. 108.- Definición: Corresponde este uso a los locales e instalaciones destinados al público con fines de cultura y recreo, y regulados por el Reglamento General de Policía de espectáculos y actividades recreativas.

Art. 109.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

A: Bares, mesones, tabernas, cafeterías, restaurantes y similares.

B: Cines, teatros, discotecas, salas de bailes, bingos y similares.

Art. 110.- Condiciones:

1. Cumplirán las que fijen las disposiciones vigentes el Reglamento General de Policía de espectáculos y actividades recreativas.

2. Aparcamiento: 1 plaza (25 m.²) por cada 25 m² de instalación, a partir de 300 espectadores.

H) Estaciones de servicio.

Art. 111.- Definición: Toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para el suministro

de carburantes, Gasoil, y lubricantes y en la que pueda existir otros relacionados con los vehículos de motor.

Art. 112.- Condiciones: Además de las disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán lo siguiente:

1. Dispondrán de un aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito con un mínimo de 2 plazas por surtidor.
2. Se situarán en parcelas destinadas exclusivamente a este uso.

l) Garaje-aparcamiento.

Art. 113.- Definición:

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

2. Se consideran Talleres del automóvil, los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase.

Art. 114.- Clasificación: Se dividen en las siguientes categorías:

A: Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar, para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.

B: Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.

C: Garaje-aparcamiento en parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.

D: Garaje-aparcamiento para uso público.

E: Talleres del automóvil.

F: Depósito de vehículos para la venta.

G: Depósito de vehículos usados.

Art. 115.- Condiciones:

1. La instalación y uso de garajes-aparcamientos, en todas sus categorías, y locales para el servicio del automóvil, deberán cumplir las disposiciones vigentes, en especial las referentes a medidas contra incendio. (NTE-CPI-82)

2. El número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos, no podrá exceder del correspondiente a 25 metros cuadrados por coche.

3. Los talleres del automóvil, no causarán molestias a los vecinos y viandantes, desarrollando su actividad dentro de los límites de su parcela.

4. El almacenamiento de vehículos usados, para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento. Deberán cumplir las condiciones de seguridad que señalen las disposiciones vigentes, debiendo las parcelas estar cercadas en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

J) Hotelero.

Art. 116.- Definición: Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal. Se considerarán incluidas en este uso las Residencias, edificios análogos, así como las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, etc.

Art. 117.- Condiciones:

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condiciones fijadas en cada caso por la Secretaría de Estado para el Turismo. El edificio se sujetará en cuanto a volumen, alineación, voladizos, etc., a la ordenanza de la zona correspondiente.

2. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada uso específico.

3. Aparcamiento: se reservará una plaza de aparcamiento (25 m.²) por cada dos habitaciones a partir de diez habitaciones.

K) Industrial.

Art. 118.- Definición: A efectos de estas ordenanzas, se define como Uso Industrial, al correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primera materia, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

Art. 119.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

A: Industria compatible con vivienda en planta sótano, baja o intermedia.

B: Industria en edificio exclusivo.

C: Industria especial.

Art. 120.- Condiciones:

1. Se deberán tomar las medidas correctoras oportunas para evitar cualquier tipo de contaminación, tanto de humos y gases, como de ruidos, de residuos, líquidos y sólidos, etc.

2. Respecto a las concentraciones máximas admisibles de contaminantes se estará a lo dispuesto en la Legislación protectora del medio ambiente.

3. En cuanto a las medidas de protección contra incendios, se estará a lo dispuesto en la Norma Básica NBE-CPI-82.

4. En lo referente a los niveles sonoros máximos admisibles y medidas correctoras, se estará a lo dispuesto en la Norma Básica NBE-CA-81.

5. En cualquier caso, será de aplicación lo dispuesto por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y Ordenanza General sobre Seguridad e Higiene del Trabajo.

6. Aparcamiento: Se reservará una plaza (25 m².) por cada 150 m². de instalación o fracción.

L) Oficinas.

Art. 121.- Definición: Se incluye en este uso los edificios en los que predominan las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; el de Banca; los que con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas, y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase independientes de la vivienda.

Art. 122.- Condiciones:

1. En cuanto a las características de los puestos de trabajo se cumplirá lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2. En cualquier caso, será de aplicación la Norma Básica NBE-CPI-82.

3. Aparcamientos: En caso de edificios de uso exclusivo de oficina, se reservará una plaza (25 m².) por cada 100 m². de instalación.

M) Religioso.

Art. 123.- Definición: Comprende los edificios destinados al culto religioso o de vida conventual.

Art. 124.- Condiciones:

1. Cumplirán lo establecido para los usos de vivienda y hotelero en lo que les fuera de aplicación.

2. Aparcamiento: Se determinarán por los servicios técnicos municipales.

N) Sanitario.

Art. 125.- Corresponde a los edificios e instalaciones destinados al tratamiento, diagnóstico, rehabilitación, prevención y/o alojamiento de enfermos.

Art. 126.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

A: Red hospitalaria.

B: Red extrahospitalaria (centros de urgencia, centros de salud, consultorios, etc.).

Art. 127.- Condiciones:

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en materia sanitaria.

2. Aparcamiento: Se reservará una plaza (25 m².) por cada cinco camas.

O) Servicios de la Administración.

Art. 128.- Definición: Se incluyen dentro de estos usos los locales, edificio o espacios destinados a albergar servicios e instalaciones de la Administraciones de la Administración municipal, autonómica y estatal.

Art. 129.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

A: Servicios Administrativos y de Orden.

B: Servicios de Higiene y Prevención.

C: Servicios de mataderos, tratamiento de basuras, etc.

D: Instalaciones militares.

Art. 130.- Condiciones:

1. Cumplirán las condiciones vigentes para cada categoría específica que les sean de aplicación.

2. Aparcamientos: Se reservará una plaza (25 m².) por cada 100 m². de instalación.

P) Socio-cultural.

Art. 131.- Definición: Se consideran incluidos en el mismo, los edificios o locales destinados a albergar actividades de tipo social o cultural (salas de exposiciones, bibliotecas, casas de la cultura, museos, etc.).

Art. 132.- Condiciones:

1. Cumplirán las condiciones legales específicas que sean de aplicación.

2. Aparcamiento: Se reservará una plaza (25 m².) por cada 100 m². de instalación en obras de nueva planta.

Q) Residencial.

Art. 133. - Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia familiar.

Art. 134.- Clasificación: Se establecen las siguientes categorías:

1. Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de vivienda o distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.

2. Vivienda colectiva: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Art. 135.- Condiciones:

1. Todas las viviendas deberán disponer, al menos de dos habitaciones, de entre los dormitorios, zonas de estar o comedor, con luces directas a la vía pública o a un espacio libre de edificación con dimensiones tales que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor a la altura de la edificación con fachada a él.

2. Las distintas dependencias de una vivienda cumplirán, en cuanto a superficie en planta, las condiciones siguientes:

Superficie mínima.

Cocina.....	5 m ² .
Dormitorio simple.....	6 m ²
Dormitorio doble.....	10 m ²
Sala de estar.....	12 m ²
Comedor.....	10 m ²
Estar-Comedor o cocina Comedor...	14 m ²
Aseo.....	2 m ²
Cuarto de baño.....	4 m ²

3. Escaleras: La anchura mínima será de 1 metro.

4. La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 metros, si su longitud no sobrepasa de 3 metros. Si son de más de 3 metros de largo, el ancho mínimo será de 1,00 metros. La altura libre mínima será de 2,50 metros.

5. La superficie de ventilación por vivienda, no será inferior a 1/8 de la superficie en planta.

6. Los huecos para ventilación e iluminación tendrán las siguientes superficies mínimas:

Cocinas.....	1 m ² .
Dormitorio simple.....	1 m ²
Dormitorio doble.....	1,50 m ²
Comedor-sala estar.....	1,75 m ²

7. Cada vivienda independiente poseerá como mínimo un cuarto de aseo compuesto de ducha, lavabo y retrete, al que se accederá sin pasar por dormitorios ni cocina.

8. Aparcamiento: Se reservará una planta de aparcamiento (25 m².) por vivienda. Se exceptúan los solares siguientes:

A) Aquellos solares cuyo fondo fuera inferior a 10 metros.

B) Aquellos solares con número de viviendas igual o menor que 6 y que cumplieran además una de las dos condiciones siguientes:

1- Sup. 250 m².

2. Fachada 8 m².

2.4. CONDICIONES GENERALES ESTÉTICAS.

Art. 136.- Los materiales empleados en fachada serán enfoscados y revocos, no admitiéndose el empleo de azulejos cerámicos como elementos de recubrimiento. La terminación de las mismas deberá ser el encalado, y el pintado en color blanco.

En zócalos se admitirá el empleo de materiales cerámicos, encalados y pinturas que deberán cumplir las siguientes condiciones en cuanto a:

1. Color: Se permiten los colores, blanco, marrón oscuro, rojo - ladrillo, gris marengo. Los colores serán lisos y sin dibujos.

2. Textura: Las texturas de los materiales empleados serán mates, sin resaltes, granulados, vidriados ni esmaltados.

3. Altura: La semisuma de las alturas mínimas y máximas del zócalo, no será superior a 0,90 metros, debiendo cumplirse simultáneamente la condición que la altura estará comprendida entre 0,30 y 1,20 metros.

La línea superior del zócalo será siempre horizontal.

El escalonamiento del zócalo se efectuará siempre en los huecos de fachada.

Art. 137.- 1. En la composición de la fachada deberá predominar el macizo sobre el hueco, no pudiendo superar la superficie total de este último el 50% de la de aquel. Dicha composición se organizará a partir de ejes verticales.

2. Los dinteles en los vanos deberán ser horizontales o curvos en forma de arco rebajado de acuerdo a los tradicionales en la zona.

Art. 138.- 1. En las carpinterías y cerramientos no se admitirán, en su color, la madera, el aluminio y la chapa galvanizada. Las persianas con tambor podrán ser utilizadas siempre que el capialzado no se manifieste en fachada.

2. La terminación deberá tener un acabado de color oscuro uniforme, sin imitar texturas ni materiales.

Art. 139.- Todos los cerramientos de protección o artísticos como los paramentos laterales y frontales de los cuerpos volados, deberán realizarse en elementos de cerrajería cumpliendo las siguientes condiciones:

1. Los balcones tendrán balaustres exclusivamente verticales prohibiéndose que los elementos se inclinen hacia adentro o hacia afuera.

2. Se prohíben los antepechos en los que se utiliza la armadura metálica conjugada con el cristal u otros materiales vítreos, placas, opalinas, etc.

Art. 140.- 1. Las cubiertas serán de tejas curvas o de hormigón de similar color y forma, salvo indicación precisa para algunas zonas en especial.

2. Todos los elementos situados sobre las cubiertas, se tratarán arquitectónicamente prohibiéndose de manera especial los depósitos de fibrocemento a la vista.

Art. 141.- En las fachadas, no se admitirán tendedores, cualquiera que sea su tratamiento exterior a fin de evitar su visualización.

Art. 142.- Será necesario para que se puedan otorgar licencias de obras para la apertura de portadillas que se cumplan las siguientes condiciones:

a) La fachada en que se pretenda realizar una portadilla deberá limitar con una vía pública con acceso rodado. También será posible su apertura en fachadas a vías peatonales y a espacios libres calificados en el plano correspondiente como plaza o jardín, siempre que no resulten afectados elementos ornamentales, de mobiliario urbano o arbolado. La apertura de portadillas en los inmuebles que se encuentren en el Conjunto Histórico de Azuaga necesitarán resolución favorable de los Órganos competentes de la administración Autonómica.

b) Las dimensiones máximas del hueco de la portadilla serán de 2'40 metros de anchura por 2'60 metros de altura, sin admitirse ningún incremento de las citadas medidas.

c) Se deberá rematar el hueco de la portadilla con arco de medio punto rebajado. Sin embargo previo informe del Técnico Municipal, podrá autorizarse otro tipo de formas arquitectónicas.

d) La carpintería deberá ser de madera o metálica pero siempre pintada en tonos oscuros.

e) No se permitirá la formación de badén en el acerado para el acceso de vehículos, y ninguna otra obra sobre la vía pública.

f) Deberán presentarse, además de los requisitos establecidos legalmente, un croquis de fachada, actual y reformada, a escala 1:50 firmada por técnico competente.

g) Se indicará en la petición de licencia el uso que se pretende dar al inmueble o local correspondiente con la apertura de portadilla. Debiéndose respetar en todo caso las incompatibilidades de uso y todas las circunstancias señaladas en nuestras Normas Subsidiarias.

Aún cumpliéndose todos los requisitos establecidos anteriormente, previo informe del Técnico Municipal, podrá denegarse la Licencia de Obras para apertura de huecos de portadilla, cuando la fachada o el edificio donde se pretenda establecer la portadilla esté catalogado o suponga una disfunción o disonancia en la propia fachada o en el entorno urbanístico.

Art. 143.- El otorgamiento de toda licencia de obras para la apertura de portadillas, estará condicionado al cumplimiento de los usos establecidos en nuestras Normas Subsidiarias, de tal forma que si el peticionario no se adecua a los mismos una vez otorgada la licencia, ésta se entenderá automáticamente revocada, sin que proceda indemnización alguna al particular y sin perjuicio de las medidas que de acuerdo con la legislación vigente se puedan llevar a efectos por parte del Ayuntamiento.

Art. 144.- Queda suspendido automáticamente todo otorgamiento de licencias de obras para la apertura de portadillas cuando se pretenda la misma en zona donde exista proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento Pleno.

Art. 145.- Las licencias se podrán otorgar condicionadas a la obligación de que la industria o actividad que se pretende ejercer en el inmueble para el cual se solicita que la portadilla sea trasladada al polígono industrial cuando exista posibilidad de la ubicación en el mismo.

Art. 146.- Las antenas de TV. se colocarán de forma tal que no se visualice desde la vía pública.

Art. 147.- 1. Las medianeras, aun cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, se tratarán de igual manera que las fachadas en cuanto a materiales y colores.

2. No se admite ningún tipo de anuncios en medianeras.

Art. 148.- En las redes eléctricas y de telefónica, quedan prohibidos los tendidos aéreos, tanto en fachadas como en cruces de calles. Estas líneas y las grapadas sobre fachada deberán sustituirse por subterráneas.

Art. 149.- Para el otorgamiento de tala de arbolado, se hará preceptivo informe de técnico competente en la materia designado por el Ayuntamiento, en el que se establece o no, la conveniencia del citado acto para otorgar la licencia correspondiente.

Art. 150.- El Ayuntamiento redactará un plan especial para la conservación y restauración, en su caso, de aquellos elementos que deben ser objeto de protección.

Art. 151.- 1. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo. En tales casos, para la reanudación de las obras, será precisa licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

2. Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, podrá el proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del organismo competente.



3. ORDENANZAS PARTICULARES Y NORMATIVA

3.1.- ORDENANZAS EN SUELO URBANO.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en las siguientes zonas, delimitadas gráficamente en el plano de Usos Pormenorizados y Zonificados:

- Zona A: Casco primitivo.
- Zona B: Extensión.
 - Subzona B. 1.
 - Subzona B. 2.
- Zona C: Extensión y actividades productivas.
- Zona D: Fábrica de Harinas y Plaza de Toros
- Zona E: Polígono Industrial
- Zona F: La Cardenchosa
- Zona G: Área periférica (calles Echegaray y García Lorca)
- Zona H: Área periférica (al sur de calle La Paloma)



3.1. bis - ORDENANZAS EN SUELO URBANIZABLE.

En suelo urbanizable, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en las siguientes zonas, delimitadas gráficamente en el plano de Zonificación y Usos Pormenorizados:

Zona SUZ-1 : Sector Industrial 1

Zona SUZ-3 : Finca La Bomba

ZONA A

AMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde a la zona próxima al Castillo y que constituyó el primer asentamiento de población, caracterizándose por una trama urbana y valor ambiental singulares.

CONDICIONES DE VOLÚMEN

ALINEACIONES:

Son las definidas en el plano correspondiente.

RETRANQUEOS:

No se permite retranqueo alguno, debiendo la edificación situarse sobre la alineación actual.

ALTURA MÁXIMA:

igual

Será de 2 plantas (7 metros). Salvo en las calles LLANA y MESONES en que será de 2 plantas y altura en metros a la media del tramo de calle en que se ubique la construcción.

ALTURA MÍNIMA:

Para edificios de nueva construcción, la altura mínima será de una planta (3 metros, salvo en las calles LLANA y MESONES en que será de 2 plantas (6 metros).

FONDO EDIFICABLE:

En las plantas bajas no se establece fondo máximo. En las plantas altas el fondo máximo edificable será de 24 metros.

SUPERFICIE OCUPADA:

Cada planta será como máximo el 80 % de la superficie de la parcela.

FACHADA MÍNIMA:

No se establece.

ZONA A

EDIFICABILIDAD: Será la resultante de aplicar los parámetros ya definidos.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS : Se permite su construcción únicamente cuando por la pendiente natural del terreno, en el solar, quede una zona trasera que sea aprovechable en su altura, y siempre que no se manifieste el sótano en la fachada principal y no supere su superficie el 50 % de la superficie edificable en planta baja.

CONDICIONES ESPECIALES: La cara inferior del forjado de techo de la planta baja, estará como máximo de 3 metros de la rasante.

En los edificios con fachada a las calles LLANA y MESONES, sobre la altura máxima permitida se admitirá la construcción de un remate en el plano de la fachada principal y como coronación de la misma con una altura máxima de 1,20 metros y sin huecos, sin superar la altura de los edificios colindantes cuando estos tengan dos plantas o más.

ZONA A

CONDICIONES DE USO

USO PREDOMINANTE : - Residencial.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Artesanías.
- Asistencial-benéfico.
- Hotelero.
- Oficinas.
- Religioso.
- Socio-cultural.

USOS CONDICIONADOS :

- Comercio, solamente de tipo A.
- Docente, solamente los tipos A y C.
- Espectáculos-recreativos solamente tipo A.
- Garaje-aparcamiento, solamente tipos A, B y C.
- Sanitarios, solamente tipo B.
- Servicio de la Administración, solamente tipo A.

USOS PROHIBIDOS

- Almacenes.
- Comercial tipo B y C.
- Docente tipo B.
- Espectáculo recreativo tipo B.
- Estaciones de servicio.
- Garaje-aparcamiento, tipos D, E, F, y G.
- Industrial.
- Servicios de la Administración tipos B, C y D.

ZONA A

CONDICIONES ESTÉTICAS

1.- Sólo se permitirán las cubiertas de teja cerámica curva.

Además de la teja curva tipo árabe, se permitirá la cubierta con teja cerámica mixta o portuguesa en aquellos edificios cuya cubierta no influya negativamente en el entorno protegido como Bien de Interés Cultural con categoría de Conjunto Histórico.

2.- Queda prohibido el uso de marquesinas en todos los casos.

3.- Se prohíben los rótulos luminosos. Se prohíben todo tipo de rótulos en fachadas en plantas altas y los perpendiculares a fachada. El rótulo o anuncio irá situado únicamente sobre los huecos de planta baja y con un tamaño no mayor a los mismos. El rótulo deberá diseñarse de forma que se integra lo mejor posible en la fachada. Se prohíbe el uso de materiales plásticos. Será con las letras en negro sobre fondo blanco.

4.- Con el fin de preservar el carácter ambiental de la zona, será imprescindible la presentación de una fotografía de lo existente y del anteproyecto de la nueva construcción o modificación, para la obtención de la licencia de obras correspondiente.

ZONA B

ÁMBITO DE APLICACIÓN

continuación Corresponde a la zona de extensión situada a del asentamiento primitivo.

CONDICIONES DE VOLÚMEN

- ALINEACIONES :** Son las definidas en el plano correspondiente.
- RETRANQUEOS:** No se permite retranqueo alguno, debiendo la edificación situarse sobre la alineación oficial.
- ALTURA MÁXIMA:** Será de dos plantas (7 metros), salvo en las calles Estalajes, Muñoz Crespo, Ramón y Cajal, Avenida de Extremadura y Padre Tena en los tramos que se señalan en el correspondiente Plano de Altura, que será de tres plantas (10 metros).
- ALTURA MÍNIMA:** Será en cada lugar una menos (3 metros) que la máxima.
- FONDO EDIFICABLE :** En plantas bajas no se establece fondo máximo. En plantas altas el fondo máximo edificable será de 24 metros.
- SUPERFICIE OCUPADA:** Será en cada planta, como máximo el 80% de la superficie de parcela, salvo en planta baja que será del 100% cuando su uso sea comercial.
En las calles Muñoz Crespo, Plaza del Cristo y Estalajes en las zonas donde la altura máxima sea de tres plantas y éstas se edifiquen y las plantas baja y primera sean de uso comercial, la superficie ocupada podrá ser en ambos como máximo el 100%, siendo la superficie ocupada en la segunda planta el 60% de la parcela.
- FACHADA MÍNIMA:** Para las parcelaciones o reparcelaciones que se realicen con posterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias, la fachada mínima será de 6 metros.

ZONA B

EDIFICABILIDAD:	Será la resultante de aplicar los parámetros ya definidos.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:	Se permite su construcción debiendo sujetarse a las condiciones generales.
CONDICIONES ESPECIALES:	<p>En los edificios señalados en el plano correspondiente y en los que se permiten tres alturas, se admitirá la construcción de un remate en el plano de la fachada principal y, como coronación de la misma con una altura máxima de 1,2 metros y sin huecos.</p> <p>En las zonas señaladas como edificables comprendidas en la manzana delimitada por las calles Bartolomé Torres Naharro, Padre Tena, Carolina Coronado y travesía de Bartolomé Torres Naharro – manzana del Parque Cervantes – se admitirá la construcción de edificios singulares cuyo uso será el de equipamiento para los cuales serán de aplicación las siguientes condiciones:</p>
ALINEACIONES:	Son las definidas en el plano correspondiente.
RETRANQUEOS:	Se permiten retranqueos.
ALTURA MÁXIMA:	Será de tres plantas (10 metros).
ALTURA MÍNIMA:	Será en cada lugar una menos (3 metros) que la máxima.
FONDO EDIFICABLE:	No se establece fondo máximo en esta parcela.
SUPERFICIE OCUPADA:	Será del 100% de la superficie de la parcela.
FACHADA MÍNIMA:	No se establece.
EDIFICABILIDAD:	Será la resultante de aplicar los parámetros ya definidos.
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:	Se permiten su construcción debiendo sujetarse a las condiciones generales.

ZONA B

CONDICIONES ESTÉTICAS

1.- Se admitirá la utilización de la chapa y placa de fibrocemento similar color y forma a los de la teja curva y en los casos de renovación de cubiertas ligeras naturales y de ampliación de locales en el interior de los solares, hasta obtener el total aprovechamiento de los mismos, según lo especificado en los artículos correspondientes.

2.- En la Plaza de la Merced y en la Plaza del Cristo, existen las mismas restricciones para rótulos que en la zona A.

3.- Las dimensiones máximas del hueco de portadilla podrán incrementarse hasta un máximo de 3 metros de anchura por 3,4 metros de altura, previa justificación de la necesidad de dicho incremento siendo apreciada libremente la misma previo informe del Técnico Municipal del Ayuntamiento, en las siguientes calles:

- Avenida de la Estación, a partir del cruce con la C/ Donoso Cortés y hasta el final del perímetro urbano.
- C/ Capitol, entera.
- C/ Antonio Machado, desde el cruce con la calle Estalajes hasta cruce con C/ San Isidro.
- C/ Gabriel y Galán, entera.
- Travesía de Diego Sánchez de Badajoz, entera.
- C/ Pozoblanco, entera.
- C/ Mercado, entera.

4.- En los edificios situados en la manzana del Parque Cervantes, por su carácter singular, no se fijan condiciones estéticas.

ZONA B

CONDICIONES DE USO

USO PREDOMINANTE: - Residencial.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Artesanías.
- Asistencial-benéfico.
- Deportivo.
- Docente.
- Espectáculos recreativos.
- Estaciones de servicio.
- Hotelero.
- Oficina.
- Religioso.
- Sanitario.
- Socio-cultural.



USOS CONDICIONADOS:

- Almacén, solamente tipo A.
- Comercial, solamente tipos A y B.
- Garaje-aparcamiento excepto tipo E y G.
- Industrial, solamente tipo A.
- Servicios de la Administración, solamente tipos A y B.

USOS PROHIBIDOS:

- Almacén, solamente tipo B y C.
- Comercial tipo C.
- Garaje-aparcamiento tipo E y G.
- Industrial tipos B y C.
- Servicios de Administración tipos C y D.

ZONA C

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde a la zona situada entre la carretera antigua y la actual de acceso al casco urbano (Avda. de la Estación), donde recientemente se han venido asentando naves, almacenes, etc... junto con viviendas.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES :

Son las definidas en el plano correspondiente.

RETRANQUEOS:

No se permite retranqueo alguno, debiendo la edificación situarse sobre la alineación oficial.

ALTURA MÁXIMA:

Será de dos plantas (7 metros) salvo cuando sean naves que la altura máxima será de 9 metros a la cumbre de la cubierta, permitiéndose una altura mayor en los elementos singulares propios de la actividad.

ALTURA MÍNIMA:

Será en cada lugar una menos (3 metros) que la máxima.

FONDO EDIFICABLE:

En plantas bajas no se establece fondo máximo. En plantas altas el fondo máximo edificable será de 24 metros.

SUPERFICIE OCUPADA:
salvo

Será como máximo el 80% de la superficie de la parcela, en uso sea comercial.
En caso de nave la ocupación máxima será del 80% de la superficie de la parcela.

FACHADA MÍNIMA:

Será de 6 metros en viviendas y de 10 metros en naves.

EDIFICABILIDAD:

Será la resultante de aplicar los parámetros ya definidos.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se permite su construcción debiendo sujetarse a las condiciones generales.

ZONA C

CONDICIONES DE USO

USOS PREDOMINANTES : - Residencial.

USOS COMPLEMENTARIOS :



USOS CONDICIONADOS:

- Almacén, solamente tipo A y B.
- Garaje-aparcamiento excepto tipo G.
- Industrial tipo A y B.
- Servicios de la Administración tipo A y B.

USOS PROHIBIDOS:

- Almacén tipo C.
- Garaje-aparcamiento tipo G.
- Industrial tipo C.
- Servicios de la Administración tipo C y D.

ZONA C

CONDICIONES ESTETICAS

1.- Los materiales empleados en fachada se ajustarán a los especificados en el artículo 136.

2.- Las dimensiones máximas del hueco de la portadilla podrán incrementarse hasta un máximo de 3 metros de anchura por 3,40 metros de altura, previa justificación de la necesidad de dicho incremento siendo apreciada libremente la misma previo informe del Técnico Municipal por el Ayuntamiento.

3.- Las cubiertas de las viviendas cumplirán el artículo 140. En las naves se admitirá la utilización de la chapa y placa de fibrocemento de similar color y forma a los de la teja curva.



ZONA D

ZONA D, UA-4 (α)

ÁMBITO DE APLICACIÓN :

Corresponde a la zona donde se ubica la Plaza de Toros y su entorno, su delimitación queda señalada en los planos adjuntos.

CONDICIONES DE DESARROLLO

Deberá redactarse un Plan Especial de Reforma interior para su posterior desarrollo

APROVECHAMIENTO: No cuenta con Aprovechamiento lucrativo

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES Y RETRANQUEOS: Se fijarán en el Plan Especial de Reforma Interior , así como la ordenación general de volúmenes .(No se cuenta con ordenación detallada).

SUPERFICIE OCUPADA: Será como máximo el 25% de la superficie bruta de la zona.

EDIFICABILIDAD: La edificabilidad máxima será de 0,4m²/m² sobre la superficie bruta de la zona.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se ajustarán a las condiciones generales y computarán en el cálculo edificabilidad.

CONDICIONES ESPECIALES:

Se rehabilitarán para su nuevo uso las edificaciones existentes consideradas de interés.

CONDICIONES DE USO.

Uso Global.- DOTACIONAL PUBLICO (D)

Uso Pormenorizado .- EQUIPAMIENTO PUBLICO (D-E).

USOS PROHIBIDOS:

- EL uso permitido es Dotacional público prohibiéndose todos los usos que no sean los permitidos.

PARAMETROS DE SUPERFICIE:

Superficie de suelo = 40.123,89 m²

La edificabilidad referida a metro cuadrado no superará el valor de 0,40 m²/m² (< 16.049,56 m²).

Se deberá prever una plaza por cada 100 m² de edificación, en todo caso, al menos 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario deberán tener carácter público.

El número mínimo de plazas de aparcamientos será de 161 plazas de los cuales 81 serán de carácter público.

ZONA D**ZONA D, UA-4(b)****ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

Corresponde a la zona suroeste del municipio, donde se ubica la antigua Fábrica de Harinas, su delimitación queda señalada en los planos adjuntos.

CONDICIONES DE DESARROLLO

Deberá redactarse Plan Especial de Reforma Interior incluido dentro de un Programa de Ejecución para su desarrollo.

CONDICIONES DE VOLUMEN**ALINEACIONES Y RETRANQUEOS:**

Se fijarán en el Plan Especial de Reforma Interior, así como la ordenación general de volúmenes.

(No se cuenta con ordenación detallada)

SUPERFICIE OCUPADA: Será como máximo el 25% de la superficie bruta de la zona.

EDIFICABILIDAD:

La edificabilidad máxima será de $0,4m^2/m^2$ sobre la superficie bruta de la zona y la edificabilidad de las parcelas será la resultante de aplicar los parámetros ya definidos

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se ajustarán a las condiciones generales y computarán en el cálculo de la edificabilidad.

RESERVA DOTACIONAL:

La reserva de suelo dotacional excluido el viario, será como mínimo el 15% de superficie total ordenada, destinándose dos tercios de dicha reserva a Zonas verdes.

CONDICIONES ESPECIALES:

Se rehabilitarán para su nuevo uso las edificaciones existentes consideradas de interés.

CONDICIONES DE USO.

Uso Global.- Terciario (T)

- Uso Pormenorizado :
- A) Uso Comercial (TC)
 - B) Uso Hotelero (TH)
 - C) Uso Oficinas (TO)
 - D) Uso Recreativo (TR)

USOS PROHIBIDOS:

- Almacenaje tipo C
- Docente
- Estaciones de Servicio
- Garaje aparcamiento tipos E, F y G
- Industrial
- Religioso
- Servicios de la Administración tipos C y D
- Residencial

USO COMPLEMENTARIOS:

- Almacenaje tipo A (almacén situado en planta bajas de edificio con usos permitido y no sean incompatible con el uso permitido) y B (almacenes en edificio de uso exclusivo y no sean incompatibles con los usos permitidos para la zona) (art. 92 y 94 de las NN.SS.)
- Artesanía (art. 95 y 96 de las NN.SS.)
- Asistencial benéfico (art. 97, 98 y 99 de las NN.SS.)
- Deportivo (art. 103 y 104 de las NN.SS.)
- Garaje aparcamiento tipos A, B,C y D (art. 113, 114 y 115 de las NN.SS.)
- Servicios de la Administración tipos A y B (art. 128, 129 y 130 de las NN.SS.)
- Socio-cultural (art. 131, y 132 de las NN.SS.)

PARAMETROS DE SUPERFICIE:

Superficie de suelo = 24.987,25 m²

La edificabilidad referida a metro cuadrado de de uso residencial o terciario no superará el valor de 0,40 m²/m² (< 9.994,90 m²).

La reserva de suelo para dotaciones públicas excluido el viario no podrá ser inferior al 15% de la superficie total ordenada (> 3.748,09 m².), destinándose dos tercios de dicha reserva a zonas verdes,(2.498,73 m²).

Independientemente de las plazas de aparcamiento que hay que prever en función de los usos se deberá prever una plaza por cada 100 m² de edificación, en todo caso, al menos 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, anexas o no al viario deberán tener carácter público.

El número mínimo de plazas de aparcamientos será de 100 plazas de los cuales 50 serán de carácter público

ZONA E

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde a la zona del polígono industrial.

CONDICIONES DE VOLÚMEN

ALINEACIONES:

Son las definidas en el plano correspondiente.

RETRANQUEOS:

Se permite un retranqueo voluntario máximo de 10 metros a la alineación oficial, pudiéndose ocupar esta superficie con construcciones auxiliares o complementarias siempre que se justifique su necesidad, como es el caso de vivienda no superior a 50 m² de superficie construida para vigilante.

ALTURA MÁXIMA:

La altura máxima será de 1 metros a la cumbre de la cubierta, salvo los elementos singulares propios de la actividad que requieren una altura mayor. Se permiten tres plantas.

ALTURA MÍNIMA:

No se establece.

FONDO EDIFICABLE:

No se establece fondo máximo.

SUPERFICIE OCUPADA:

Será como máximo el 80% de la superficie de la parcela.

FACHADA MÍNIMA:

Será de 10 metros.

EDIFICABILIDAD:

Será la resultante de aplicar los parámetros ya definidos.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se permite su construcción debiendo sujetarse a las condiciones generales.

ZONA E

CONDICIONES DE USO

USO PREDOMINANTES:

- Almacenaje.
- Industrial.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Artesanías.
- Deportivo.
- Estaciones de servicio.
- Garaje-Aparcamiento.
- Oficinas.
- Hotelero.

USOS CONDICIONADOS:

- Comercial, solamente del tipo C.
- Espectáculos y recreativos, solamente tipo A.
- Servicios de la Administración, tipo B y C.
- Residencial, en el caso de vivienda vinculada a uno de los usos predominantes (vigilancia, etc...).

USOS PROHIBIDOS:

- Asistencial benéfico.
- Comercial tipo A y B.
- Docente.
- Religioso.
- Sanitario.
- Socio cultural.
- Residencial.
- Espectáculos y recreativos, tipo B.
- Servicios de la administración, tipo A y D.

CONDICIONES ESPECIALES

En las edificaciones que se lleven a cabo sobre la manzana del Pabellón Polideportivo (comprendida entre el límite con la zona B, la calle Estalajes, la calle Mina de los Arquitones y la calle Mina La Gerti) sólo se admitirán actividades compatibles con el uso residencial, entendiendo como tales aquellas con fuentes sonoras cuyo nivel de recepción externo (N.R.E.) definido en el Decreto 19/1997 de Reglamentación de Ruidos y Vibraciones no sobrepase los siguientes valores:

de día 60 dB(A)
De noche 45 dB(A)

ZONA E

CONDICIONES ESTETICAS

1.- No es preciso que los materiales empleados en fachada se ajusten a los especificados en el artículo 136, admitiéndose la utilización de bloque de hormigón, chapa metálica o placa de fibrocemento.

2.- Se permite en cubierta cualquier tipo de material.

3.- El vallado tendrá una altura máxima de 2'5 m. y se ejecutará con elementos resistentes (muro de hormigón, bloques de hormigón, ladrillos...) hasta una altura mínima de medio metro.

4.- La apertura de portadillas no se ajustará a lo especificado por el artículo 142, la concesión de la licencia quedará sujeta al criterio del Técnico Municipal.



ZONA F

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde a todo lo que constituye el núcleo urbano de La Cardenchosa.

CONDICIONES DE VOLÚMEN

ALINEACIONES :

Son las definidas en el plano correspondiente.

RETRANQUEOS:

No se permite retranqueo alguno, debiendo la edificación situarse sobre la alineación oficial.

ALTURA MÁXIMA:

Será de 2 plantas (6,50 metros).

ALTURA MÍNIMA:

Para edificios de nueva construcción, la altura mínima será de una planta (3,00 metros).

FONDO EDIFICABLE:

En plantas bajas no se establece fondo máximo. En plantas altas el fondo máximo edificable será de 24 metros.

SUPERFICIE OCUPADA:

Será en cada planta como máximo el 80% de la superficie de la parcela.

FACHADA MÍNIMA:

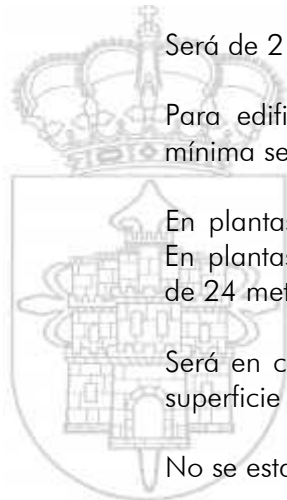
No se establece.

EDIFICABILIDAD:

Será la resultante de aplicar los parámetros ya definidos.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se prohíbe su construcción.



ZONA F

CONDICIONES DE USO

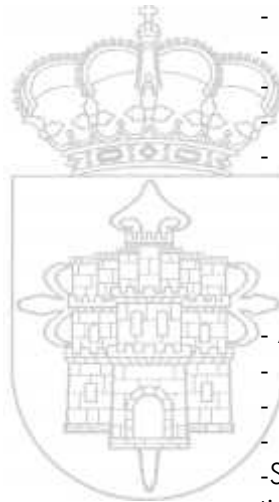
USO PREDOMINANTE :

- Residencial.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Artesanías.
- Asistencia-benéfico.
- Deportivo.
- Docente.
- Espectáculos-recreativo.
- Estaciones de servicio.
- Hotelero.
- Oficinas.
- Religioso.
- Sanitario.
- Socio-cultural.

USOS CONDICIONADOS:



- Almacén, solamente tipo A y B.
- Comercial, solamente tipos A y B.
- Garaje-aparcamiento, excepto tipo G.
- Industrial, solamente tipo A.
- Servicios de la Administración, solamente tipos A y B.

USOS PROHIBIDOS:

- Almacén tipo C.
- Comercial tipo C.
- Garaje-aparcamiento tipo G.
- Industrial tipos B y C.
- Servicios de Administración tipos C y D.

ZONA G

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde a la zona periférica del suelo urbano adyacente a las calles Echegaray y Federico García Lorca.

CONDICIONES DE VOLÚMEN

ALINEACIONES :

Son las definidas en el plano correspondiente.

RETRANQUEOS:

Manzanas de uso residencial: no se permite retranqueo alguno en planta, debiendo la edificación situarse sobre la alineación oficial. Se permiten retranqueos en planta primera.

Manzanas de uso dotacional: se permiten retranqueos en función del diseño arquitectónico que configure esta edificación extendida como elemento singular.

ALTURA MÁXIMA:

Será de 2 plantas (7,00 metros).

ALTURA MÍNIMA:

Será en cada lugar una menos (3,00 metros) que la máxima.

FONDO EDIFICABLE:

No se establece fondo máximo.

SUPERFICIE OCUPADA:

Será en planta baja como máximo el 90% de la superficie de la parcela. En planta primera, como máximo el 80% de la superficie de la parcela.

FACHADA MÍNIMA:

Para las parcelaciones o reparcelaciones que se realicen, la fachada máxima será de 6 metros.

EDIFICABILIDAD:

Será la resultante de aplicar los parámetros ya definidos.

SÓTANOS Y SEMISÓTANO:

Se permite su construcción debiendo sujetarse a las condiciones generales.

CONDICIONES ESTÉTICAS

1. Se admitirá la utilización de cubiertas planas y los tejados de teja cerámica (tanto árabe tradicional como mixta). Las dimensiones máximas del hueco de portadilla podrán incrementarse hasta un máximo de 3.5 metros de altura, previa justificación de la necesidad de dicho incremento.

ZONA G

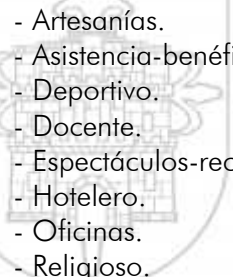
CONDICIONES DE USO

USO PREDOMINANTE : Residencial.

USO OBLIGATORIO:

En edificación residencial será obligatoria la incorporación de una plaza de estacionamiento por vivienda dentro de la propia edificación en cada una de las promociones que se realicen. En caso de edificaciones de otro tipo dentro de las permitidas en las parcelas de uso lucrativo será obligatoria la incorporación de una plaza de estacionamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de la propia edificación en cada una de las promociones que se realicen.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- 
- Artesanías.
 - Asistencia-benéfico.
 - Deportivo.
 - Docente.
 - Espectáculos-recreativo.
 - Hotelero.
 - Oficinas.
 - Religioso.
 - Sanitario.
 - Socio-cultural.

USOS CONDICIONADOS:

- Almacén, solamente tipo A
- Comercial, solamente tipos A y B.
- Garaje-aparcamiento, excepto tipo E y G.
- Industrial, solamente tipo A.
- Servicios de la Administración, solamente tipos A y B.

USOS PROHIBIDOS:

- Estaciones de Servicio
- Almacén, solamente tipos B y C.
- Comercial tipo C.
- Garaje-aparcamiento tipo G.
- Industrial tipos B y C.
- Servicios de Administración tipos C y D.

ZONA G

CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

1.- Los terrenos comprendidos en la Zona G del suelo urbano integran una sola unidad de actuación (UA-5) a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras.

2.- Al tratarse de un sector de suelo no homologado a la LSOTEX, no podrá dividirse esta unidad de actuación sin la aprobación definitiva del órgano competente de la Junta de Extremadura en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

3.- Dado que la presente modificación define con precisión las alineaciones, rasantes y volúmenes de la unidad, para su desarrollo bastará la tramitación de un Programa de ejecución sin que el mismo requiera ningún instrumento de planeamiento que lo complemente.

4.- El sistema de ejecución será el de compensación.

5.- Características de la Unidad de actuación N°5.

SUPERFICIE TOTAL:

32.257 m²

USOS NO LUCRATIVOS:

Viario

13.199 m²

Zona Verde

3.616 m²

Equipamiento

4.897 m²

Total usos no lucrativos: 21.712 m² (61.58% de la superficie total)

USOS LUCRATIVOS:

Residencial en dos plantas 13.545 m² de suelo (38.42%); 23.026 m² de edificación.

Total usos lucrativos: 13.545 m² de suelo (38.42%); 23.026 m² de edificación.

- Edificación global máxima: 0.653 m²/m²

- Densidad global de viviendas máxima 43 viv/ha

- Número máximo de viviendas 152

6.- En el ámbito de la unidad de actuación será obligatorio destinar al 100% del aprovechamiento objetivo para vivienda sujeta a un régimen de protección pública, reflejándose en el proyecto de reparcelación la vinculación de las parcelas que correspondan con esta condición.

7.- Los espacios destinados a equipamiento y zonas verdes tendrán carácter público y se cederán gratuitamente al Ayuntamiento de Azuaga mediante el correspondiente procedimiento reparcelatorio.

8.- del mismo modo deberá cederse la superficie del suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.

ZONA H

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde a la zona de suelo urbano no consolidado (art.32.2 LSOTEX) situada al sur de la calle La Paloma continua a la zona B del casco urbano residencial y destinada a uso asistencial-benéfico.

CONDICIONES DE VOLUMEN

ALINEACIONES:	Son las definidas en el plano correspondiente.
RETRANQUEOS:	Se permiten retranqueos sin límite alguno en función del diseño arquitectónico que configure las edificaciones entendidas como elementos singulares.
ALTURA MÁXIMA:	Será de dos plantas (7 metros).
ALTURA MÍNIMA:	No se establece.
FONDO EDIFICABLE:	No se establece fondo máximo.
SUPERFICIE OCUPADA:	Será como máximo el 80% de la superficie de la parcela.
FACHADA MÍNIMA:	Será de 10 metros.
EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	Será de 1,00 m ² /m ²
SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:	Se permite su construcción debiendo sujetarse a las condiciones generales.

ZONA H

CONDICIONES DE USO

USOS OBLIGATORIO:

Dotacional Privado:

-Asistencial-benéfico (sin ánimo de lucro)

USOS COMPLEMENTARIOS:

Dotacional Privado:

-Docente (vinculado al uso asistencial-benéfico - sin ánimo de lucro -)

-Residencial (vinculado al uso asistencial-benéfico -sin ánimo de lucro- : residencias de día, pisos tutelados, etc...)

USOS PROHIBIDOS:

-Todos los demás.

CONDICIONES ESTÉTICAS

1.- Se admitirá la utilización de cubiertas planas y los tejados inclinados, tanto de teja cerámica como de otros materiales de cubrición.

2.-Las dimensiones del hueco de portadilla podrán incrementarse hasta un máximo de 3.5 m de anchura por 3 m de altura.

3.-La composición de fachada será libre, sin necesidad de atenerse a la organización de huecos a partir de ejes verticales. Así mismo se admiten los cuerpos volados abiertos o cerrados con las limitaciones de vuelo establecidas en el art 63.3 de las NN.SS.

GESTIÓN

La actividad de ejecución se llevará a cabo en régimen de obras públicas ordinarias (art. 155 LSOTEX).

SUZ-1 (SECTOR INDUSTRIAL 1)

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde Al sector de suelo urbanizable SUZ-1, contiguo al actual polígono industrial.

SUBZONA DE USO INDUSTRIAL

CONDICIONES DE VOLÚMEN

ALINEACIONES : Son las definidas en el plano correspondiente.

RETRANQUEOS: Se permite retranqueo voluntario máximo de 10 metros a la alineación oficial, pudiéndose ocupar esta superficie con construcciones auxiliares o complementarias siempre que se justifique su necesidad, como es el caso de vivienda no superior a 50 m² de superficie construida para vigilante.

ALTURA MÁXIMA: La altura máxima será de 15 metros a la cumbre de la cubierta, salvo los elementos singulares propios de la actividad que requieran una altura mayor. Se permiten 3 plantas.

ALTURA MÍNIMA: No se establece

FONDO EDIFICABLE: No se establece fondo máximo.

SUPERFICIE OCUPADA: Será como máximo el 80% de la superficie de la parcela.

FACHADA MÍNIMA: Será de 10 metros.

EDIFICABILIDAD: Será de 0,80 m²/m² en suelos de uso industrial y rotacional.

SÓTANOS Y SEMISÓTANO: Se permite su construcción debiendo sujetarse a las condiciones generales.

SUZ-1 (SECTOR INDUSTRIAL 1)

CONDICIONES DE USO

USO PREDOMINANTE :

- Almacenaje
- Industrial.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Artesanías.
- Deportivo.
- Estaciones de servicio.
- Garaje-aparcamiento
- Hotelero.
- Oficinas.

USOS CONDICIONADOS:

- Comercial, solamente tipos A y B.
- Espectáculos y recreativos, solamente tipo A
- Servicios de la Administración, solamente tipos A y B.
- Residencial, en el caso de vivienda vinculada a uno de los usos predominantes (vigilancia, etc..)

USOS PROHIBIDOS:

- Asistencial benéfico
- Comercial tipo A y B
- Docente
- Religioso
- Sanitario
- Socio cultural
- Residencial
- Espectáculos y recreativos, tipo B
- Servicios de Administración tipos A y D.

CONDICIONES ESTÉTICAS

1.- No es preciso que los materiales empleados en fachada se ajusten a los especificados en el artículo 136, admitiéndose la utilización de bloque de hormigón, chapa o placa de fibrocemento.

2.- Se permitirá en cubierta cualquier tipo de material

3.- El vallado tendrá un altura máxima de 2,5 m. y se ejecutará con elementos resistentes (muro de hormigón, bloques de hormigón, ladrillos ...) hasta una altura mínima de medio metro.

4.- La composición de fachada no estará sujeta a regulación, si se someterá al criterio del Técnico Municipal.

5.- La apertura de portadilla no se ajustará a lo especificado por el artículo 142, la concesión de la licencia quedará sujeta al criterio del Técnico Municipal.

SUZ-1 (SECTOR INDUSTRIAL 1)

SUBZONA DE USO DOTACIONAL

CONDICIONES DE VOLUMEN

Serán las mismas que las señaladas para la subzona uso industrial.

CONDICIONES DE USO

Las áreas calificadas como uso dotacional se destinarán en exclusiva a cualquier dotación de uso y dominio público, excluyendo el viario.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán las mismas que las señaladas para la subzona uso industrial

SUBZONA DE USO ZONA VERDE

CONDICIONES DE VOLUMEN

No se establecen

CONDICIONES DE USO

Las áreas calificadas como zona verde se destinarán en exclusiva a parque y jardines públicos.

CONDICIONES ESTÉTICAS

No se establecen

SUBZONA DE USO APARCAMIENTO

CONDICIONES DE VOLUMEN

Serán, en general, las mismas que las señaladas para la subzona uso industrial, excepto la ocupación, que podrá llegar al 100% de la superficie de la parcela (en caso de que el aparcamiento se sitúe en un edificio).

CONDICIONES DE USO

Las áreas calificadas como uso aparcamiento se destinarán en exclusiva a aparcamiento público.

CONDICIONES ESTÉTICAS

No se establecen

SUBZONA DE USO VIARIO

CONDICIONES DE VOLUMEN

No se establecen

CONDICIONES DE USO

Las áreas calificadas como uso viario se destinarán en exclusiva a la red de comunicaciones viarias y al aparcamiento público anexo a ellas.

CONDICIONES ESTÉTICAS No se establecen

SUZ-1 (SECTOR INDUSTRIAL 1)

CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

1.- Los terrenos comprendidos en el Sector Industrial 1 (SUZ_1) integran una sola unidad de actuación (UA-7) a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras.

2.- Los terrenos comprendidos en este ámbito de ordenación conforman un sector de suelo no homologado a la LSOTEX, al no diferenciarse la ordenación estructural de la detallada. No podrá dividirse esta unidad de actuación sin la aprobación definitiva del órgano competente de la Junta de Extremadura en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

3.- De acuerdo con el art. 71.1. de la LSOTEX, no será necesario el desarrollo de un Plan Parcial de Ordenación ya que el planeamiento general –Las Normas Subsidiarias– establece la ordenación detallada del sector. No obstante, podrán tramitarse planes parciales que complementen o mejoren la ordenación establecida en estas NN.SS.

Para el desarrollo de la actividad de ejecución del sector será necesaria la aprobación de un Programa de Ejecución (LSOTEX, art. 117). El programa de Ejecución contendrá el Proyecto de Urbanización, la relación precisa de los compromisos asumidos (convenio) y la propuesta jurídica/económica de acuerdo con lo establecido en el art. 119 de la LSOTEX.

4.- El sistema de ejecución será el de COOPERACIÓN –gestión directa– (art. 139 LSOTEX)

5.- Características del Sector SUZ-1 y la UA-7

SUPERFICIE TOTAL: 173.746 m²

USOS NO LUCRATIVOS:

Viario y aparcamiento	29.616 m ² (17.04%)
Zona Verde	19.464 m (11.20%)
Otras dotaciones	9.503 m ² (5.46%)
Total usos no lucrativos:	58.583 m ² (33.71% de la superficie total)

Número mínimo de plazas de aparcamiento del sector: 999

Número mínimo de plazas de aparcamiento del sector: 500

Al menos 71 de dichas plazas se situarán en parcelas especialmente calificadas al efecto, de las que 20 serán plazas especiales para minusválidos.

Con carácter obligatorio en las parcelas de uso industrial deberá reservarse una plaza de aparcamiento por cada 273 m² de parcela o fracción.

SUZ-1 (SECTOR INDUSTRIAL 1)

USOS LUCRATIVOS:

Industrial 115.163 m² suelo (66.28%); 62.130 m² de edificación

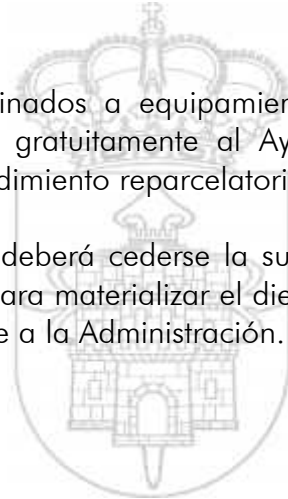
Total usos lucrativos: 115.163 m² suelo (66.28%); 92.130 m² de edificación.

- Edificabilidad de las parcelas: 0,80 m²/m²

- Densidad global del sector: 0,5302 m²/m²

6.- Los espacios destinados a equipamiento y zonas verdes tendrán carácter público y se cederán gratuitamente al Ayuntamiento de Azuaga mediante el correspondiente procedimiento reparcelatorio.

7.- Del mismo modo deberá cederse la superficie del suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.



SUZ-3 (FINCA LA BOMBA)

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde Al sector de suelo urbanizable SUZ-3, contiguo al actual polígono industrial y a la zona B del casco urbano residencial.

SUBZONA DE USO INDUSTRIAL

CONDICIONES DE VOLÚMEN

ALINEACIONES :

Son las definidas en el plano correspondiente.

RETRANQUEOS:

Se permite retranqueo voluntario máximo de 10 metros a la alineación oficial, pudiéndose ocupar esta superficie con construcciones auxiliares o complementarias siempre que se justifique su necesidad, como es el caso de vivienda no superior a 50 m² de superficie construida para vigilante.

ALTURA MÁXIMA:
requieran

La altura máxima será de 15 metros a la cumbre de la cubierta, salvo los elementos singulares propios de la actividad que una altura mayor. Se permiten 3 plantas.

ALTURA MÍNIMA:

No se establece

FONDO EDIFICABLE:

No se establece fondo máximo.

SUPERFICIE OCUPADA:

Será como máximo el 80% de la superficie de la parcela.

FACHADA MÍNIMA:

Será de 10 metros.

EDIFICABILIDAD:

Será de 0,80 m²/m² en suelos de uso industrial y rotacional.

EDIFICABILIDAD MÁXIMA:
equipamiento

Será de 2,20 m²/m² en las parcelas de uso industrial y comercial.

SÓTANOS Y SEMISÓTANO:

Se permite su construcción debiendo sujetarse a las condiciones generales.

SUZ-3 (FINCA LA BOMBA)

CONDICIONES DE USO

USO PREDOMINANTE:

- Almacenaje
- Industrial.

USOS COMPLEMENTARIOS:

- Artesanías.
- Deportivo.
- Estaciones de servicio.
- Garaje-aparcamiento
- Hotelero.
- Oficinas.

USOS CONDICIONADOS:

- Comercial, solamente tipos C.
- Espectáculos y recreativos, solamente tipo A
- Servicios de la Administración, solamente tipos B y C.
- Residencial, en el caso de vivienda vinculada a uno de los usos predominantes (vigilancia, etc...)

USOS PROHIBIDOS:

- Asistencial benéfico
- Comercial tipo A y B
- Docente
- Religioso
- Sanitario
- Socio cultural
- Residencial
- Espectáculos y recreativos, tipo B
- Servicios de Administración tipos A y D.

CONDICIONES ESTÉTICAS

- 1.- No es preciso que los materiales empleados en fachada se ajusten a los especificados en el artículo 136, admitiéndose la utilización de bloque de hormigón, chapa o placa de fibrocemento.
- 2.- Se permitirá en cubierta cualquier tipo de material
- 3.- El vallado tendrá un altura máxima de 2,5 m. y se ejecutará con elementos resistentes (muro de hormigón, bloques de hormigón, ladrillos ...) hasta una altura mínima de medio metro.
- 4.- La composición de fachada no estará sujeta a regulación, si se someterá al criterio del Técnico Municipal.
- 5.- La apertura de portadilla no se ajustará a lo especificado por el artículo 142, la concesión de la licencia quedará sujeta al criterio del Técnico Municipal.

SUZ-3 (FINCA LA BOMBA)

SUBZONA DE EQUIPAMIENTO COMERCIAL

CONDICIONES DE VOLÚMEN

Serán las mismas que las señaladas para la subzona uso industrial

CONDICIONES DE USO

USO PREDOMINANTE: - Comercial

USOS COMPLEMENTARIOS: - Artesanías.
- Deportivo.
- Estaciones de servicio.
- Garaje-aparcamiento
- Hotelero.
- Oficinas.

USOS CONDICIONADOS: - Espectáculos y recreativos.
- Servicios de la Administración, tipos A y B
- Residencial, en el caso de vivienda vinculada a uno de los usos predominantes (vigilancia, etc...)

USOS PROHIBIDOS: - Asistencial benéfico
- Industrial
- Almacenaje
- Docente
- Religioso
- Sanitario
- Socio cultural
- Residencial
- Servicios de Administración tipos C y D.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Serán las mismas que las señaladas para la subzona uso industrial

CONDICIONES DE ESPECIALES

Solo se admitirán actividades compatibles con el uso residencial entendiéndose como tales aquellas con fuentes sonoras cuyo nivel de recepción interno (NRE) definido en el Decreto 19/1997 de Reglamentación de Ruidos Y Vibraciones no sobrepase los siguientes valores:
De día:60 dB(A); de noche 45 dB(A)

SUZ-3 (FINCA LA BOMBA)

SUBZONA DE USO ZONA VERDE

CONDICIONES DE VOLUMEN

No se establecen

CONDICIONES DE USO

Las áreas calificadas como zona verde se destinarán en exclusiva a parque y jardines públicos.

CONDICIONES ESTÉTICAS

No se establecen

SUBZONA DE USO VIARIO

CONDICIONES DE VOLUMEN

No se establecen

CONDICIONES DE USO

Las áreas calificadas como uso viario se destinarán en exclusiva a la red de comunicaciones viarias y al aparcamiento público anexo a ellas.

CONDICIONES ESTÉTICAS

No se establecen



SUZ-3 (FINCA LA BOMBA)

CONDICIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO

1.- Los terrenos comprendidos en el Sector SUZ-3 integran una sola unidad de actuación (UA-8) a ejecutar mediante actuaciones urbanizadoras.

2.- Los terrenos comprendidos en este ámbito de ordenación conforman un sector de suelo no homologado a la LSOTEX, al no diferenciarse la ordenación estructural de la detallada. No podrá dividirse esta unidad de actuación sin la aprobación definitiva del órgano competente de la Junta de Extremadura en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

3.- De acuerdo con el art. 71.1. de la LSOTEX, no será necesario el desarrollo de un Plan Parcial de Ordenación ya que el planeamiento general –Las Normas Subsidiarias- establece la ordenación detallada del sector. No obstante, podrán tramitarse planes parciales que complementen o mejoren la ordenación establecida en estas NN.SS.

Para el desarrollo de la actividad de ejecución del sector será necesaria la aprobación de un Programa de Ejecución (LSOTEX, art. 117). El programa de Ejecución contendrá el Proyecto de Urbanización, la relación precisa de los compromisos asumidos (convenio) y la propuesta jurídica/económica de acuerdo con lo establecido en el art.119 de la LSOTEX.

4.- El sistema de ejecución será el de COOPERACIÓN –gestión directa- (art.139 LSOTEX)

5.- Características del Sector SUZ-3 y la UA-8

SUPERFICIE TOTAL: 69.030,15 m²

USOS NO LUCRATIVOS:

Viarío y aparcamiento	8.048,86 m ² (26.14%)
Zona Verde	16.390,66 m ² (23.74%)
Total usos no lucrativos:	34.438,52 m ² (49.89% de la superficie total)

Número mínimo de plazas de aparcamiento del sector anexas al vial: 400

Número mínimo de plazas de aparcamiento reservadas para minusválidos: 8

Al menos 71 de dichas plazas se situarán en parcelas especialmente calificadas al efecto, de las que 20 serán plazas especiales para minusválidos.

USOS LUCRATIVOS:

Industrial	21.009,44 m ² suelo (30.43%);	46.220,76m ² de edificación
Equipamiento comercial	13.581,19 m ² suelo (19.67%);	29.878,60m ² de edificación
Total usos lucrativos:	35.590,63 m ² suelo(66.28%);	76.099,36m ² de edificación.

- Edificabilidad de las parcelas:	2,20 m ² /m ²
- Densidad global del sector:	1,102 m ² /m ²

SUZ-3 (FINCA LA BOMBA)

6.- Los espacios destinados a equipamiento y zonas verdes tendrán carácter público y se cederán gratuitamente al Ayuntamiento de Azuaga mediante el correspondiente procedimiento reparcelatorio.

7.- Del mismo modo deberá cederse la superficie del suelo libre de cargas de urbanización precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento del sector que corresponde a la Administración.



3.2.- NORMAS URBANISTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo no urbanizable, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en las siguientes zonas:

SNU-A.- Zonas en contacto con la red viaria.

SNU-B.- Resto suelo no urbanizable.



SNU - A

ÁMBITO DE APLICACIÓN

Corresponde a aquellas zonas de terreno que están en contacto con vías nacionales, comarcales o locales de comunicación de acuerdo con la vigente Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de Julio y el Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1073/1977, de 8 de Febrero, para desarrollo y aplicación de la citada Ley de Carreteras en lo que no se oponga a la misma.

CONDICIONES

Se delimita y define según lo establecido en el capítulo III de la vigente Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de Julio, y del Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1073/1977 de 8 de Febrero, para desarrollo y aplicación de la citada Ley de Carreteras en lo que no se oponga a la misma.- Uso y defensa de Carreteras.

Concretamente, se resalta lo establecido en los artículos 25 de la L. de C. y 77.1 del R.C.: "A ambos lados de la carretera se establece la línea de edificación desde la cual hasta la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, que deberán ser debidamente, y todo ello sin perjuicio de las limitaciones que establecen en los artículos 20, 21, 22, 23 de la L. de C.

SNU - A

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.



SNU - A

CONDICIONES DE USO

1. Se respetará la zona de afección de las carreteras, según lo establecido en el artículo 23 de la vigente Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de Julio y en el artículo 82 del reseñado Reglamento General de Carreteras.
2. Se respetarán las zonas de servidumbre y afección de las carreteras, según lo establecido por el artículo 22 de la vigente Ley de Carreteras 25/1988 de 29 de Julio y en el artículo 81 del vigente Reglamento General de Carreteras 1073/1977 de 8 de Febrero (Real Decreto).
3. Se respetará la zona de dominio público según lo establecido por el artículo 21 de la Ley de Carreteras 25/1988, y el artículo 80 del Reglamento General de Carreteras 1073/1977.
4. Se señala especialmente que, según el artículo 85 del Reglamento General de Carreteras 1073/1977, para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales de cualquier naturaleza, en cualquiera de las tres zonas consideradas en el artículo 20 de la Ley de Carreteras, incluso los meros movimientos de tierras, cambios al uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, será necesaria la previa autorización del Organismo administrativo del que depende la carretera.
5. Se resalta lo establecido en el capítulo IV de la vigente Ley 25/1988 del 29 de Julio, de Carreteras. "Travesías y redes arteriales de poblaciones", así como del vigente Reglamento General de Carreteras 1973/1977.

Cuando las carreteras atraviesan zonas urbanas o forman redes en los cascos, la Ley ha previsto la prioridad de los planes de ordenación. El primer paso, pues, será la determinación mediante la Ley del Suelo de que se entiende por zona o casco urbano. Definido esto se iniciará un estudio por parte del Ministerio de Obras Públicas en colaboración con los Municipios que terminará con la aprobación del Plan Viario.

SNU - A

- En las zonas urbanas puede no respetarse la prohibición de construir en las zonas de afección y servidumbre, cuando así lo prevean los correspondientes Planes o cuando los Ayuntamientos lo acuerden, previo informe favorable de Obras Públicas. Para todo lo demás, rigen las prohibiciones normales a toda carretera.
- El otorgamiento de autorizaciones para realizar obras o actividades que alteren la zona de dominio público corresponde al Ayuntamiento.



SNU - B**ÁMBITO DE APLICACIÓN:**

Corresponde a los terrenos calificados como no urbanizables, no incluidos en la Ordenanza anterior.

CONDICIONES DE VOLÚMEN

- ALINEACIONES:** Se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras. En el caso de vías que no tengan consideración de carreteras, las edificaciones se situarán como mínimo a 15 m. del eje del camino.
- ALTURA MÁXIMA:** La altura máxima será de 2 plantas o 6 metros (medidos desde la rasante del terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del techo de la última planta). En el caso de viviendas unifamiliares aisladas, la altura máxima será de 2 plantas/6,50 m medidas a la cara inferior del último forjado.
- EDIFICABILIDAD:** 0,1 m³/m², no computándose en el mismo las construcciones agrícolas o forestales auxiliares no destinadas a vivienda, siempre que su ocupación en planta no supere los 25 m². y su altura no exceda de los 4,5 m.
- FRENTE DE CARRETERA O CAMINO:** El frente será de 14 m.
- OCUPACION MÁXIMA:** Será como máximo el 15% de la superficie de la parcela para las construcciones en suelo agrícola y del 10% para las construcciones en suelo forestal. Este parámetro no será de aplicación a los invernaderos de construcción ligero, que en ningún caso serán considerados como edificaciones.
- En el caso de viviendas unifamiliares aisladas la ocupación máxima será del 2%

SNU - B

PARCELA MÍNIMA

Se establecerá de acuerdo con la legislación relativa a la extensión de las unidades mínimas de cultivo:

En secano 4 Has. (40.000 m²)

En regadío 1,5 Has. (15.000 m²)

En el caso de viviendas unifamiliares aisladas la parcela mínima será de 1,5 Has. (15.000 m²)

RETRANQUEOS:

Se exige un retranqueo a los linderos de la parcela no inferior a los 5 m. o igual a la altura de la edificación.

SÓTANOS Y SEMISÓTANOS:

Se permite la construcción de hasta una planta por debajo de la rasante del terreno siempre que la superficie ocupada por sótano o semisótano no rebase la de la construcción situada por encima de la rasante y se respeten los demás parámetros urbanísticos. El volumen bajo rasante no computará a efectos de edificabilidad.

CONDICIONES DE USO

Únicamente se permiten los usos vinculados a la actividad agrícola, ganadera o forestal.

Excepcionalmente se podrán autorizar viviendas unifamiliares aisladas siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) La parcela deberá tener como mínimo una superficie de 15.000 m² sin que pueda considerarse la suma de dos o más parcelas colindantes para este cómputo mientras no estén agregadas.
- b) Cualquier fachada de las viviendas proyectadas estará como mínimo a 1.000 m de la línea de delimitación de suelo urbano del núcleo principal de Azuaga.
- c) La edificabilidad variará con las dimensiones de la parcela de acuerdo con el siguiente cuadro:
- d)

SNU - B

Desde 15.000 m ²	a	20.000 m ²	0,15 m ³ /m ²
Desde 20.000 m ²	a	50.000 m ²	0,10 m ³ /m ²
Desde 50.000 m ²	a	100.000 m ²	0,05 m ³ /m ²
Desde 100.000 m ²	a	200.000 m ²	0,03 m ³ /m ²

Para mayores superficies, se estará a lo que determine la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

- e) Se evitará formación de nuevos núcleos de población. El criterio para determinar si existe riesgo de formación de nuevo núcleo de población será el establecido en la Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura (art.18.3) o en el reglamento que la desarrolle.
- f) No se concederá licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada si en el círculo de 200 m de radio trazado con centro en la ubicación de la vivienda se encontrasen ya cuatro o más construcciones con destino residencial. Se incluyen en este cómputo no sólo las viviendas aisladas, sino también los cortijos y casas rurales o establecimientos similares.
- g) En cualquier caso se precisará la autorización de la Consejería competente en Urbanismo y ordenación territorial mediante el otorgamiento de la calificación urbanística (Ley 15/2001, art. 18 y 26).

Otras actividades

Para minas, canteras u otras actividades no previstas que supongan una alteración o cambio en los usos regulados por los epígrafes precedentes se tendrá en cuenta las siguientes normas:

A) Condiciones para cambio de uso.

Se precisará la autorización por parte de la Consejería competente en urbanismo y ordenación territorial mediante el otorgamiento de la calificación urbanística (Ley 15/2001, art. 18 y 26)

Los promotores o concesionarios de la explotación restituirán las condiciones en cuanto a la capa vegetal existente antes del cambio de uso.

B) Reglamentación.

La establecida por la legislación vigente sobre cada materia.

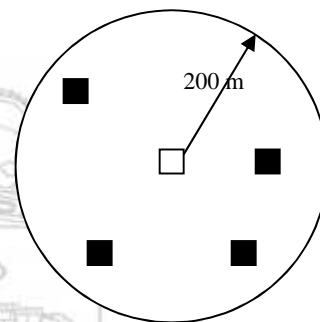
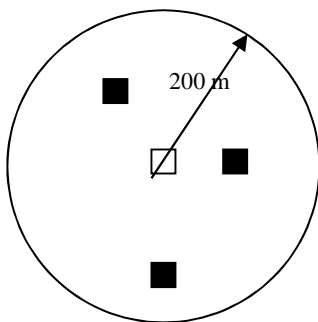
C) Condiciones en cuanto a viario.

Las construcciones auxiliares necesarias para la explotación se retranquearán un mínimo de 25 m. de la arista exterior de la calzada cuando se trate de vías de 1º a 3º orden.

SNU - B

DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, estas Normas Subsidiarias, entienden que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando trazado un círculo de 200 m. de radio en el lugar para el sé que se solicita permiso de construcción se encontrasen dentro del mismo 5 o más viviendas. En este caso deberá denegarse la licencia de construcción.



Licencia a conceder No existe riesgo de formación de núcleo de población	Licencia a denegar Existe riesgo de formación de núcleo de población
---	---

ÍNDICE DE PLANOS.

- 1.- SITUACIÓN.
- 2.- TÉRMINO MUNICIPAL.
- 3.- NUCLEO URBANO DE AZUAGA: USOS DEL SUELO, ALTURAS Y ESTADO DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE.
- 4.- NUCLEO URBANO DE AZUAGA: RED VIARIA Y EQUIPAMIENTO EXISTENTES.
- 5.- NUCLEO URBANO DE AZUAGA: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE.
- 6.- NUCLEO URBANO DE AZUAGA: RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE.
- 7.- NUCLEO URBANO DE AZUAGA: RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTE.
- 8.- NUCLEO URBANO DE LA CARDENCHOSA: RED VIARIA Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.
- 9.- NUCLEO URBANO DE LA CARDENCHOSA: REDES DE AGUA, SANEAMIENTO Y ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTES.
- 10.- NUCLEO URBANO DE AZUAGA: DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO, RED VIARIA Y ALINEACIONES.
- 11.- NUCLEO URBANO DE AZUAGA: ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS.
- 12.- NUCLEO URBANO DE AZUAGA: UNIDADES DE ACTUACIÓN.
- 13.- NUCLEO URBANO DE AZUAGA: ZONAS PROTEGIDAS EN SUELO NO URBANIZABLE (ALREDEDORES CASCO URBANO).
- 14.- NUCLEO URBANO DE LA CARDENCHOSA: DELIMITACIÓN DEL PERÍMETRO URBANO ALINEACIONES Y USOS.

ORDENANZAS DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS

INDICE

1.- INTRODUCCION

2.- TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACION

2.1.- OBRAS TENDENTES A LA BUENA CONSERVACION DEL PATRIMON EDIFICADO

2.1.1.- Obras conservación y mantenimiento

2.1.2.- Obras de consolidación

2.1.3.- Obras de acondicionamiento

2.2.- OBRAS DE REFORMA

2.2.1.- Reforma menor

2.2.2.- Reforma parcial

2.2.3.- Reforma general

2.3.- OBRAS DE DEMOLICION

2.4.- OBRAS DE NUEVA EDIFICACION

3.- DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN

3.1.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN

3.2.- NIVELES DE PROTECCIÓN

3.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN

3.4.- CONDICIONES DE USO

3.5.- NORMAS SUPLETORIAS

4.- NIVELES DE PROTECCIÓN

4.1.- PROTECCIÓN INTEGRAL

4.1.1.- Definición y ámbito de aplicación

4.1.2.- Condiciones particulares de la edificación

4.2.- PROTECCION ESTRUCTURAL

4.2.1.- Definición y ámbito de aplicación

4.2.2.- Condiciones particulares de la edificación



4.3.- PROTECCIÓN PARCIAL

4.3.1.- Definición y ámbito de aplicación

4.3.2.- Condiciones particulares de la edificación

4.4.- PROTECCIÓN AMBIENTAL

4.4.1.- Definición y ámbito de aplicación

4.4.2.- Condiciones particulares de la edificación



1.- INTRODUCCION.-

El presente Catálogo recoge las edificaciones dignas de protección en distintos niveles y se ha confeccionado tras un estudio pormenorizado de los inmuebles. Este estudio previo consiste en una ficha para cada una de las edificaciones, incluyéndose fotografía y análisis sistemático de su tipología, lenguaje y carácter histórico- artístico así como diversos elementos puntuales que periódicamente iban apareciendo.

Estudiando este sustancioso material establecemos unos niveles de protección, el tipo de obras permisibles para cada nivel y las edificaciones incluidas en cada uno.

El **CATÁLOGO**, en su presentación, tiene tres unidades claras:

- 1...- **MEMORIA**, incluyendo las ordenanzas y su ámbito de aplicación.
- 2.- **ESTUDIO SISTEMÁTICO DE INMUEBLES PROTEGIDOS**, con una ficha que aglutina las características más importantes junto con fotografía y nivel de protección asignado.
- 3.- **PLANO GENERAL**, donde marcamos los inmuebles protegidos.



2.- TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.-

A efecto de definir los distintos niveles de protección en cuanto a libertad de actuación en los edificios protegidos, establecemos los siguientes tipos de obras de edificación:

2.1.- OBRAS TENDENTES A LA BUENA CONSERVACION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.-

2.1.1.- **Obras de conservación y mantenimiento:** son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

2.1.2.- **Obras de consolidación:** son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

2.1.3.- **Obras de acondicionamiento:** son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

2.1.4.- **Obras de restauración:** son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica. Las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

2.2.-OBRAS DE REFORMA.-

Son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

2.2.1.- **Reforma menor:** son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujías y forjados, patios, escaleras y jardines.

2.2.2.- **Reforma parcial:** son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permita. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

2.2.3.- **Reforma general:** son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación que se conserve y lo permitan las condiciones particulares de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

En algunos casos se podrán sustituir los forjados de primera crujía con el correspondiente proyecto de demolición y sin alterar, en absoluto, la fachada protegida.

2.3.- OBRAS DE DEMOLICIÓN.-

Según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

2.4.- OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN.-

Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

2.4.1.- **Obras de reconstrucción:** son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

2.4.2.- **Obras de sustitución:** son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

2.4.3.- **Obras de ampliación:** son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original.

3.- DISPOSICIONES GENERALES DE PROTECCION.-

3.1.- APLICACIÓN DE LAS NORMAS DE PROTECCIÓN.-

Las normas contenidas en este apartado se aplicarán a las parcelas y edificios que se identifican en el plano general que se adjunta con las letras I, E, P y A, y al conjunto protegido unitariamente.

3.2.- NIVELES DE PROTECCIÓN.-

A los efectos de la aplicación de estas Normas distinguimos los siguientes niveles de protección:

- I: Protección Integral.**
- E: Protección Estructural.**
- P: Protección Parcial.**
- A: Protección Ambiental.**



3.3.- CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN.-

3.3.1.- Los requisitos que regulan las condiciones de segregación de las parcelas protegidas son los siguientes:

- Las parcelas con niveles I o E nunca podrán segregarse.
- Las parcelas con nivel P o A podrán ser objeto de segregaciones siempre que estas no perjudiquen a ninguno de los valores que justifican la protección y cuenten con resolución favorable de la Consejería u organismo competente en Patrimonio Cultural.

3.3.2.- Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:

- Las parcelas con niveles I o E nunca podrán segregarse.
- Las parcelas con nivel P se podrán agregar siempre que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección y cuenten con resolución favorable de la Consejería u organismo competente en Patrimonio Cultural.

3.4.- CONDICIONES DE USO.-

3.4.1.- En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona en que se encuentren ubicadas, siempre que estos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

3.4.2.- Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

3.5.- NORMAS SUPLETORIAS.-

Supletoriamente y para todo lo no regulado por estas Normas de Protección se aplicarán las condiciones particulares de la zona donde se ubique el edificio protegido.

4.- NIVELES DE PROTECCION.-

4.1.- PROTECCIÓN INTEGRAL.-

4.1.1.- Definición y ámbito de aplicación.

- El nivel de protección integral es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental o por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

- Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra I en el plano general. Adjuntamos además de ficha y fotografía plano de planta de los mismos.

4.1.2.- Condiciones particulares de edificación.

- Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado que se relacionan en el punto 2.1. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

- Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

- Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliesen.

- Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones que fijen las Ordenanzas municipales.

4.2.- PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.-

4.2.1.- **Definición y ámbito de aplicación.**

- El nivel de protección estructural es el asignado a aquellos edificios que por su carácter singular o por razones histórico-artísticas, la conservación de sus características arquitectónicas originales se hace necesaria.

Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra E en el plano general. Adjuntamos ficha y fotografía de los mismos.

4.2.2.- **Condiciones particulares de la edificación.**

- Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objetos de cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, las obras de reforma menor.

En todo caso, deberán mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio.

- Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
 - Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliesen.
 - Se prohíben todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar excepto las placas con las características y dimensiones que fijen las Ordenanzas municipales.
-

4.3.- PROTECCIÓN PARCIAL.-

4.3.1.- **Definición y ámbito de aplicación.**

- El nivel de protección parcial es el asignado a los edificios cuyo valor arquitectónico, monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles integral y estructural, pero que por sus características arquitectónicas originales o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.
- Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra P en el plano general. Adjuntamos ficha y fotografía de los mismos.

4.3.2.- **Condiciones particulares de la edificación.**

- Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, de las obras de reforma menor parcial y general, según cada caso, así como las obras de ampliación siempre que en este último caso no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados.
- Si por cualquier circunstancia se arruinasen o demoliesen cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este nivel de protección, deberán ser objeto de restauración aquellas partes de la edificación anteriormente relacionadas en la obligación de mantenerlas íntegramente.

- Si al ejecutar alguna de las obras permitidas se corriera el peligro de deterioro o pérdida de alguno de los elementos protegidos, se acompañará proyecto de seguridad y demolición en su caso.
- Se prohíben todo tipo de rótulos en fachadas en las plantas altas, y se ajustarán en todo lo demás a lo indicado en las Normas Subsidiarias, y su diseño será de forma que se integre lo mejor posible en la fachada protegida.
- En los edificios acogidos a este nivel de protección se tomarán las medidas explicitadas para cada inmueble en su ficha correspondiente, dado lo amplio del concepto protección parcial.
- En el caso de fachadas protegidas que hayan sido alteradas en algunos de sus elementos en épocas de permisividad descontrolada (fundamentalmente textura y color), se paralizará intentos de seguir manteniendo tal disonancia.



4.4.- PROTECCIÓN AMBIENTAL.-

4.4.1.- **Definición y ámbito de aplicación.**

- El nivel de protección ambiental es el asignado a la edificación tradicional que no tiene un especial interés arquitectónico, pero que contribuye a la configuración del ambiente general de la ciudad y del carácter del espacio urbano en que se encuentra situada. Las medidas de protección tienen por finalidad controlar el impacto de las intervenciones en dichas parcelas, que serán objeto preferentemente de obras de rehabilitación.

- La zona A del pueblo marcada en las Normas Subsidiarias estará sometida en conjunto a protección ambiental, independientemente de que existan ya actuaciones que desentonen. Especificaremos aquellas edificaciones que tengan un nivel de protección superior adjuntando de ellas las fichas, fotografía y esquemas de planta en su caso, así como algunos ejemplos que definan el entorno ambiental.

Las demás zonas del pueblo no tendrán protección conjunta, especificando, con la ficha correspondiente, los inmuebles incluidos en los distintos niveles de protección, adjuntando fotografía y marcándolos con la letra A en el plano general.

4.4.2.- **Condiciones particulares de edificación.**

- Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección podrán ser objeto de cualquier tipo de obra, pudiendo ser incluso sustituido el edificio por otro de nueva planta. En este último caso, y cuando se toque la fachada, será la presentación del proyecto básico de obra nueva, acompañando a la solicitud de licencia, y proyecto de demolición.

- En algunos casos se podrá obligar a restituir algunos elementos de fachada en la obra nueva, tales como rejas o balcones. En la zona protegida conjuntamente se respetarán los balcones miradores de planta alta y los huecos rematados con arco rebajado.

- Los edificios ubicados en zonas de protección ambiental que resulten disonantes, contribuyendo a romper el entorno, y sin ningún valor histórico-artístico singular, no podrán obtener licencia de obra más que en los términos que alude la Ley del Suelo para los casos de edificios fuera de ordenación. (Art. 60 L.S.). Será necesaria su adaptación al entorno protegido para acometer obras fuera de esos términos.



4.- ZONAS PROTEGIDAS EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

4.1.- SUELO URBANO.

Los inmuebles y zonas a proteger en suelo urbano se relacionan en el CATALOGO que se incorpora a las NN.SS.

4.2.- SUELO NO URBANIZABLE.

Distinguimos las siguientes zonas a proteger:

A) SIERRA DE ACEBUCHE.

Localización: - Norte término municipal.

Descripción : - Zona abrupta donde se conserva encinar y monte bajo. Aprovechamiento ganadero principalmente.

- Abundante caza menor y algo de caza mayor.
- Hábitat para ciertas especies protegidas.

Prohibiciones: - Destrucción ecosistema por abusos en roturación, eliminación encinar y monte bajo.

- Repoblación con especies no autóctonas.

B) CAMPIÑA DE AZUAGA.

Localización:

- Al Norte Sierra Acebuche.
- Al Sur N-432.
- Al Este límite término municipal.
- Al Oeste límite término municipal.

Descripción: - Zona llana de suelo fértil dedicado a producción cereal-leguminosa-girasol.

- Algunos restos de encinar, olivar y vid.
- Abundante caza menor.
- Zona de paso para granívoras migratorias y grullas.
- Abundantes lagunas naturales.

Prohibiciones:

- Eliminación restos vegetación autóctona.
- Introducción especies no autóctonas en repoblaciones.
- Deterioro y contaminación lagunas naturales.
- Destrucción y deterioro caminos vecinales y vías pecuarias.

C) TRANSICIÓN CAMPIÑA-SIERRA.

Localización: - Al Norte N-432.

- Al Sur Ctra. Valverde de Llerena, Trocha de Berlanga y Cordel de Eras de Vaca.
- Al Este límite término municipal.
- Al Oeste límite término municipal.

Descripción: - Zona transición con pequeñas ondulaciones.
- Amplias zonas de encinas con aprovechamiento de cereal y ganadero.
- Suelo poco profundo con frecuentes afloraciones de pizarras, pero fértil.
- Fauna: caza menor.

Prohibiciones: - Podas abusivas y arranques encinas.
- Introducción especies no autóctonas.

D) ALREDEDORES CASCO URBANO.

Localización: - Límites rurales del suelo urbano y con carácter especial las zonas de BOCANEGRA y CAGANCHA y los alrededores de ambas.

Descripción: - Zona deteriorada por vertidos urbanos históricos, con jardines de interés botánico.

Intención: - Crear cinturón verde de Azuaga, según proyecto incluido en el programa de la Escuela Taller de Azuaga.
- Protección del paisaje y conservación de determinados lugares (Bocanegra, Caganchas...) y perspectivas del territorio insistiendo principalmente en los siguientes aspectos:

- a) Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieren al fomento del turismo.
- b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
- c) Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística de las especies botánicas que en ellos existen.

Prohibiciones:- Deterioro zonas verdes existentes.

- Vertido escombros.
- En la zona de BOCANEGRA y CAGANCHA se prohíbe todo tipo de actuación que por su situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos (vallas, redes eléctricas, etc.) límite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

E) SIERRA.

- Límites:
- Al Norte Ctra. Valverde de Llerena, Trocha de Berlanga, Arroyo Jituero y Cordel Eras de Vaca.
 - Al Sur límite término municipal.
 - Al Este límite término municipal.
 - Al Oeste límite término municipal.

- Descripciones:
- Zona abrupta, suelo poco profundo.
 - Aprovechamiento fundamentalmente ganadero.
 - Abundante encinar y algo de monte bajo.
 - Abundante caza menor y mayor.
 - Hábitat de algunas especies protegidas.

- Prohibiciones:- Arranque vegetación autóctona y repoblación con especies frondosas.
- Eliminación y deterioro caminos y vías pecuarias.
 - Destrucción hábitat especies protegidas.

F) CAUCES ARROYOS Y RIOS.

- Prohibiciones: - Eliminación pequeñas masas de árboles de ribera y destrucción de ecosistema típico de cauces de agua dulce.