



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO  
Y TURISMO

*RESOLUCION de 18 de octubre de 1994,  
de la Comisión de Urbanismo de  
Extremadura, por la que se aprueba  
definitivamente las Normas Subsidiarias  
de Planeamiento Municipal de Higuera de  
Vargas.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
DE HIGUERA DE VARGAS

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I  
GENERALIDADES

CAPITULO 1:

NATURALEZA Y CARACTER DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Art. 1.1 Definición

1. Se configuran estas Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbano, con las presentes Normas Urbanísticas, como instrumento legal para el desarrollo de la ordenación urbanística y territorial de Higuera de Vargas (Badajoz), teniendo como fin tanto el estableci-

miento de una normativa de carácter general sobre protección y aprovechamiento del suelo, urbanización y edificación, como la formulación de los instrumentos de planeamiento operativos dirigidos al desarrollo de la ordenación urbanística del municipio: Programas de Actuación, Planes Parciales, Planes Especiales y/o Estudios de Detalle.

Art. 1.2 Marco legal de aplicación

1. Las Normas Urbanísticas de Normas Subsidiarias de Higuera de Vargas (Badajoz) —en adelante N.U. y NNSS respectivamente— se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente: Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por RDL 1/1992 de 26 de junio), y Reglamento de Planeamiento (aprobado por RD 2159/1978 de 23 de junio). Así como la Ley 8/1990 de 25 de julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, en lo que de la misma es de aplicación a este tipo de municipios (ver disposición adicional 3.<sup>a</sup>).

2. Las N.U. se aplicarán con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio dentro de su ámbito de aplicación. En lo no previsto por estas N.U. serán de aplicación las Normas nacionales o regionales vigentes en materia de vivienda, medio ambiente, carreteras, cauces públicos, estética urbana y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.

3. Las N.U. serán de obligado cumplimiento para toda actividad urbanística relativa a:

a) Planeamiento urbanístico.

- b) Régimen Urbanístico del Suelo.
- c) Ejecución de las urbanizaciones.
- d) Cualesquiera otras actividades reguladas por estas N.U.

#### Art. 1.3 Vigencia y Modificación

1. Las presentes N.U. tienen vigencia indefinida, si bien se recomienda su revisión transcurrido un periodo máximo de ocho años, con objeto de adaptarlas a las nuevas circunstancias sociales, económicas y territoriales.
2. También sería necesaria la revisión del planeamiento por la presencia de algún fenómeno de alcance local, comarcal o supracomarcal que pueda incidir en modo importante en el esquema territorial o económico del municipio, a juicio de la Administración Regional.
3. Si las circunstancias lo aconsejasen, podrá modificarse cualquier elemento de las N.U. siempre y cuando la modificación sea coherente con lo previsto en el art. 154, núms. 3 y 4 del RP, debiendo justificarse expresamente tal coherencia.

#### Art. 1.4 Contenido

1. Las NNSS están integradas por los siguientes documentos, con independencia del orden en que han sido presentados, y de la forma de presentación física de los mismos:
  - a) Información Urbanística (sin validez normativa).
  - b) Planos de Información (sin validez normativa).
  - c) Avance de Planeamiento (sin validez normativa).
  - d) Memoria justificativa de la ordenación.
  - e) Normativa y Reglamentación (N.U.).
  - f) Planos de Ordenación.

#### Art. 1.5 Ambito de aplicación

1. Las NNSS serán de aplicación en todo el ámbito territorial dominado por el término municipal de Higuera de Vargas (Badajoz).

#### Art. 1.6 Interpretación de documentos

1. Las determinaciones de las NNSS y, concretamente, estas Normas urbanísticas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo y lugar en que han de ser aplicadas.
2. La información escrita prevalecerá sobre la gráfica, y en caso de duda sobre la información escrita prevalecerán estas Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos.

3. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, prevalecerán los de mayor detalle.

4. En todo caso, y como criterio general, prevalecerá siempre la parte documental más restrictiva, en aras a la mejor defensa del interés público.

#### Art. 1.7 Abreviaturas utilizadas

1. Las abreviaturas utilizadas en este documento tienen el significado que se expresa a continuación:

- COPUMA: Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente.  
 ED: Estudio de Detalle.  
 LRSOU: Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Texto Refundido de 26/VI/92.  
 NU: Normas Urbanísticas.  
 PA: Polígono de Actuación.  
 PE: Plan Especial.  
 NNSS: Normas Subsidiarias.  
 PP: Plan Parcial.  
 PU: Proyecto de Urbanización.  
 RD (o RDLS): Reglamento de Disciplina Urbanística de la LS.  
 RG (o RGLS): Reglamento de Gestión de la LS.  
 RP (o RPLS): Reglamento de Planeamiento de la LS.  
 SNU: Suelo No Urbanizable.  
 SU: Suelo Urbano.  
 SAU: Suelo Apto para Urbanizar.  
 UE: Unidad de Ejecución.

### CAPITULO 2:

#### CLASIFICACION DEL SUELO

##### Art. 1.8 Clasificación del suelo

1. Los terrenos que comprenden el término municipal de Higuera de Vargas (Badajoz) se clasifican en: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable (Apto para Urbanizar) y Suelo No Urbanizable.

#### SECCION 1.—SUELO URBANO

##### Art. 1.9 Definición del Suelo Urbano

1. El suelo urbano está constituido por aquellos terrenos que disfrutan de las siguientes condiciones, simultáneas o alternativas:

- a) Terrenos con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con la capacidad suficiente como para soportar las necesidades de la edificación prevista por el planeamiento para los mismos, o que, de acuerdo con los mecanismos previstos por esta normativa lleguen a disponer del nivel infraestructural necesario.

b) Terrenos con ordenación consolidada al ocupar la edificación existente al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la edificación prevista.

c) Otros terrenos de propiedad pública que en razón de su posición respecto a las zonas consolidadas pudieran ser de interés especial para la ubicación a plazo indeterminado de servicios, equipamientos o viviendas sociales.

2. Se reconoce como suelo urbano el contenido expresamente dentro del o los recintos grafiados como tal, en la documentación gráfica de las NNSS. Únicamente los planos a escala 1:1.000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasificación del suelo urbano; careciendo de valor legal la referenciación de suelo urbano en escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.

#### Art. I.10 División del Suelo Urbano

1. Se distinguen dos categorías de suelo urbano, según sean los mecanismos de intervención sobre el mismo:

a) Continuo urbano consolidado, en el que no es necesario otro requisito para la edificación que la solicitud de licencia de acuerdo con lo previsto por estas Normas, teniendo por tanto estos terrenos la condición de solares.

b) Zonas a redefinir mediante Unidades de Ejecución (UE), que se definen como aquellas áreas de intervención en las que, por carecer de los servicios totales que definen un solar, por estar sometidas a transformación del suelo o de las edificaciones existentes por preverse alguna actuación para ellas o por tratarse de espacios urbanos carentes de la definición necesaria como para poder estimar con el grado preciso de ajuste las alineaciones y rasantes oportunas, es precisa una actuación previa a la concesión de licencia, que puede ser fundamentalmente de los siguientes tipos: reparcelación, Estudio de Detalle, urbanización, cesiones previstas por el artículo 20.1 de la LRSOU, etc. Dichas áreas son definidas gráficamente y desarrolladas a escala 1:1.000. En dicha áreas, y a tenor del art. 20.1 de la LRSOU, el aprovechamiento apropiable por el conjunto de los propietarios será el 85% del aprovechamiento del área, debiendo cederse en consecuencia el 15% al Ayuntamiento en los términos que fija la LRSOU.

### SECCION 2.—SUELO APTO PARA LA URBANIZACION

#### Art. I.11 Definición del Suelo Urbanizable

1. Está constituido por los terrenos que las NNSS considera, en principio, como aptos para ser urbanizados.

2. Se delimitan como áreas aptas para la urbanización las comprendidas expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos a escala 1:1.000.

#### Art. I.12 Limitaciones en Suelo Urbanizable

1. A todos los efectos, y hasta en tanto no se desarrolle el PP correspondiente, el Suelo Urbanizable recibirá el tratamiento propio del Suelo No Urbanizable, con las limitaciones correspondientes, y siéndole de aplicación todo lo referente a Definición de Núcleo de Población y limitaciones de uso y edificación que se regulan en el SNU.

### SECCION 3.—SUELO NO URBANIZABLE

#### Art. I.13 Definición del Suelo No Urbanizable

1. Está constituido por aquellos terrenos que se excluyen de todo posible uso netamente urbano.

2. Se delimitan como suelo no urbanizable todas aquellas áreas del término municipal que no estén incluidas como Suelo Urbano o Suelo Apto para Urbanizar en los correspondientes planos a escala 1:1.000.

#### Art. I.14 División del Suelo No Urbanizable

1. El SNU, según el art. 17 de la LRSOU, podrá delimitarse áreas en el territorio de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, o lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

2. La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU viene dada por una serie de parámetros objetivos de uso y aprovechamiento del suelo, definidos en los planos de usos del suelo rústico (Información Urbanística) por lo que la representación gráfica de tipos a escala 1:10.000 debe entenderse a efectos meramente indicativos.

3. La protección del SNU no impide la realización de todas aquellas actuaciones precisas para un óptimo aprovechamiento económico del suelo rústico, así como los tradicionales usos de poblamiento disperso existente en mayor o menor medida en el término municipal. Estos aspectos quedan regulados pormenorizadamente en estas Normas Urbanísticas.

TITULO II  
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1:  
EL SUELO URBANO

SECCION 1.—PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Art. II.1 Requisitos para el desarrollo de las actuaciones

1. De acuerdo con lo previsto en la exposición de motivos de la LRSOU, se establece un régimen urbanístico del suelo basado en el principio de que la aptitud para edificar la da el planeamiento, pero el derecho a edificar se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas al propietario. En consecuencia:

2. En el continuo urbano la actuación de los propietarios, públicos o privados, consiste en la normal actividad sometida a la concesión de licencia, sin otro requisito que el de la presentación de la documentación necesaria para la obtención de la misma.

3. En las Zonas a Redefinir (mediante Unidades de Ejecución), la actuación de los propietarios, públicos o privados, viene condicionada a la tramitación, aprobación y ejecución de aquellos actos encaminados a conseguir que un terreno adquiera la plena condición de solar, según haya sido dispuesto para cada uno de los casos en estas Normas, y siempre teniendo presente el art. 3 de la LRSOU, que prevé «la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico».

Art. II.2 Desarrollo del Planeamiento

1. Desarrollo obligatorio: Cuando esté expresamente previsto en estas NNSS deberá redactarse un Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencias de edificación por tratarse de suelos en que sea necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura concreta de las edificaciones y viales existentes o propuestos; precisando, si es el caso, las determinaciones de las NNSS, especialmente las alineaciones y volúmenes, todo ello sin perjuicio de mantener las condiciones del aprovechamiento urbanístico y las líneas generales de la organización del espacio urbano circundante.

2. Desarrollo facultativo: Independientemente de los fijados desde estas NNSS, podrán formularse Planes Especiales o Estudios de Detalle con cualquiera de las finalidades recogidas en la LRSOU y el RP, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los obje-

tivos y las determinaciones de estas NNSS, debiendo demostrarse expresamente tal coherencia.

Art. II.3 De los Estudios de Detalle

1. Si no se establece expresamente otra cosa desde estas NNSS, el Estudio de Detalle deberá disponer la edificación de acuerdo con el tipo de ordenación y las condiciones de uso y edificación de la zona correspondiente, según la zonificación fijada por estas NNSS.

2. Mientras no se hayan aprobado los Estudios de Detalle previstos como obligatorios por estas NNSS, sólo podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

3. Los Estudios de Detalle podrán adaptar la forma de los espacios libres de cesión obligatoria previstos por estas NNSS a la ordenación de las edificaciones establecida.

4. Los Estudios de Detalle estarán integrados como mínimo por los documentos señalados en el Art. 91 de la LRSOU. Y sujetos a los art. 118-d, 119.3, 121 R-3.<sup>a</sup> y 117.2 de 11 LRSOU en cuanto a aprobación, plazos y tramitación.

Art. II.4 Otras unidades de ejecución

1. Para el resto de Zonas a Redefinir, tanto la documentación gráfica como normativa que se incluyen en las NNSS aportan la documentación necesaria desde el punto de vista definitorio de las actuaciones. Por lo tanto, y sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente, no será necesaria la tramitación de ED para tales polígonos y unidades de ejecución.

2. Cuando sea necesario y así se indique, los propietarios deberán presentar a trámite el correspondiente proyecto de reparcelación (normal o abreviado, según el caso), o de compensación, según proceda, en función del sistema de actuación asignado.

3. En el caso de que no proceda la reparcelación, los propietarios habrán de justificar suficientemente estas circunstancias ante el Ayuntamiento y escriturar a nombre del mismo los terrenos que en derecho le correspondan según las cesiones legales y normativas, sin cuyo requisito no podrá admitirse a trámite la documentación subsiguiente.

4. Cuando por motivo de circunstancias no contempladas por las NNSS (defecto de la información gráfica en orden a diferentes configuraciones del ámbito del polígono que altere su superficie en más o menos 10% la inicial; aportación de estudios de mecánica del suelo que aconsejen redistribución de los volúmenes edificados;

existencia de cargas que dificulten la normal ejecución de las obras; u otros motivos excepcionales de análogo rango) fuera necesario rediseñar parcialmente un polígono o unidad de ejecución, será necesario tramitar un Estudio de Detalle, previa demostración de la inviabilidad de la propuesta de las NNSS. Entendiéndose que no serán motivos suficientes para ello ni la preferencia de los propietarios por un diseño distinto ni las modificaciones de la propiedad y/o configuración catastral.

5. En cualquier caso, para todas las Unidades de Ejecución será preceptiva la presentación de un documento que exprese la ubicación —si es en suelo— o valoración —si es dineraria— de la cesión al Ayuntamiento del 15% del aprovechamiento lucrativo de la Unidad de Ejecución (LRSOU).

## SECCION 2.—EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

### Art. II.5 Proyectos de urbanización

1. Una vez cumplimentadas las actuaciones descritas en la sección anterior, los propietarios presentarán Proyecto de Urbanización del polígono o unidad de ejecución, el cual seguirá la tramitación legal que le es propia, según regula el RP. La finalidad del PU será la de materializar las determinaciones de las NNSS, mediante la construcción de los elementos que en ellas estén previstos para desarrollar las actuaciones. También podrán ser promovidos para la adecuación o mejora del espacio público sin otro requisito que la decisión municipal, siempre que no se modifiquen las disposiciones de las NNSS, para el suelo urbano (alineaciones, usos, etc). En ningún caso un proyecto de urbanización podrá contener determinaciones que afecten al régimen del suelo o de la edificación.

2. Los PU, tanto si son redactados por los particulares como por la Corporación u otros organismos públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas que constan en este epígrafe. El incumplimiento de esta Norma será motivo suficiente para provocar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

3. Los PU desarrollarán polígonos o unidades de ejecución completos, cuando se trate de este tipo de actuaciones. Queda por tanto expresamente prohibida la subpoligonación a efectos de urbanización en aquellos polígonos o unidades de ejecución que se fijan.

### Art. II.6 Contenido y determinaciones de los Proyectos de Urbanización

1. El PU no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras. En consecuencia se estará a todo lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RG, teniendo muy en cuenta que el PU deberá detallar y programar las obras

con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

2. El PU podrá efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaran en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, imposibilidad de construir las previsiones del planeamiento por medios normales, etc.) se tramitará simultáneamente al PU la correspondiente modificación de las NNSS.

3. Las obras de urbanización a incluir en el PU serán las definidas en el Art. 70 de la LRSOU.

4. El Ayuntamiento podrá exigir la ampliación del PU cuando se considere indispensable para enlazar con los servicios generales de la ciudad.

### Art. II.7 Cuadro de preferencias en el tratamiento de los P.U.

1. En la redacción del PU se tendrá en cuenta la normativa específica sobre la materia y especialmente las Normas Básicas y Normas Tecnológicas de la edificación en vigor.

2. En el tratamiento de suelos, aceras, bocas de riego, puntos de luz y amueblamiento urbano los elementos constructivos deberán adaptarse a las características arquitectónicas y ambientales de la zona a urbanizar.

3. En el caso del suministro de energía eléctrica, deberán cumplirse además las siguientes condiciones:

a) El cálculo de las redes de distribución se efectuará para una dotación por vivienda de 5,5 kw.

b) La distribución de baja tensión será de 380/220 voltios previa autorización de la Delegación de Industria. El tendido de los cables será subterráneo, situándose los conductores en zanjas a una profundidad mínima de 0,40 metros. Su sección será superior a 6 mm.<sup>2</sup>.

c) La distribución en alta tensión se efectuará asimismo mediante cables subterráneos. Este punto será aplicable asimismo a los nuevos tendidos de líneas telefónicas de la Compañía Telefónica Nacional de España (CTNE).

d) Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán diseñarse en consonancia con las características arquitectónicas de las viviendas circundantes, con algunas de las cuales pueden ser medianeras. Se adoptarán cuantas medidas correctoras sean ne-

cesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, protección frente a campos eléctricos, etc., a fin de hacer tolerable la instalación a los vecinos.

4. Se fomentará la dotación de arbolado en los PU, preferentemente de hoja caduca en las zonas poco soleadas, y siempre de especies que se adapten a las características microclimáticas de la zona; prefiriéndose sobre cualesquiera otras las siguientes: naranjos y limoneros, palmeras, fresnos, acacias y mimosas. En las áreas verdes, parques y jardines se primará la variedad de especies sobre la uniformidad. La altura mínima del arbolado al plantarse será de 2 metros de tronco.

5. El diseño de viarios se adecuará, para cada categoría de los mismos, a los esquemas que para cada categoría de los mismos se recogen en los Anexos Gráficos.

#### Art. II.8 Ejecución de las obras de urbanización

1. Una vez aprobado definitivamente el PU, el promotor del mismo solicitará licencia ante el Ayuntamiento de acuerdo con el procedimiento previsto en el título IV. No podrán dar comienzo las obras hasta tanto no exista concesión de la licencia.

2. La concesión de una licencia para ejecutar un PU no implica autorización para la construcción de la edificación a la que sirve. En el caso de que el proyecto presentado sea conjunto para urbanización y edificación, expresará claramente en su presupuesto la parte que corresponde a cada bloque de obras y el Ayuntamiento concederá dos licencias separadas, cada una de ellas tramitada según el procedimiento que le es propio. En este caso, el proyecto conjunto deberá redactarse especificándolo según lo dispuesto para un PU simple. No obstante, en ningún caso podrán ocuparse las obras de edificación sin que previamente se hayan cumplido los requisitos que se fijan en el Art. 2.9.

3. Una vez terminadas las obras de urbanización, los servicios técnicos municipales emitirán dictamen que será elevado a la Corporación, la cual acordará, si procede, la recepción provisional de las obras.

4. De dicha recepción se levantará Acta, cuya fecha marcará el inicio del plazo de garantía de las obras, que en ningún caso podrá ser inferior a seis meses aunque sí superior.

5. Al concluir el plazo de garantía se seguirá el mismo procedimiento descrito para la recepción provisional, y de resultas del mismo se concluirá levantando Acta de Recepción Definitiva, así como de la incorporación al municipio de los servicios de la urbanización. En dicho momento se reintegrará a la entidad promotora de la urbanización la garantía que, como consecuencia de los

requisitos exigidos para la concesión de la licencia de urbanización, se hubiese acordado.

#### Art. II.9 Proyecto de edificación

1. En ningún caso se permitirá la edificación de parcelas afectadas por PU si no se cumplen con anterioridad los siguientes requisitos:

a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del polígono, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.

b) Haber instalado los servicios mínimos necesarios para que la parcela pueda cumplir la condición de solar y presentar aval por el valor de la urbanización pendiente de realizar.

### CAPITULO 2:

#### EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

##### SECCION 1.—PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE

#### Art. II.10 Desarrollo normal

1. A tenor de lo dispuesto en la LRSOU, el derecho a urbanizar se adquiere tras la aprobación del planeamiento preciso para cada tipo de suelo (art. 24 de la LRSOU); y el derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los planos precisos por el planeamiento parcial (art. 26 de la LRSOU); sin perjuicio de las limitaciones al derecho a edificar (art. 33 de la LRSOU) y al propio derecho a la edificación (art. 37 de la LRSOU).

2. Este suelo se desarrollará mediante la realización de los consiguientes Planes Parciales de Ordenación.

3. Los PP se realizarán sobre unidades urbanísticas integradas, afectando a todo o parte del SAU, considerando como tales unidades a aquellas actuaciones según lo dispuesto por el art. 71.2 del RP de la LRSOU.

4. A tenor de lo dispuesto por el art. 34 del RPLS, en los planos de ordenación a escala 1:1.000 se señalan los usos que, para cada área del SAU, pueden ser considerados como compatibles con la estructura general de la ordenación urbanística, así como los sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deban establecerse en los PP.

5. En el Anexo correspondiente se recoge la ficha de determinaciones urbanísticas para la unidad de SAU prevista.

## Art. II.11 Planes Parciales

1. Los planes parciales deberán redactarse de acuerdo a lo previsto por el RPL, artículos 43 al 64.
2. Se establecen las siguientes condiciones complementarias para la redacción de los PP:
  - a) Los PP habrán de redactarse con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de Estudios de Detalle. La escala mínima de la documentación gráfica será de 1:500.
  - b) Los PP expresarán claramente el porcentaje de cesión del aprovechamiento neto o lucrativo resultante, porcentaje que en ningún caso será inferior al 15%, en los términos que fija la LRSOU.

## CAPITULO 3:

## EL SUELO NO URBANIZABLE

## Art. II.12 Planificación, gestión y actuaciones

1. Todo lo referente a la gestión del SNU debe consultarse en el TITULO VI de estas N.U.

## TITULO III

## REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

## CAPITULO: 1

## EL SUELO URBANO

## SECCION 1.—DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

## Art. III.1 Derechos.

1. Son derechos de los propietarios de suelo urbano:
  - a) Edificar sobre su solar de acuerdo con lo dispuesto por las NNSS y por el Título II del RGLS.
  - b) La distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.
  - c) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones de las NNSS o con otras disposiciones municipales.
  - d) En general, todos los derechos reconocidos por la legislación vigente sobre la materia.

## Art. III.2 Deberes

1. Son deberes de los propietarios del suelo urbano:
  - a) Edificar los solares en el plazo en el que se establezca en las NNSS, en el planeamiento que lo desarrolle, o que fije el Ayuntamiento, en los términos establecidos por la Ley.
  - b) Mantener los solares en el debido estado de limpieza y decoro en tanto no hayan de ser edificados. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.

## SECCION 2.—DERECHOS Y DEBERES PARTICULARES EN LAS UNIDADES DE EJECUCION

## Art. III.3 Derechos

1. Son derechos de los propietarios de suelo en las UE a redefinir:
  - a) La tramitación de la documentación correspondiente al procedimiento establecido por las NNSS.
  - b) La percepción, a cargo de los fondos municipales, de la compensación, económica o en suelo edificable, a que hubiera lugar si se demostrara que, sin mediar acuerdo previo entre las partes, la cesión de espacios libres, zonas verdes y otros elementos indicados en las NNSS superase a la establecida en el Anexo de Dotaciones del RP para un PP de superficie y aprovechamiento análogos.
  - c) Edificar sobre su solar, o el correspondiente en caso de parcelación, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente por las NNSS y por el Título II del RG de la LS, una vez cumplidas las condiciones particulares establecidas por estas N.U. para la UE correspondiente.
  - d) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones de las NNSS ni con cualesquiera otras disposiciones municipales.
  - e) La distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento fijadas para la UE correspondiente.
  - f) En general, todos los reconocidos por la legislación vigente sobre la materia.

## Art. III.4 Deberes

1. Son deberes de los propietarios de suelo en las UE:
  - a) La cesión obligatoria y gratuita de los aprovechamientos, espacios libres, viales, y zonas verdes al servicio de la UE.

b) Costear la urbanización.

c) La cesión obligatoria de cualesquiera otros elementos singulares que fijen las NNSS, o el planeamiento que pueda desarrollarlas, afectados por dicha carga.

d) El mantenimiento del suelo de su propiedad en las debidas condiciones de decoro y limpieza. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del inquilino, si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.

### SECCION 3.—DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS

#### Art. III.5 Derechos

1. Son derechos generales de los propietarios de edificios:

a) Su utilización conforme a los usos permitidos por las NNSS para la zona en que esté enclavado.

b) Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

#### Art. III.6 Deberes

1. Es deber de los propietarios de edificios su mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículos 21.1 y 245.1 de la LRSOU).

2. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiera a sus obligaciones.

3. El deber de conservación puede ser exigido, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que se está incumpliendo dicho deber, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo siguiente.

#### Art. III.7 Conservación subsidiaria

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 245 de la LRSOU, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancias de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

2. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

3. Emitido el informe técnico a que hace referencia el párrafo anterior, el Alcalde concederá al propietario del inmueble un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro manifiestos.

4. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o la empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y artículo 301 de la LRSOU.

5. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

6. Notificado a los interesados el decreto a que hacen referencia los párrafos anteriores, con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas.

7. Para el caso de urgencia y peligro manifiestos, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

8. A la vista de este informe, el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia, las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso. Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza el artículo 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo, que será considerado como efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.



9. Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.3 del RD de la LS.

#### Art. III.8 Peligro inminente

1. Si existiera peligro inminente y manifiesto se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o las cosas.

2. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria, conforme al artículo 104 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

3. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la sección siguiente.

#### SECCION 4.—ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS

##### Art. III.9 Edificios especiales

1. Aquellos edificios que señalen las NNSS, o el planeamiento que las pueda desarrollar, edificios catalogados y/o de interés histórico-artístico, quedarán exceptuados de la aplicación del régimen general de edificación forzosa y de concesión de licencias de derribo (artículos 6 y 7 del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares).

##### Art. III.10 Supuestos de ruina

1. La declaración del estado ruinoso de los edificios procederá en los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición.

2. Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales aquél cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una mi-

sión importante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural. Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas actuales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.

b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos estructurales la proporción que deba ser reconstruida.

c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

3. Obras de reparación son aquéllas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El costo de reparación se determinará por aplicación de la Tabla de Precios Unitarios. Y el valor actual del edificio ( $V_a$ ) se obtendrá por la aplicación de la fórmula:

$$V_a = V_r \times C_e \times C_u$$

( $V_r$ ): Valor de Reposición, que se calculará según los módulos del Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura.

( $C_e$ ): Coeficiente de Depreciación por Edad, que se calculará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$C_e = 1 - 0.25 (\log X - 1)$$

siendo  $X$  el número de años, que no podrá ser inferior a 10 ni superior a 300.

( $C_u$ ): Coeficiente de Depreciación por Uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructora, fijándose sus límites entre 1 y 0.55.

4. Los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en el artículo 93 de la LRSOU, los declarados Monumento Histórico-Artístico o los que puedan alcanzar esta declaración, no se depreciarán ni por edad ni por uso.

5. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con la ordenación de las NNSS, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en el artículo 247.2 de la LRSOU.

6. Las deficiencias referentes a dimensiones de patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de todas o parte de las instalaciones exigidas por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

7. El desarrollo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas, por sí solas, la declaración de ruina.

#### Art. III.11 Declaración del estado de ruina

1. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde exclusivamente a la Alcaldía-Presidencia.

2. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá ordenarse por el Alcalde-Presidente, previo informe de los Servicios Técnicos municipales en el que se justifique adecuadamente la conveniencia de su iniciación. Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados se harán constar en la petición los datos de identificación relativos al inmueble, titularidad del mismo y el motivo en que se basa el estado de ruina, así como la relación de los moradores, cualquiera que sea el título de posesión, así como titulares de cualesquiera otros derechos reales sobre el inmueble si los hubiera.

3. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediera, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

4. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección, en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y sus ocupantes. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

5. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones al Ayuntamiento, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que en un plazo no inferior a 10 días ni superior a 15, prorrogable por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes. Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación de facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

6. Transcurrido el plazo concedido los Servicios Técnicos municipa-

les emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, que deberá estar redactado en el plazo de 10 días y constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas del mismo.
- d) Valoración del edificio.
- e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g) Conclusión y propuesta.

7. Emitido el dictamen pericial, el Concejal de Obras evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

8. El Alcalde-Presidente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

- a) Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
- b) Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva del resto, ordenando asimismo su demolición.
- c) Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato públicos del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

9. La resolución del expediente se notificará a todos los que hubieren sido parte en el mismo, y a los moradores aunque no se hubieran personado.

#### Art. III.12 Recursos y excepciones

1. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso administrativo, previo el de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo, en el plazo de un mes.

2. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieren serles

exigidas por negligencia de los deberes de conservación que les corresponden.

3. Cuando se estime que no es procedente la concesión de licencia de derribo por ruina, será denegada, como asimismo si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar, cual es la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, y otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo 78).

#### SECCION 5.—MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO

##### Art. III.13 Condiciones generales

1. Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en suelo urbano podrá practicarse sin más restricciones que las del procedimiento establecido por estas N.U. No obstante, quedará prohibida la división de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea su incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima.

2. Los Notarios harán advertencia de ilegalidad si no se presenta licencia de parcelación antes de otorgar escritura pública de la misma, la cual será expedida por el Ayuntamiento con arreglo al procedimiento establecido por el Título IV de estas N.U.

3. Aquellas parcelas o solares que, en virtud de las condiciones particulares de la clave correspondiente a la zona en la que se encuentra, tengan la condición de inconstruibles por motivo de disponer de un frente, fondo o superficie que impida el cumplimiento de la clave, se atenderán al procedimiento descrito en el artículo siguiente.

##### Art. III.14 Procedimiento

1. El Ayuntamiento, a instancia del propietario de la parcela o solar, examinará la situación de las parcelas colindantes, y actuará, según el estado de las mismas, de alguna de las siguientes formas:

a) Si alguno de los solares colindantes está ineditado, acordará la reparcelación obligatoria entre la totalidad o parte de ellos, de manera que se obtengan solares edificables. El número de solares incluidos en el ámbito sometido a reparcelación obligatoria será determinado por el Ayuntamiento de manera que el procedimiento reparcelatorio sea lo más breve posible.

b) Si todos los solares colindantes están edificados se examinarán las características de las edificaciones, pudiendo darse dos casos:

1) Que alguna de ellas presente un estado de conservación y calidad de edificación malos, y edad superior a 50 años.

2) Que en ninguna de ellas se den tales circunstancias.

c) En el caso b.1) no procederá la regularización inmediata de la situación, debiendo aguardar el propietario del solar ineditable para ejercer sus derechos hasta el momento en que la edificación colindante sea sustituida, procediéndose entonces según el párrafo a).

d) En el caso b.2), y si las características del solar lo permiten a juicio de los Servicios Técnicos municipales, el Ayuntamiento podrá autorizar su edificación en base al cumplimiento de las condiciones generales y particulares que le afecten por motivo de la clave de aplicación.

2. Para facilitar la regularización catastral, el Ayuntamiento, antes de conceder la licencia de obra nueva, examinará las parcelas colindantes de aquella sobre la que se solicita construir. En el caso de que exista alguna parcela o solar ineditable, iniciará el procedimiento reparcelatorio de oficio, denegando hasta tanto esté concluido dicho procedimiento la concesión de la licencia solicitada.

3. No se admitirá la reparcelación discontinua para la regularización de solares ineditables que tenga como resultado la aparición de parcelas o solares por debajo de los mínimos.

4. La reparcelación, tanto si se trata de un procedimiento normal como de uno abreviado, se tramitará de acuerdo por lo dispuesto en el RG de la LS.

5. Las agregaciones catastrales en suelo urbano no tendrán ningún efecto sobre las condiciones generales o particulares de la edificación, por lo que queda excluida la posibilidad de desarrollar Estudios de Detalle que modifiquen la volumetría de la ordenación.

#### SECCION 6.—SISTEMAS DE ACTUACION Y VIGENCIA DEL REGIMEN

##### Art. III.15 Vigencia de los sistemas

1. Los sistemas de actuación fijados para el desarrollo de las unidades de ejecución en suelo urbano tendrán vigencia en tanto los propietarios los desarrollen de acuerdo con las previsiones de las NNSS.

##### Art. III.16 Modificación subsidiaria

1. En caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del sistema de actuación, el Ayuntamiento podrá ordenar el cambio en el mismo, de manera que se asegure el cumplimiento de las previsiones de las NNSS.

## CAPITULO 2:

## LAS AREAS APTAS PARA LA URBANIZACION (S.A.U.)

## SECCION I.—DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

## Art. III.17 Derechos

1. Es derecho de los propietarios de las áreas aptas para urbanizar el desarrollar dicho suelo proponiendo al Ayuntamiento la redacción de los Planes Parciales de los polígonos correspondientes de acuerdo con las previsiones de las NNSS.

## Art. III.18 Deberes

1. Son deberes de los propietarios de suelo en las áreas aptas para urbanizar:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente los sistemas interiores de los PP al Ayuntamiento, así como los sistemas generales fijados por las NNSS.

b) Costear la urbanización.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente libre de cargas.

d) Mantener sus terrenos en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario, hasta tanto sean urbanizados.

## SECCION 2.—MODIFICACIONES CATASTRALES EN AREAS APTAS PARA LA URBANIZACION

## Art. III.19 Modificaciones no previstas

1. Desde el momento de la aprobación definitiva de las NNSS quedan prohibidas las parcelaciones en áreas aptas para urbanizar, salvo que sean parcelaciones agrarias.

2. En el caso de realizarse parcelaciones agrarias, éstas deberán atenerse a lo dispuesto para el suelo no urbanizable en estas N.U.

## CAPITULO 3:

## EL SUELO NO URBANIZABLE

## Art. III.20 Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable

1. Son derechos de los propietarios de SNU:

a) Mantener el normal aprovechamiento agropecuario de sus propiedades.

b) Edificar en su propiedad de acuerdo con el procedimiento previsto al efecto en la LRSOU y siempre dentro de las limitaciones establecidas por estas N.U., la LRSOU y los Reglamentos que la desarrollan.

## Art. III.21 Deberes de los propietarios

1. Son deberes de los propietarios de SNU el mantener en condiciones de limpieza, decoro y normal aprovechamiento agrario sus terrenos.

## Art. III.22 Regulación detallada

1. La regulación detallada del régimen jurídico del SNU se desarrolla en el Título VI de estas N.U.

## TITULO IV

## TRAMITACION Y PROCEDIMIENTO

## CAPITULO 1:

## GENERALIDADES

## Art. IV.1 Actos sometidos a licencia

1. Quedan sometidos a la concesión de licencia la totalidad de los actos comprendidos en el artículo 1 del RD de la LS (puntos 1 al 18), de acuerdo con la tramitación que se expresa en las secciones siguientes de estas N.U.

2. Se entiende que los actos sometidos a licencia lo son en la totalidad de los territorios abarcados por las NNSS, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable.

## Art. IV.2 Ejecución de los actos sometidos a licencia

1. La ejecución de actos regulados a través de la concesión de licencia no podrá emprenderse hasta que ésta obre en poder del concesionario, siendo perseguible cualquier actuación contraria a este principio, al amparo de lo dispuesto en el RD de la LS.

## Art. IV.3 Tipos de licencias

1. Se establecen cuatro modalidades de tramitación, acordes con el grado de complejidad y del control que haya de ejercer la autoridad local sobre la ejecución del acto sometido a concesión de licencia:

a) Licencias T1 (Tramitación abreviada).

- b) Licencias T2 (Tramitación normal).
- c) Licencias T3 (Tramitación especial).
- d) Licencias T4 (Tramitación ante la C.U.E.)

#### Art. IV.4 Licencias T1 de tramitación abreviada

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan.
2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por decreto de la Alcaldía (artículo 9 del Reglamento de Servicios de la Corporación Local), previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

#### Art. IV.5 Licencia T2 de tramitación normal

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación especificada, para cada caso, en el capítulo siguiente.
2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

#### Art. IV.6 Licencia T3 de tramitación especial

1. Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, precisan tramitación complementaria, consistente en la exposición al público, durante 15 días, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento de la Comisión de Gobierno sobre su eventual concesión. El período de 15 días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente del acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo, en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.
2. La decisión de la Corporación se producirá una vez conocidos tanto el informe de los servicios técnicos municipales como las alegaciones que puedan producirse en el período de exposición al público de la documentación aportada.
3. Cuando la licencia afecte a aspectos que configuren elementos fundamentales de la ciudad, el territorio, y especialmente espacios de especial calidad ambiental, urbana o natural, la Corporación podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que la Corporación estime competentes en la materia de que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se expondrán en la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente, relacionándose en el Acta de dicha sesión.

4. Cuando las características de la licencia solicitada hagan suponer la eventual existencia de perjuicios o impactos sustanciales sobre determinados sujetos, se hará citación personal a los interesados y presuntos perjudicados. Las alegaciones que puedan presentar serán tenidas en cuenta por la Corporación, expuestas en la sesión en que vaya a tomarse el acuerdo y relacionadas en el Acta de dicha sesión.

#### Art. IV.7 Licencias T4 de tramitación ante la Comisión de Urbanismo de Extremadura

1. Se trata de licencias que, en virtud de la ubicación del acto que amparan, hayan de tramitarse después del procedimiento establecido, mediante información pública durante 15 días, y aprobación, si procede, por la Comisión de Urbanismo de Extremadura.
2. Esta tramitación se aplicará asimismo a los supuestos siguientes en suelo no urbanizable, según lo dispuesto en el artículo 44 del RG, e independientemente de cualesquiera otros trámites que se exijan para cada tipo de actuación y suelo en estas N.U.:
  - a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.
  - b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, situados en suelo no urbanizable.

#### Art. IV.8 Exacciones

1. El Ayuntamiento procederá a la fijación de las exacciones que se estimen oportunas en concepto de derechos de licencia. El Ayuntamiento podrá graduar la cuantía de las exacciones en función de la mayor complejidad en la tramitación de las licencias.

#### Art. IV.9 Inspección

1. Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal, especial o ante la CUE, se procederá del modo siguiente.
2. Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comunicará al Ayuntamiento el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán los movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.
3. Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los servicios técnicos municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los 15 días siguientes a la comunicación del propietario al

Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo previo. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario del RD.

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

5. Las modificaciones que deban introducirse en el proyecto se ajustarán a la tramitación prevista para su formación, en todo lo que las afectare.

#### Art. IV.10 Publicidad

1. Será obligatoria la exhibición, en lugar bien visible de las obras, del modelo municipal acreditativo de haber obtenido licencia apta para los trabajos que se estén realizando. Estos no podrán dar comienzo hasta que haya sido emplazado dicho modelo, que habrá de poder ser contemplado sin estorbo desde la vía pública.

2. El modelo acreditativo de la concesión de la licencia expresará inequívocamente la fecha de su concesión.

3. Cualquier particular podrá ejercer la acción pública ante el Ayuntamiento, solicitando la paralización de obras que estén en curso sin disponer del modelo descrito, o cuya licencia esté caducada.

#### Art. IV.11 Caducidad y renovación de las licencias

1. Las licencias poseen un período de vigencia que es el especificado, para cada tipo, en los artículos siguientes. Una vez transcurrido dicho período sin haber ultimado los trabajos, o la mitad del mismo sin haberlos iniciado, se entiende que su caducidad se produce automáticamente, extinguiéndose los derechos que amparaba la licencia.

2. La licencia entra en vigor en la fecha posterior a la recepción de la notificación por el interesado.

3. No obstante lo señalado en el punto 1., podrá solicitarse, por una sola vez y por causa justificada, la prórroga de la licencia por un período máximo igual a la mitad del período de vigencia de la licencia; siempre que la prórroga haya sido solicitada dentro del período de vigencia de la licencia para la que se solicita.

4. La renovación de una licencia caducada se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta

a la documentación técnica (proyectos de ejecución) y siempre que no se modifiquen sus características.

### CAPITULO 2:

#### LICENCIAS EN SUELO URBANO

##### SECCION 1.—DIVISION DE TERRENOS Y REPARCELACIONES

#### Art. IV.12 Requisitos

1. Se entiende como división de terrenos la fragmentación de una parcela en 2 o más lotes.

2. Será necesario que la división de terrenos no dé como resultado parcelas inferiores a la mínima de la zona en la que esté enclavada.

#### Art. IV.13 Documentación

1. Se presentarán los siguientes documentos:

a) Fotocopia de la zona del Plano catastral en la que se ubique la parcela cuya división se pretende.

b) Plano en el que se exprese la división o reordenación catastral propuesta.

c) Memoria en la que se justifique la superficie y dimensiones de las parcelas iniciales y de las resultantes.

#### Art. IV.14 Tramitación

1. Se considerará licencia de tipo T2 (tramitación normal).

#### Art. IV.15 Vigencia

1. La licencia de parcelación en suelo urbano tendrá vigencia hasta tanto no se modifique el planeamiento que le afecte.

##### SECCION 2.—DERRIBOS

#### Art. IV.16 Requisitos

1. Será necesario, para poder conceder una licencia de derribo, que el expediente venga acompañado del proyecto básico que vaya a sustituir al edificio derribado, salvo en caso de ruina inminente.

2. Si se pretende derribar un edificio afectado por medidas de protección ambiental, será necesario que se haya obtenido la declaración de ruina del edificio de acuerdo con el procedimiento establecido en estas N.U.

3. Una vez obtenida la declaración de ruina, en edificios incluidos en zona con protección ambiental, será requisito para obtener la licencia de derribo, el asegurar suficientemente ante el Ayuntamiento, mediante el levantamiento de un Acta, el compromiso de reposición de los elementos ornamentales recuperables, los cuales serán relacionados en el Acta. En estos casos el proyecto de obra nueva deberá justificar suficientemente la reutilización de los susodichos elementos, que habrán de quedar almacenados en lugar seguro e inspeccionable por el Ayuntamiento.

#### Art . IV.17 Documentación

1. Se precisa la siguiente documentación:

- a) Proyecto de derribo, visado por el Colegio Oficial que corresponda.
- b) Proyecto básico de obra nueva, visado por el Colegio Oficial que corresponda.
- c) Acta de acopio de los elementos ornamentales recuperables, en el caso de que los hubiere.
- d) Fotodocumentación abundante de todos los aspectos del edificio a derribar.

#### Art . IV.18 Tramitación

1. Si se trata de un edificio no catalogado, se tramitará licencia del tipo T2 (tramitación normal) para el derribo, y del mismo tipo para la obra nueva, siempre y cuando se hubiera presentado un proyecto de ejecución; si la tramitación se hizo con proyecto básico, se concederá únicamente licencia de derribo, quedando condicionada la de obra nueva a la presentación del proyecto de ejecución de aquélla.

2. Si se tratare de un edificio catalogado o protegido ambientalmente, se tramitará licencia de obra del tipo T2 (tramitación normal) para el derribo, y del tipo T3 (tramitación especial) para la obra nueva, siempre y cuando se hubiere presentado proyecto de ejecución; si la tramitación se hizo con proyecto básico se concederá únicamente licencia de derribo, quedando condicionada la de obra nueva a la presentación del proyecto de ejecución.

3. En edificios catalogados con protección Integral o Media no se admitirán licencias de derribo.

### SECCION 3.—VACIADOS Y NOVINIENOS DE TIERRAS

#### Art. IV.19 Requisitos

1. Para la concesión de licencia será preciso que la parcela esté libre de edificaciones y tenga la condición de solar conforme a lo previsto en el artículo 13.2 y 14 de la LRSOU.

#### Art. IV.20 Documentación

1. Se requieren los siguientes documentos:

- a) Plano con la alineación oficial del solar, o en su defecto, fotocopia del plano catastral.
- b) Proyecto de ejecución, visado por el Colegio Oficial correspondiente o técnicos autorizados legalmente para dirigir esta clase de obras.

#### Art. IV.21 Tramitación

1. Procede la tramitación de licencia del tipo T2 (normal).

#### Art. IV.22 Vigencia

1. La licencia tendrá una vigencia de tres meses.

### SECCION 4.—APEOS

#### Art. IV.23 Requisitos

1. Si se trata de apeos derivados de la ejecución de obras necesarias pero no causadas por patología de la edificación, se aplicará todo lo dispuesto para obras de reforma (Sección 9 de este capítulo). Si se trata de apeos necesarios para asegurar fallas estructurales de súbita aparición, se estará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquélla donde se hayan de ejecutar las obras; el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a Derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo dispuesto sobre esta servidumbre en el Código Civil.

3. Si se trata de un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4. En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos

u obras convenientes, aunque consistan en torna-puntas exteriores, dando cuenta inmediata a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

5. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá realizar apeos u obras si no lo hiciesen los particulares afectados por casos de urgencia o gravedad.

#### Art. IV.24 Documentación

1. Se exigirá proyecto firmado por técnico legalmente capacitado para este tipo de obras.

#### Art. IV.25 Tramitación

1. Procede la tramitación de licencia del tipo T2 (normal).

#### Art IV.26 Vigencia

1. La licencia de apeo tendrá una vigencia de cuatro meses.

### SECCION 5.—VALLADOS

#### Art. IV.27 Requisitos

1. Deberá solicitarse licencia de vallado para ejecutar este tipo de obras en un solar, tanto en el caso de irse a realizar inmediatamente una obra nueva como en el caso de que se trate simplemente de un vallado indefinido en tanto se construye la obra principal.

2. En cualquier caso, en toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de altura no inferior a 2 metros y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa.

3. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta del peligro.

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

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

#### Art. IV.28 Documentación

1. Será necesario presentar un presupuesto de la valla indicando los materiales a utilizar.

#### Art. IV.29 Tramitación

1. Procede la tramitación por el procedimiento T1 (abreviado).

#### Art. IV.30 Vigencia

1. Si el vallado se refiere a un solar sobre el que no se prevean obras inmediatas, la licencia tendrá una vigencia de seis meses.

2. Si el vallado está referido a la protección de una obra, la licencia tendrá una vigencia igual a la de la obra para la que se autorice.

### SECCION 6.—OBRA NUEVA EN EL CONTINUO URBANO

#### Art. IV.31 Requisitos

1. Será necesario para optar a la licencia de obra nueva que el terreno tenga la condición de solar, o que se adopte formalmente compromiso de urbanizar, mediante la aportación de la fianza correspondiente, en los términos que dictan los artículos 40 y 41 del RGLS.

2. Asimismo, será necesario que no exista ningún solar colindante que sea inedificable por su forma o dimensiones. De darse este caso el Ayuntamiento habrá de adoptar la decisión que proceda en orden a una eventual reparcelación obligatoria, según lo dispuesto en los citados artículos 40 y 41 del RG.

#### Art. IV.32 Documentación

1. Se exigirá la siguiente documentación:

a) Proyecto básico, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente; siendo preceptiva la presentación del Proyecto de Ejecución antes de comenzar las obras.

b) Si se trata de un inmueble destinado específicamente a un uso determinado, autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales.

c) En cualquier caso, y para aquellos usos conocidos distintos del residencial, explicación clara de su índole de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas, así como su validez para la zona en que se solicita.



d) Cuando la licencia se refiera a un edificio comprendido en áreas de especial protección ambiental será necesario asimismo presentar la documentación específica justificativa de haber dado cumplimiento a las determinaciones de las NNSS en materia de protección del patrimonio arquitectónico histórico-artístico

e) Acta suscrita entre el peticionario y el técnico municipal designado al efecto, acreditativa del cumplimiento de la altura máxima tolerada.

f) Calendario de ejecución de las obras.

#### Art. IV.33 Tramitación

1. Procede la tramitación del tipo T2 (normal) para las obras de características normales.

2. La tramitación será del tipo T3 (especial) si, a juicio del Ayuntamiento, las actividades declaradas pudieran irrogar perjuicios a terceros.

#### Art. IV.34 Vigencia

1. La vigencia de una licencia de obra nueva planta con una superficie inferior a 2.000 metros cuadrados será de 12 meses; para superficies superiores será de 18 meses.

2. Dichos periodos serán prorrogables en ambos casos a criterio de la Corporación.

### SECCION 7.—URBANIZACION EN UNIDADES DE EJECUCION

#### Art. IV.35 Requisitos

1. Las obras incluidas en un Proyecto de Urbanización no precisan licencia, y podrán iniciarse tan pronto el mencionado PU reciba la aprobación definitiva.

2. Cuando las características de la unidad así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá redactar de oficio el PU para asegurar la necesaria coherencia entre la urbanización circundante y la de la unidad de actuación.

3. En todo caso, será necesario respetar rigurosamente las calidades de la urbanización que se establecen para los PU en estas N.U.

#### Art. IV. 36 Documentación

1. Deberá presentarse la siguiente documentación:

a) Proyecto de Urbanización, suscrito por técnico legalmente facul-

tado para este tipo de proyecto y visado por el Colegio Oficial correspondiente. Deberá venir desglosado por capítulos independientes para cada clase de obra o servicio.

b) La fianza por valor del 50% de las obras a realizar, constituida en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local.

c) Compromiso escrito, por parte del promotor, de realizar a su cargo las pruebas o ensayos técnicos que los técnicos municipales estimen convenientes.

#### Art. IV.37 Tramitación

1. Los PU se aprobarán por los Ayuntamientos, debiendo estarse a lo dispuesto en el art. 117 y 119 de la LRSOU, así como lo dispuesto en estas N.U. para este tipo de planeamiento.

#### Art. IV.38 Vigencia

1. La vigencia de una licencia de urbanización será igual al plazo de ejecución de obra que fije el PU aprobado, más un mes.

### SECCION 8.—ODRA NUEVA EN UNIDADES DE EJECUCION

#### Art. IV.39 Requisitos

1. Será necesario para poder obtener licencia de obra nueva que previamente la urbanización de los mismos haya alcanzado el siguiente nivel de desarrollo:

a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del polígono o unidad, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.

b) Haber instalado los servicios mínimos que señala los artículos 13.2 y 14 de la LRSOU, en las etapas de la urbanización general en que esté incluida la referida parcela, y presentar aval por el valor total de las obras pendientes de realización.

c) Haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en las NNSS y/o el ED correspondiente.

#### Art. IV.40 Documentación

1. Se presentará la siguiente documentación:

a) Proyecto de ejecución suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

b) La suficiente documentación que se considere necesaria para demostrar con claridad que se cumple rigurosamente la disposición

volumétrica prevista en estas NNSS o en los ED correspondientes para los edificios del polígono o zona correspondiente.

c) Justificación suficiente de haberse formalizado las cesiones especificadas en el Art. 4.39/1/c.

#### Art. IV.41 Tramitación

1. Las licencias de obra nueva en polígonos o unidades de actuación tendrán una tramitación del tipo T2 (normal).

#### Art. IV. 42 Vigencia

1. La vigencia de la licencia será igual que para edificios en continuo urbano (Art. 4.34).

### SECCION 9.—REFORMAS EN EDIFICIOS NO PROTEGIDOS

#### Art. IV. 43 Requisitos

1. Las reformas en este tipo de edificios serán autorizadas previa solicitud de licencia, siempre que no supongan una alteración del volumen edificado o un cambio de uso para el que sea preciso obtener previamente una autorización de apertura.

#### Art. IV.44 Documentación

1. Si la reforma no afecta a elementos estructurales, en el expediente se aportará un presupuesto de las obras y breve memoria en la que se describan sus características y situación.

2. Si la reforma afecta a elementos estructurales se aportará proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que se recoja la información expuesta en el punto anterior. Los planos contendrán el detalle suficiente para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen.

3. Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por las NNSS, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para la obra nueva.

4. Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales. En cualquier caso la alteración de uso vendrá claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

#### Art. IV.45 Tramitación

1. Si no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas, procede una tramitación del tipo T2 (normal). En caso contrario la tramitación será del tipo T3 (especial), con citación personal a los eventuales perjudicados.

#### Art. IV.46 Vigencia

1. La vigencia de una obra de reforma será de tres meses si afecta a una superficie inferior a los 50 metros, y de seis meses en el resto de los casos, ampliable siempre a criterio de la Corporación.

### SECCION 10.—REFORMA EN EDIFICIOS PROTEGIDOS

#### Art. IV.47 Requisitos

1. Se estará a los necesarios para reformas en edificios no catalogados, expuestos en la sección anterior, más los específicos en función de la categoría de protección en la que estén incluidos.

2. Para edificios con Protección Integral sólo se admitirán reformas cuya misión sea la consolidación de los elementos existentes, la supresión de añadidos, la conservación y restauración de las diferentes partes y, excepcionalmente, la alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.

3. Para edificios con Protección Media se admiten reformas que no afecten a su actual volumetría y formalización exterior, salvo que sean para conservación o restauración de frentes de fachadas y cubiertas.

4. Para edificios con Protección Ambiental o de frentes se admiten reformas que, afectando a su configuración exterior, reproduzcan en las mismas las características de la fachada y cubierta anteriormente existentes.

#### Art. IV.48 Documentación

1. Será exigida, según el caso, la correspondiente a reforma expuesta en la sección precedente, siendo necesaria en todo caso la elaboración de proyecto por Arquitecto, y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, excepto para las reformas que no afecten a elementos estructurales y se destinen a edificios dotados únicamente de Protección Ambiental.

2. En todos los casos se exigirá asimismo fotodocumentación en color, en la que pueda observarse con toda claridad la situación y estado actual de los elementos que se pretende reformar, así como la actual composición del edificio con los colindantes.

**Art. IV.49 Tramitación**

1. Para cualquiera de los casos procederá tramitación del tipo T3 (especial).

**Art. IV.50 Vivencia**

1. La vigencia de la licencia será de seis meses, ampliables a criterio de la Corporación.

2. Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológico o artístico, las licencias otorgadas se suspenderán cautelarmente, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios. En tal caso, la suspensión se mantendrá en tanto, previo asesoramiento con los organismos públicos pertinentes (Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, Universidad de Extremadura, Museo Arqueológico provincial, etc.), se resuelve el expediente, el cual puede conducir bien a un levantamiento de la suspensión, bien a una revocación de la licencia (artículo 16 del Reglamento de Servicios).

3. En los casos recogidos en el punto 2, el solicitante tendrá derecho a ser reintegrado de las tasas abonadas por licencia, en cantidad proporcional al tiempo que reste para su caducidad, contado desde el momento de la paralización de las obras y si éstas no se pueden reanudar dentro del plazo de vigencia de la licencia por causas referidas al expediente. Si con motivo de los hallazgos se estimase la necesidad de modificar —o suprimir— la construcción iniciada, el propietario será reintegrado de la totalidad de las tasas abonadas, sin perjuicio de los demás derechos de indemnización que en justicia pudieran corresponderle.

4. Cuando el descubrimiento arqueológico no sea notificado y deban detenerse las obras por oficio, al tener el Ayuntamiento conocimiento por otras vías distintas de las del promotor del edificio, no tendrán validez los beneficios recogidos en el punto 3.

**SECCION 11.—REPORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION****Art. IV.51 Requisitos**

1. De acuerdo con el artículo 137 de la LRSOU, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las NNSS que resultaren disconformes con las normas urbanísticas del mismo serán calificados como fuera de ordenación.

2. Debe entenderse como fuera de ordenación a aquéllos edificios que exceden en volumen, altura, tipología o uso a lo autorizado por las NNSS para la zona.

3. No se considerarán edificios fuera de ordenación a aquellos que

tengan menos altura que la señalada como máxima en la zona respectiva, o que no alcancen los fondos edificables normales, o cuya parcela no alcance el mínimo exigido, de los que fijan las NNSS. Consecuentemente, a estas construcciones consideradas fuera de ordenación:

a) No les será aplicable el régimen del Registro Municipal de Solares previsto en el artículo 228.1 de la LRSOU.

b) No tendrán la consideración de construcciones insuficientes a que se refieren los artículos 42 y 44.1 del Real Decreto 3250/1976 de 30 de diciembre, sobre ingresos de las Corporaciones Locales, no siéndoles de aplicación el Impuesto Municipal de Solares.

c) No se considerará que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición del inmueble, a los efectos del artículo 247.2-c de la LRSOU, cuando sólo concurren las características anteriores.

4. De acuerdo con el artículo 137.2 de la LRSOU, en los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. Para la aplicación de lo anterior se tendrán en cuenta los siguientes elementos:

a) Se considerarán obras de consolidación aquellas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20% de la totalidad.

b) Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, armaduras de cubierta y cualquier otro de análogas funciones reconocidas.

c) Se considerarán obras de aumento de volumen aquellas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10% del o la existente en el momento de la aprobación de las NNSS.

d) Se considerarán obras de modernización aquellas cuyo importe, de acuerdo con los precios mínimos admitidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura superen el 100% del valor actual del inmueble.

e) El incremento del valor de expropiación no impedirá, por sí solo, la realización de obras en edificios o instalaciones fuera de ordenación, salvo que esté prevista su expropiación en un plazo inferior a 15 años contados desde la fecha en que se prevea realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio esté motivada por razón de que su alineación sobrepase la oficial establecida en estas NNSS.

5. En los inmuebles considerados fuera de ordenación no se permitirá tampoco el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación de las NN.SS, salvo cuando el cambio sea a usos compatibles con los fijados por las NNSS para la zona.

6. El que enajenare terrenos no susceptibles, según las NNSS, de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación. En general, para la enajenación de terrenos se estará a lo dispuesto en el artículo 45 de la LRSOU.

7. Toda obra de reforma en edificios considerados fuera de ordenación deberá servir para armonizar con estas NNSS las diferentes partes, servicios e instalaciones afectadas. Por consiguiente no se autorizarán aquellas que conserven las antiguas características disconformes, sin adaptarlas en proporción a la magnitud de las obras.

#### Art. IV.52 Documentación

1. Además de lo exigible para los expedientes de obra nueva, se aportará compromiso notarial, suscrito por el propietario, en el que se exprese la renuncia del mismo a reclamar el valor de la expropiación con arreglo a las mejoras introducidas, si por cualquier motivo ésta hubiera de producirse en el futuro. Dicho compromiso habrá de inscribirse en el Registro de la Propiedad, y será obligatorio aportar certificado de inscripción en el mismo de dicho documento para poder optar a la concesión de licencia.

#### Art. IV.53 Tramitación

1. La tramitación será igual a la que proceda, en su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en las secciones precedentes.

#### Art. IV.54 Vigencia

1. La vigencia será igual a la que proceda, en su categoría, para las licencias de reformas que se regulan en las secciones precedentes.

### SECCION 12.—LICENCIAS DE APERTURA Y USO

#### Art. IV.55 Requisitos

1. Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aun cuando estuvieren exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los traslados,

ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas; de tal manera que la actividad, en general, debe coincidir con la licencia que posea. En los casos de cambio de nombre o titularidad deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

3. Se consideran fuera de ordenación todos los usos disconformes con lo señalado en las NNSS a estos efectos, a excepción de los usos existentes en el momento de la aprobación de las NNSS que no sean manifiestamente incompatibles; en cuyo caso podrá la Corporación, si lo estimase conveniente, resolver su extinción mediante expropiación, indemnización u otras formas que procedan, con arreglo a derecho.

4. En los inmuebles considerados fuera de ordenación se permitirá el cambio de uso a usos compatibles con los de la zona, si bien las obras de reforma quedarán siempre limitadas a las condiciones expuestas para edificios e instalaciones fuera de ordenación.

#### Art. IV.56 Documentación

1. Además de la documentación que por otros motivos sea exigible, de acuerdo con las ordenanzas municipales en vigor, se presentará una memoria escrita en la que se detallen suficientemente los siguientes extremos:

- a) Características básicas de la actividad
- b) Procesos de fabricación
- c) Materiales que han de almacenarse o tratarse
- d) Materias que puedan ser emitidas a la atmósfera o evacuadas a la red de saneamiento
- e) Garantías de seguridad que, de ser precisas, el peticionario haya previsto
- f) Presupuesto de la instalación con valoración de la maquinaria y utensilios a instalar.

2. La memoria contendrá además un Anexo justificativo del cumplimiento de los niveles de impacto que se establecen para las actividades industriales en el título V de estas N.U.

3. Cuando sea previsible que la actividad pueda acarrear molestias a terceros, el Ayuntamiento recabará información de los vecinos circundantes situados en un área que será delimitada por los servicios técnicos municipales en razón a la naturaleza del uso previsto.

4. La misma documentación será exigible cuando se modifique

el uso o proceso de fabricación amparado por una primera licencia vigente.

#### Art. IV.57 Tramitación

1. Será del tipo T3 (especial) en todos los casos.

#### Art. IV.58 Vigencia

1. La vigencia de una licencia de apertura y uso es de dos años, entendiéndose prorrogada automáticamente por periodos iguales en tanto no varíen las circunstancias que la hicieron posible y se mantenga en funcionamiento la actividad concernida.

2. Las licencias que a los tres meses de su concesión no hayan sido utilizadas, así como las de aquellos locales que permanezcan cerrados al menos seis meses, caducarán automáticamente. No obstante el Ayuntamiento podrá conceder prórroga, previa solicitud por escrito del interesado aduciendo justificación suficiente para el no funcionamiento de la actividad.

### CAPITULO 3:

#### LICENCIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR Y EN SUELO NO URBANIZABLE

#### Art. IV.59 Generalidades

1. Para todo lo relacionado con la gestión del suelo no urbanizable, así como para el suelo apto para urbanizar hasta en tanto se hayan ejecutado el o los PP, se seguirá lo dispuesto en el Título VII de estas N.U.

### TITULO V

#### CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y USOS

#### Art. V.1 Ambito de aplicación

1. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.

2. Las ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse desarrollando o completando las presentes Normas Subsidiarias se atenderán a las presentes especificaciones, sin contradecirlas ni alterarlas.

### CAPITULO 1:

#### CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

#### SECCION 1.—ALINEACIONES Y RASANTES

#### Art. V.2 Definición y clases de alineaciones

1. Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica de las presentes NNSS o de aquellos documentos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada, entre las superficies edificables y las que no lo son.

2. La Alineación oficial exterior o de calle señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos, serán las definidas por la línea de edificación actual.

3. La Alineación oficial interior de parcela o manzana es la que surge como aplicación del fondo máximo edificable, y señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana.

4. La Alineación oficial de fachada marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos.

#### Art. V.3 Definición de rasantes y retranqueos

1. Rasante oficial es el perfil longitudinal de vía pública o plaza que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura. Serán las marcadas en los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización que desarrollen las NNSS o, en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales o la rasante actual.

2. Rasante actual es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

3. Finca fuera de alineación es aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.

4. Retranqueo a fachada es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación.

5. Retranqueo a lindero es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto las líneas de edificación: fachadas o medianerías. En las claves industriales se autorizará la

instalación en la franja de retranqueo de pequeños cuerpos exentos de edificación que puedan resultar necesarios para el proceso productivo (garitas, instalaciones especiales) siempre que dicha ocupación no exceda de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de superficie de las franjas de retranqueo. El volumen así obtenido computa a efectos de cálculo de la edificabilidad. En todo caso el uso al que se destine la mencionada edificación auxiliar tendrá en cuenta los efectos sobre la misma de los niveles de impacto correspondientes.

#### SECCION 2.—PARCELA Y SOLAR

##### Art. V.4 Definición y condiciones de la parcela

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.
2. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre.
3. En virtud de lo dispuesto por la Ley del Suelo existen básicamente cinco tipos de parcelas:
  - a) Parcelas no edificables (salvo en lo que dispone el Título VII de las NNSS) por hallarse en suelo rústico no urbanizable, o suelo apto para urbanizar de protección especial, o zonas verdes y espacios libres que por su naturaleza jurídica son inedicables.
  - b) Parcelas eventualmente edificables en suelo no urbanizable, y que podrán ser edificadas tras cumplir todos los requisitos establecidos para esta clase de Suelo por las NNSS, y obtengan los permisos necesarios de los organismos competentes.
  - c) Parcelas eventualmente edificables en suelo apto para urbanizar, en los términos propios del suelo no urbanizable, y que podrán ser edificadas tras cumplir todos los requisitos establecidos para esta clase de Suelo por las NNSS, y obtengan los permisos necesarios de los organismos competentes.
  - d) Parcelas que mediante el desarrollo de sus condiciones de planeamiento, gestión y ejecución llegaren a tener los requisitos que establecen estas Normas para ser edificadas.
  - e) Parcelas que reúnen la condición de solar.
4. En Suelo Urbano se considera Parcela mínima a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define en las ordenanzas particulares según zonas. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima. Como excepción se considerarán edificables aquellas parcelas con di-mensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Ca-

tastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas NNSS o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una vivienda mínima.

##### Art. V.5 Definición y condiciones del solar

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela ubicada en suelo urbano y susceptible de ser edificada conforme a plan.
2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan las siguientes condiciones mínimas para ser edificables:
  - a) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
  - b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
  - c) Que aun careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obra aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del RG de la LS, hasta que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos a) y b).
3. La posesión de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las NNSS, o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas, para el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o para el reparto de cargas y beneficios.

#### SECCION 3.—FRENTE Y FONDOS DE SOLAR

##### Art. V.6 Frentes de solar

1. Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela proporciona a la parcela el acceso principal.
2. Frente mínimo o fachada mínima es la longitud mínima de frente de solar que determina el carácter de edificable o no edificable de cada parcela. Excepcionalmente se considerarán edificables las parcelas de suelo urbano con frente mínimo inferior al consignado para cada zona, siempre que estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas NNSS, su frente edificable no sea inferior a 4 metros. En cualquier caso no se permitirán subdivisiones o parcelaciones de fincas cuyos frentes resulten menores de los consignados en las Normas Particulares de cada zona.

3. En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

4. Fondo Edificable es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de determinada planta.

5. Fondo Máximo edificable es la máxima dimensión edificable para la edificación principal de cada parcela establecida en las Normas Particulares de cada zona.

#### SECCION 4.—SUPERFICIE EDIFICABLE

##### Art. V.7 Parcela edificable

1. Es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo, siempre que estén cumplidas las otras condiciones fijadas en estas Normas.

##### Art. V.8 Superficie ocupada

1. Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluidos vuelos si éstos existieran.

2. A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento. Las superficies destinadas a este uso podrán ocupar, bajo rasante, el cien por cien de la parcela, siempre y cuando en el interior de la misma no existan especies arbóreas o elementos de cualquier tipo que hayan de ser conservados en aplicación de éstas o de cualesquiera otras Normas que pudieran resultar de aplicación.

3. La superficie ocupada se expresará en términos porcentuales respecto al total de la superficie de la parcela edificable, o bien en metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

##### Art. V.9 Superficie Máxima edificable

1. Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela, exceptuando las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacén vinculado a los usos de las plantas superiores, en las claves en que esto se permita.

2. Dicha superficie máxima construible se determinará o bien en función del coeficiente de Edificabilidad fijado expresamente para cada zona o, cuando éste no se fije, por la aplicación directa del

resto de condiciones de la presente normativa (Altura Reguladora, fondo edificable, superficie ocupada, etc.).

3. Los cuerpos volados, en las claves en que se permitan, computan al 100% cuando están cerrados por tres de sus lados y al 50% en el resto de los casos.

#### SECCION 5.—SUPERFICIES LIBRES EN LAS PARCELAS EDIFICABLES

##### Art. V.10 Definición

1. Es la parte de parcela excluida de la superficie ocupada.

2. La superficie libre podrá ser, según las alineaciones establecidas en las Normas, de uso público o privado.

##### Art. V.11 Patio de parcela

1. Son los espacios no cubiertos situados dentro de la parcela edificable.

2. Los patios de parcela tendrán una dimensión mínima tal que permita inscribir en ellos un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación, contada desde la rasante de la calle, y en cualquier caso nunca menor de 3,00 metros de diámetro inscribible.

3. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar ineludiblemente los árboles existentes.

4. La medianera descubierta de la parcela colindante debe ser conservada de forma que garantice el buen mantenimiento de ésta y tratada con acabados similares a los del patio de nueva construcción.

##### Art. V.12 Plazas y jardines al servicio de la unidad de ejecución

1. Son aquellas áreas previstas como tales en las NNSS, o en los documentos que lo desarrollen, cuyo destino es el uso y disfrute permanente por parte de la población con fines de esparcimiento y uso de juegos infantiles o de adultos, celebraciones esporádicas, etc.

2. No se permite restringir el libre acceso a dichos espacios, si bien estará permitido tanto el acotar zonas para juegos infantiles, en todo caso de libre acceso, como el fijar horas de cierre nocturno en el caso de haberse desarrollado jardines de alto valor botánico reconocido.

3. Los pasajes obligatorios que se señalen para acceso de las plazas, patios y jardines interiores ocuparán toda la altura libre de la

planta baja tendrán un ancho mínimo de 5,00 metros y 1/3 de su longitud entre alineaciones.

4. Se prohibirá el acceso de vehículos desde la vía pública a propiedades particulares discurriendo por estos espacios.

#### SECCION 6.—EDIFICACION DE PARCELA

##### Art. V.13 Definición

1. Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, y sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela, pudiendo ser edificación sobre rasante o bajo rasante según sea su relación con la rasante oficial de la calle.

##### Art. V.14 Edificación principal

1. Es la que dentro de cada parcela se halle comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

##### Art. V.15 Edificación secundaria

1. Es la que dentro de la parcela y sin sobrepasar la altura de la planta baja del edificio correspondiente principal, ocupa parcialmente la superficie libre de parcela. Esta edificación se situará obligatoriamente junto al lindero posterior de la parcela.

2. La distancia mínima a la edificación principal será de 5 metros.

#### SECCION 7.—ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

##### Art. V.16 Altura máxima de la edificación. Medición de la altura y número de plantas

1 La altura máxima de la edificación es la existente entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 30 grados que se apoya en la arista de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo y manera que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más.

2. Por arista de coronación se entiende la intersección del plano exterior de fachada (o de la alineación oficial de fachada), con el

plano exterior de cubierta. Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por la cara superior del último forjado.

3. La altura máxima se medirá en el punto medio de cada fachada, y en su caso cada 20 metros como máximo de fachada.

4. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas, que habrán de respetarse ambas a la vez como máximos admisibles correlativos.

5. Cuando la parcela se halle contigua a edificios protegidos en cualquier grado por las presentes Normas a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente la altura del techo de su planta baja y la máxima altura de cornisa del edificio a las respectivas alturas de las plantas bajas y de cornisa de dichos edificios catalogados, como líneas fijas de referencia de la composición del nuevo edificio. Será obligatoria en estos casos la presentación entre la documentación para licencia de una composición en alzado con los edificios anexos, a escala 1:50 y con cotas.

6. En los demás casos se aplicarán las unidades correlativas de número máximo de plantas y altura máxima de cornisa en metros del siguiente cuadro:

Número máximo de plantas	Mínima	Máxima
Una (baja)	3,30	4,00
Dos (baja más 1)	6,10	7,00

7. Se admitirán las «entreplantas», como niveles dentro de la primera planta que formarán parte del local y se computarán, en todo caso, como superficie edificada a todos sus efectos.

8. En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con soportales en toda su profundidad.

9. En el caso de solares con más de un frente podrán darse alternativamente los siguientes casos:

a) Cuando un solar tenga frente a dos calles, en esquina, con Altura Máxima diferente para ambas calles, se permitirá mantener para la calle de menor Altura Máxima la mayor de las Alturas Máximas con una profundidad máxima de siete metros, resolviendo siempre dentro de dicha parcela la transición de la diferencia de Alturas Máximas de ambos frentes de calle, y retranqueando el cambio de altura del linde catastral lateral en una distancia mínima de 2 metros.

b) Cuando un solar linde por dos frentes opuestos con calles, la



Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de calle, hasta su respectivo fondo máximo edificable. En el caso de que un solar dé frente a dos calles paralelas siendo su fondo inferior a la suma de los fondos edificables de cada calle, se mantendrá la altura correspondiente a cada calle con una profundidad proporcional a los respectivos fondos edificables.

#### Art. V.17 Altura libre de plantas

1. Es la distancia de la cara superior del pavimento a la interior del techo de la planta correspondiente.

2. La planta baja es aquella cuya cota se encuentra a una distancia de más o menos un metro respecto de la rasante oficial del terreno, al menos en alguno de sus puntos. Toda planta de un edificio que se encuentre en esta situación tendrá la consideración de baja a los efectos de la determinación de su altura mínima libre, aun cuando no se prevean accesos para ella desde el exterior.

3. Los doblados o espacios abuhardillados habitables son aquellas plantas situadas entre la planta superior y el último forjado que, siguiendo las tipologías tradicionales de edificación en el municipio, si bien no permiten su utilización como vivienda propiamente dicha, pueden ser utilizados, además de como aislantes térmicos, como graneros, trasteros y complemento de las viviendas situadas en las plantas inferiores del edificio. Tan sólo se autorizarán en las condiciones fijadas en las presentes Normas. En cualquier caso, las plantas destinadas a doblado o buhardillas computarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento, y se considerará como una planta a efectos del cálculo del número máximo de plantas autorizables.

4. La altura de plantas es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

5. La altura mínima libre de plantas es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente:

—Para uso distinto al de vivienda la altura mínima de la planta baja se fija en 3,20 metros.

—Para uso de vivienda la altura mínima libre de todas las plantas se fija en 2,50 metros.

—En los doblados, cuando éstos se autoricen, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea mayor de 1,65 metros.

6. La altura máxima libre de plantas será libre, siempre que la suma de las alturas de todas las plantas y de todos los forjados no exceda la máxima altura de la edificación autorizada.

### SECCION 8.—BALCONES, VUELOS Y MIRADORES

#### Art. V.18 Balcones

1. Se admiten balcones salientes provistos de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería, de 60 centímetros, a razón de uno por cada hueco, y siempre a partir de la primera planta.

2. El grueso máximo del balcón incluido solado será de 12 cm en su borde exterior.

3. La longitud máxima de los balcones será de 2 metros, estando separados entre sí al menos 1 metro. No obstante, fuera de la zonificación de Residencial en Casco Antiguo los balcones podrán tener la longitud de la fachada, en tanto se respeten las disposiciones sobre modulación de huecos, así como las proporciones estéticas de la fachada.

4. La separación entre vuelos y medianería será como mínimo de 0,70 metros.

5. Se prohíben los cerramientos de fábrica en antepechos de balcones.

#### Art. V.19 Miradores

1. Se prohíben los miradores o cuerpos cerrados y salientes del plano de fachada, a excepción de aquellos acristalados en toda su altura y perímetro, y que no tengan una longitud superior a 2 metros, estando separados entre sí al menos por otros 2 metros. Asimismo tan sólo podrán construirse a partir de la primera planta.

#### Art. V.20 Cuerpos volados

1. Se prohíben expresamente los cuerpos volados, entendidos como cuerpos de habitaciones completas que sobresalen de la línea de fachada.

#### Art. V.21 Otros vuelos

1. Los voladizos, cornisas y resaltes sólo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera y siempre a partir de una altura libre de 3,25 metros.

2. El vuelo máximo de guarda - polvos y aleros será de 0,50 metros y siempre inferior al 3% del ancho de calle.

3. En casos especiales de especial composición del edificio, cuando la calidad de su diseño sea evidente, podrán obviarse los puntos 1 y 2 a juicio de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

## SECCION 9.—OTRAS DISPOSICIONES SOBRE HUECOS Y FACHADAS

## Art. V.22 Instalaciones sobre fachadas

1. Cualquier elemento que se coloque sobre las fachadas a la vía pública estará sujeto a la concesión de licencia previa municipal. Del mismo modo estará sujeto a previa licencia el montaje de cualquier tipo de instalación aérea o subterránea.

2. Queda prohibido el tendido de conductores vistos, correspondientes a alumbrado público, suministro de energía eléctrica, servicio telefónico, y cualesquiera otros, ya sea grapeados a los paramentos o apoyados sobre postes o palomillas. Los edificios de nueva planta que se proyecten en el suelo urbano dispondrán de los elementos constructivos necesarios (tuberías, arquetas, montantes, etc.) para que una vez finalizada la obra, cualquier tipo de conductor exterior desnudo o aislado existente quede perfectamente oculto.

## Art. V.23 Disposición de huecos

1. En planta baja se podrán colocar rejas o escaparates salientes hasta una dimensión máxima de 15 centímetros, siempre que el ancho del acerado resultante, deducida la dimensión del saliente, no sea nunca inferior a 1,20 metros.

2. Se prohíbe la formación de terrazas a fachadas de calle, con el cerramiento retranqueado. La alineación de fachada de calle tiene a todos los efectos carácter de alineación obligatoria, salvo lo dispuesto para frentes completos de manzana en ciertas tipologías residenciales.

3. Los huecos de fachada tendrán siempre forma rectangular con el lado mayor en posición vertical, manteniéndose sobre el paramento una relación hueco/macizo como máximo de 2/1 en sentido horizontal.

## Art. V.24 Entrada de vehículos

1. Son los huecos de planta baja abiertos con objeto de permitir el acceso de vehículos de forma habitual desde la vía pública.

2. Únicamente se permitirá una entrada de vehículos por cada parcela existente, sin perjuicio de la prohibición expresada para espacios públicos y zonas verdes.

3. En aquellas calles que puedan desarrollarse con tratamiento especial de acerados, ya sea por pavimento o ajardinamiento, queda expresamente prohibida la apertura de nuevas entradas de carruajes, dado el impacto que producen sobre la calidad ambiental de estos espacios.

## Art. V.25 Salidas de aire acondicionado

1. Con independencia de lo que pueda imponerse en otros capítulos y Títulos de estas N.U., y/o de lo que pueda fijar la normativa técnica sobre edificación, queda totalmente prohibida la expulsión del aire procedente de la renovación por aparatos y sistemas de aire acondicionado, sean éstos del volumen y capacidad que sean, a menos de 3 metros de altura cuando la expulsión se dirija hacia la calle.

2. Sea cual sea la altura a la que, por encima de los 3 metros, salga el aire procedente de la renovación por aparatos y sistemas de aire acondicionado, queda prohibido dirigir la salida hacia el suelo. Se hará especial seguimiento del proyecto de edificación, a este respecto, cuando el edificio cuente con porches o planta baja diáfana.

## CAPITULO 2:

## CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE EN LA EDIFICACION

## Art. V.26 Usos de la edificación

1. A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, se clasifican los usos de la edificación del siguiente modo:

- a) Aparcamiento-cochera
- b) Vivienda
- c) Industria y Almacenaje
- d) Usos públicos de propiedad privada o pública:
  - Comercial
  - Oficina y Administrativo
  - Hotelero y hostelero
- e) Equipamientos:
  - Espectáculos, salas de reunión
  - Educativo y cultural
  - Sanitario
  - Religioso
  - Deportivo
- f) Espacios libres y zonas verdes
- g) Agroganadero

## Art. V.27 Locales con uso fuera de Ordenación

1. Los usos existentes en primitivos edificios de viviendas no conformes con las NNSS por cualquier motivo (uso, calificación del suelo, etc.) no podrán traspasarse, venderse o alquilarse a nuevos titulares o personas jurídicas que pretendieran conservar su destino y actividad disconforme con las NNSS.

2. Asimismo, no se permitirán ampliaciones de los usos actuales que excedan la superficie máxima establecida.

3. Los usos existentes a la entrada en vigor de las NNSS que fueran disconformes con el mismo en virtud de la aplicación de las Condiciones de los locales, no quedarán sujetos a la condición de fuera de ordenación mientras no cambie la titularidad y/o actividad del local.

#### SECCION 1.—USO DE APARCAMIENTO-COCHERA

##### Art. V.28 Definición

1. Se define como uso de aparcamiento-cochera 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 de alquiler o venta de autos.

2. Se entiende por Estación de Servicio, toda instalación que contenga aparatos para el suministro de carburante.

3. Se entiende por Talleres de Automóviles, los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles y maquinaria agrícola. Por su carácter mixto, de actividad industrial y de servicios, deberán cumplir asimismo la normativa para uso industrial.

##### Art. V.29 Clasificación

1. A efectos de las presentes Normas reguladoras, se establecen las siguientes tipologías del uso aparcamiento-cochera:

Grupo I.—Aparcamiento en bajos y sótanos de vivienda.

Grupo II.—Aparcamiento en edificio exclusivo o en bajos y sótano de edificio no residencial.

Grupo III.—Talleres del automóvil (con excepción de los de chapa y pintura, que se considerarán de uso industrial) y servicios públicos de transporte.

Grupo IV.—Estaciones de Servicio.

##### Art. V.30 Condiciones de los locales

1. A los efectos de cumplimiento de capacidad de cada local, que se estime máximo, el proyecto de local destinado a Aparcamiento-cochera-Garaje, graficará las plazas. Una vez construido el edificio, se localizarán las plazas en el pavimento, quedando prohibida tanto la venta de plazas suplementarias como la ocupación del espacio por más vehículos que los autorizados. Las medidas mínimas de la plaza de aparcamiento serán de 4,5x2,20.

2. Altura Libre mínima: Será superior a 2,20 metros, medidos en cualquier punto del local. Admitiéndose cuelgues de elementos estructurales o instalaciones que dejen libre una altura de 2 metros.

3. Acceso: Cuando la superficie del local destinado a garaje exceda de los 500 metros cuadrados, la anchura de acceso será de 5 metros para calles de menos de 12 metros y de 4 metros para calles de más de 12 metros. El espacio de acceso mínimo dentro del edificio, tendrá 3 metros de anchura y 3,50 metros de fondo con piso de pendiente no superior al 2 por ciento, no pudiendo desarrollar en él ninguna actividad.

4. Rampas: Las pendientes máximas serán de 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medidos en la línea media. El radio de giro mínimo será de 6 metros, y una anchura mínima en toda su longitud de 3 metros.

5. Elementos constructivos: Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga.

6. Ventilación: Se exige ventilación natural, preferentemente a base de rejillas situadas en las puertas de acceso a los garajes, de una superficie tal, que impida la acumulación de gases en proporción superior al 0,1% en volumen de O.C. Cuando en edificios de vivienda plurifamiliar la capacidad del garaje exceda de 5 plazas, la ventilación se hará por medio de chimeneas destinadas a este uso exclusivo, las cuales sobrepasarán en 1 metro la altura de la cubierta. En todo caso se estará a lo dispuesto por la NTE-ISV.

7. Instalación contra incendios: Será obligatoria la instalación de un extintor de polvo o gas (sistema equivalente) de 10 Kg., cada 100 metros cuadrados o fracción superior al 25%. Asimismo, el garaje dispondrá de un grifo con racord y manguera.

8. Evacuación de aguas residuales: Será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garaje.

9. Iluminación: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego.

#### SECCION 2.—VIVIENDA

##### Art. V.31 Definición, dimensión y programa mínimo

1. Se define el uso de vivienda como aquel destinado a la residencia de personas y/o a despacho profesional anejo a la vivienda del propietario.

2. El uso como despacho profesional anejo a la vivienda sólo se autorizará cuando se garantice la condición descrita, o cuando no

medie oposición por parte de los otros inquilinos de una finca. En caso de que un propietario desee instalar un despacho profesional anejo a su vivienda, se considerará este como uso básico. El Ayuntamiento podrá denegar este uso si se demostrase que implica un tráfico de personas y/o cosas que le hicieran más propio de ser incluido en otro uso distinto.

3. Para todo lo que no esté explícitamente reglamentado en estas Condiciones Regulatoras el diseño de las viviendas se someterá a lo dispuesto en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad, aplicables a las viviendas de Protección Oficial, siempre que éstas no dispongan nada que contradiga la normativa urbanística de las NNSS. Si se produjeran nuevas normativas oficiales que anularan, mejoraran o complementaran el documento indicado, se entenderá sustituido éste por aquéllas, siempre que ni unas ni otras dispongan nada que contradiga la normativa urbanística de las NNSS.

4. La vivienda mínima que se autorice estará compuesta de cocina, baño completo, estar y un dormitorio, no pudiendo tener una superficie útil menor de 40 metros cuadrados.

5. En ningún caso se permitirán viviendas en sótanos o semisótanos.

6. Todas las viviendas serán exteriores, esto es, tendrán huecos a calle o plaza.

#### Art. V.32 Clasificación

1. Se establece en función de los grados de la intensidad modos de ocupación del suelo. Estos son:

Grupo I (Vivienda colectiva o plurifamiliar): Se entiende por tal la situada en un edificio con acceso común, para varias residencias.

Grupo II (Vivienda unifamiliar): Se entiende por tal la situada en parcela independiente, en edificio aislado, agrupado o adosado, con un acceso independiente y exclusivo para cada unidad desde la vía pública, con o sin retranqueo a fachada y linderos

#### Art. V.33 Cartería y señalización

1. Antes de proceder a la señalización del edificio, se solicitará del Ayuntamiento la comunicación de número y dirección postal correspondiente, quedando prohibida la imposición de numeraciones, denominaciones, etc. a los particulares, sin la autorización previa del Ayuntamiento.

### SECCION 3.—INDUSTRIA Y ALMACENAJE

#### Art. V.34 Definición

1. Se define como uso industrial el correspondiente a los estableci-

mientos dedicados a la obtención, transformación y almacenamiento de materias primas, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluidos el envasado, transporte y distribución. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se considerarán asimismo como uso industrial los talleres de chapa y pintura.

2. A efectos de las presentes ordenanzas, los usos industriales se regulan tanto en función de las molestias y las alteraciones que pueden producir sobre el medio ambiente, como del entorno en que se ubican.

#### Art. V.35 Clasificación

1. Se establecen en función de los grados de intensidad de la actividad, superficie, nivel sonoro, horario, etc.

2. Grupo I (Actividades compatibles con la vivienda en zonas de fuerte predominio residencial): Comprende talleres artesanos, de carácter individual o familiar, o talleres y pequeñas industrias que por la pequeña potencia instalada no desprenden gases, polvo, olores, ni dan ruidos o vibraciones que puedan ser causa de molestias para el vecindario.

3. Grupo II (Actividades compatibles con la vivienda mediante la adopción de fuertes medidas correctoras): Comprende almacenes, talleres e industrias que pueden ser tolerados en zonas calificadas como suelo residencial en las que es previsible una alta proporción de implantación industrial. Se incluyen en este grupo los talleres de chapa y pintura del automóvil.

4. Grupo III (Actividades incompatibles con otros usos no industriales): Comprende la mediana y gran industria en general, con exclusión de las que por su insalubridad no pueden ser reducidas a límites compatibles con la proximidad de otras actividades industriales.

5. Grupo IV (Actividades peligrosas o nocivas que no admiten una ubicación contigua a otras actividades): Comprenden aquellas industrias que por sus especiales características de nocividad y peligrosidad deben instalarse en zonas aisladas.

6. Para la calificación de actividades en molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, con respeto en todo caso de las presentes N.U., sin perjuicio de que vayan produciéndose en ellas las adopciones derivadas de las nuevas legislaciones y normativas en la materia que vayan promulgándose por la Administración Autónoma o Local.

7. Las actividades que se presten a un conjunto de viviendas o residentes, como puedan ser túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, etc, no se califican en categorías industri-

les a no ser que por su volúmen y molestias les corresponda su inclusión en una categoría determinada

#### Art. V.36 Normas de Ubicación

1 Las actividades industriales deberán cumplir las siguientes condiciones de ubicación:

- a) El acceso deberá ser independiente del correspondiente a viviendas.
- b) El edificio deberá disponer (excepto en los casos de industrias del Grupo I) de una zona de carga y descarga de mercancías, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por cada 150 m<sup>2</sup> edificados, así como un acceso que permita la entrada y salida de los vehículos.
- c) Los accesos deberán ubicarse, excepto en los casos de industrias del Grupo I, en calles de anchura entre alineaciones no menor de 10 metros.

#### Art. V.37 Situación relativa

1. Se refiere ésta a las distintas posibilidades de separación de las industrias entre sí y de éstas con otros usos.

2. En relación con su entorno, la situación relativa se clasifica en:

Situación A: en cualquier planta de piso del edificio no destinado a uso exclusivo industrial.

Situación L: en planta baja de edificio no destinado a uso exclusivo industrial.

Situación C: En edificios de uso exclusivo industrial en zonas calificadas de otro uso distinto del industrial.

Situación D: En edificios calificados como industriales con uso exclusivo o no de una única actividad.

Situación E: Edificios exclusivos situados en zonas industriales aisladas por espacios libres.

Situación F: Edificios aislados alejados de los núcleos urbanos.

#### Art. V.38 Limitaciones de superficie, densidad y potencia

1. Los límites máximos del uso industrial en cada Grupo y para cada una de las posibles situaciones expresadas en superficie total destinada a dicha instalación, relación de potencia mecánica por metros cuadrados destinada a uso industrial y potencia mecánica total, son las consignadas en el cuadro siguiente.

GRUPO	I	II	III	IV
A	Hasta 150 0.05 Kw/m <sup>2</sup> 5 Kw			
B	Hasta 250 0.05 Kw/m <sup>2</sup> 10 Kw	Hasta 500 0.075 Kw/m <sup>2</sup> 10 Kw		
C	Hasta 350 0.1 Kw/m <sup>2</sup> 60 Kw	Libre 0.1 Kw/m <sup>2</sup> 90 Kw		
D		Libre 0.1 Kw/m <sup>2</sup> 350 Kw	Libre Libre Libre	
E			Libre Libre Libre	
F				Libre Libre Libre

Art. V.39 Normas para la aplicación de los límites de densidad y potencia mecánica.

1. Para la aplicación de los límites de densidad y potencia mecánica, se tendrá en cuenta que:

a) En la potencia computada no se incluirá la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores, calefacción, y otros para el acondicionamiento del local.

b) La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias no industriales.

2. Excepcionalmente, los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebasados en aquellos casos en que, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales y con la conformidad de la Comisión de Gobierno, el grado de molestia, nocividad o peligrosidad sea admisible por la vecindad, a la vista de la exposición al público obligada.

3. Para la puesta en marcha de la instalación, en cualquier caso, se precisará una certificación del técnico responsable de la misma.

#### Art. V.40 Limitaciones por las molestias originadas por ruidos

1. Los límites máximos admitidos, de obligado cumplimiento, para el nivel sonoro emitido por las actividades industriales, son los reflejados en el cuadro adjunto.

2. La medición del «nivel sonoro máximo interior» se fijará en el interior de la edificación con las ventanas y huecos exteriores cerrados.

NIVEL SONORO MAXIMO (Decibelios)														
G R U P O	EXTERIOR		INTERIOR											
			SITUACION RELATIVA											
			A		B		C		D		E		F	
	Dia	Noche	D	N	D	N	D	N	D	N	D	N	D	N
I	55	45	40	0	40	30	40	30						
II	65	55			40	30	45	35						
III	75	70							50	45	50	50		
IV	80	80										50	40	

Art. V.41 Limitaciones a la contaminación del medio ambiente.

1. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión atmosférica que en función de la categoría sobrepase los índices de Ringelmal (intensidad de la sombra de humo gris visible) y el de emisión máxima de polvo por unidad de tiempo en kg/hora.

2. Los índices numéricos máximos aplicables a las instalaciones industriales son:

GRUPO	I	II	III	IV
Indice de Ringelmal Arranque	2	2	3	3
Indice de Ringelmal en servicio	1	1	2	2
Emisión máxima de polvo kg/hora	1,5		5	40

3. En ningún caso se sobrepasarán las concentraciones máximas admisibles para los contaminantes que determina la ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22/12/1972 y las Ordenes Ministeriales que desarrollan dicha ley (decreto 822/1975, y Ordenes 10/10/1976 y 18/11/1976).

4. En todos los casos en los que se superen los límites establecidos, la industria deberá efectuar las medidas correctoras pertinentes resultando dicha condición indispensable para que su clasificación corresponda a lo establecido en estas Normas.

5. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otra contaminación del aire, del agua o del suelo que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otra clase de propiedad o que causen suciedad.

Art. V.42 Tramitación de licencias para uso industrial

1. Sea cual sea la potencia y tipo de industria, las licencias para todas las actividades industriales seguirán trámite del tipo T3.

#### SECCION 4.—USOS PUBLICOS DE PROPIEDAD PRIVADA O PUBLICA

Epígrafe 1: Uso comercial

Art. V.43 Definición

1. Es el uso que corresponde a los locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor-mayor, y permuta de mercancías comprendidas en las agrupaciones de las rúbricas 61, 62, 64, 67 y 97 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE), incluyendo la superficie de almacenamiento anexa al establecimiento.

Art. V.44 Clasificación

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece que los comercios al por Mayor, rúbricas 61 y 62 del CNAE, sean asimilados a almacenes industriales encuadrados en las categorías I y II de la Sección 3 (Industria).

2. Los restantes usos comerciales, al por menor y servicios personales, rúbricas 64, 67 y 97 del CNAE, se dividirán en dos categorías:

Grupo I (Comercio diario): alimentación, bebidas, tabaco (rúbrica 641 del CNAE).

Grupo II (Comercio ocasional): los restantes incluidos en las rúbricas 642 a 648, 671, 679 y 97 del CNAE.

Grupo III (Comercio ocasional y/o periódico en las vías y espacios públicos): ferias, mercadillos, etc.).

Art. V.45 Condiciones de los locales

1. La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 7 m<sup>2</sup> y no podrá tener, salvo en las excepciones marcadas en las presentes ordenanzas, comunicación directa con ninguna vivienda.

2. En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de la planta baja.

3. Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de un espacio intermedio, con puerta de salida inalterable al fuego.

4. En caso de efectuarse sótano, la altura libre mínima será de 2,60 metros, debiendo estar necesariamente ligado a la actividad de la planta baja del edificio.

5. El ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 metro para el Grupo I y de 1,30 metros para el Grupo II.

6. Los locales comerciales cumplirán los siguientes servicios mínimos:

a) Por cada 200 m<sup>2</sup> (o fracción) 1 WC y un lavabo.

b) A partir de 100 m<sup>2</sup> los WC y lavabos se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros, disponiendo de una zona de aislamiento que los separe del espacio propiamente comercial.

c) Para el comercio encuadrado en la rúbrica 648, del CNAE (supermercados, mercados, almacenes, galerías de alimentación) se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie, equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

7. Los locales comerciales de ramo de la alimentación, por su peculiar naturaleza, podrán ser objeto de una normativa municipal específica que, en cualquier caso, observará como mínimo las prescripciones contenidas de las presentes Ordenanzas en tanto no se modifiquen las NNS.

#### Epígrafe 2: Uso de oficinas y Administrativo

##### Art. V.46 Definición

1. Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, financiero, y de profesiones y despachos privados (rúbricas 63, 755, 756 y la división 8 entera del CNAE), exceptuándose la rúbrica 91 de la agrupación de Servicios Administrativos Oficiales.

##### Art. V.47 Clasificación

1. Se distinguen dos categorías a efectos de las presentes ordenanzas:

Grupo I: Oficinas e instituciones financieras, abiertas al público (rúbricas 755, 756, 81, 82 y 85 del CNAE).

Grupo II: Servicios privados de consulta, asesoría, despachos o estudios (rúbricas 83, 84 y 86 del CNAE)

##### Art. V.48 Condiciones de los locales

1. Los locales de uso de oficinas, además de la legislación vigente,

en cuanto le fuere de aplicación, cumplirán las mismas condiciones de los locales de uso comercial.

#### Epígrafe 3: Uso hotelero y hostelero

##### Art. V.49 Definición

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto a alojamiento temporal como a actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc.; comprendidas en las rúbricas 65 y 66 del CNAE.

##### Art. V.50 Clasificación

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

Grupo I. Establecimientos de bebidas y cafés, con espectáculos (rúbrica 652 y 653).

Grupo II. Establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos y restaurantes (rúbricas 651 y 653).

Grupo III. Establecimientos para alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garaje, pistas deportivas, etc. (rúbricas 661, 662, 663 y 669 del CNAE).

##### Art. V.51 Condiciones de los locales

1. Los locales tendrán que cumplir la normativa de obligado cumplimiento existente sobre la materia, y cumplirán en las zonas de residencia de usos hoteleros las condiciones (de patios y tamaño de locales) fijadas en la presente normativa para el uso de la vivienda

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

### SECCION 5.—USO EQUIPAMENTAL

#### Epígrafe 1: Uso Espectáculos y salas de Reunión

##### Art. V.52 Definición

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicios al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación, como al desarrollo de actividades culturales y de recreo.

##### Art. V.53 Clasificación

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

Grupo I. Establecimientos con usos recreativos, culturales y de espectáculos (rúbricas 963 y 965 del CNAE).

Grupo II. Establecimientos públicos encuadrados en la rúbrica 969 del CNAE.

Art. V.54 Condiciones de los locales

1. En todos los casos y categorías cumplirán las condiciones fijadas por la normativa vigente.

Epígrafe 2: Uso educativo y cultural

Art. V.55 Definición

1. Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados que se destinan principalmente a la Enseñanza o Investigación en todos sus grados y especialidades.

Art. V.56 Clasificación

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

Grupo I. Corresponde a los centros de propiedad pública (rúbricas 931.1, 932.1, 933.1, 934.1 y 937).

Grupo II. Corresponde a los centros de propiedad privada (rúbricas 931.2, 932.2, 933.2, 933.3 y 934.2).

Art. V.57 Condiciones de los locales

1. Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y en su caso, las de oficinas que le fueren de aplicación.

Epígrafe 3: Uso Sanitario

Art. V.58 Definición

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados al tratamiento y alojamiento de enfermos.

Art. V.59 Clasificación

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

Grupo I. Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios (clínicas veterinarias) correspondientes a las rúbricas 941 y 942 del CNAE.

Grupo II Consultas de médicos sin régimen de internado.

Art. V.60 Condiciones

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en su caso, las de Uso Hostelero que le fueren de aplicación.

Epígrafe 4: Uso Religioso

Art. V.61 Definición

1. Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al culto público o privado.

Art. V.62 Clasificación

1. A los efectos de las presentes ordenanzas, se establecen las siguientes categorías:

Grupo I. Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja (rúbrica 955 del CNAE).

Grupo II. Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja (rúbrica 955 del CNAE).

Art. V.63 Condiciones

1. Cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes, y en el caso del Grupo II, las residencias cumplirán las condiciones del Uso Hotelero.

2. En todo caso, para las construcciones comprendidas en el Grupo I se estará a lo dispuesto para los edificios de Uso de Espectáculos y Salas de reunión de aforo equivalente, y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas condiciones de seguridad frente al pánico e incendio, etc.

Epígrafe 5: Uso deportivo

Art. V.64 Definición

1. Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de ejercicios de cultura física y deportes.

Art. V.65 Clasificación

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

Grupo I. Espacios libres y locales para la práctica deportiva sin espectadores (rúbrica 986 del CNAE).

Grupo II. Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores (rúbrica 986 del CNAE).

Art. V.66 Condiciones

1. Cumplirán las condiciones fijadas por las disposiciones vigentes y además, en los casos del Grupo II, las condiciones fijadas para el uso de Espectáculos-Salas de Reunión.



2. Cuando se proyecten instalaciones deportivas sobre el suelo público se utilizará como normativa de diseño la editada por la Delegación Nacional de Educación Física y Deportes.

#### SECCION 6.—USO DE ESPACIO LIBRE Y ZONAS VERDES

##### Art V.67 Definición

1. Es el uso que corresponde a aquellos espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; la protección y aislamiento de las vías de la red principal, y de las zonas y establecimientos que lo requieran; así como conseguir una mejor composición estética del núcleo urbano.

##### Art. V.68 Condiciones

1. Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos, serán necesariamente de uso y dominio público.
2. Sólo se permitirán construcciones para servicios como evacuatorios pequeños, almacenes para herramientas de conservación y mantenimiento, e instalación de bares y kioscos de una superficie total edificable de 30 metros cuadrados por unidad.

#### SECCION 7.—USO GANADERO

##### Art. V.69 Definición

1 Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al albergue de ganados de cualquier tipo ya sea en régimen de estabulación o pastoreo.

##### Art. V.70 Clasificación

1. A efectos de las presentes Ordenanzas, se establecen dos categorías en función del grado de intensidad de la actividad, para las que se detallan características y condiciones en los siguientes artículos.

##### Art. V.71 Categoría I

1. Son pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, que por su escasa entidad y su carácter tradicional, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario.
2. Las especies y número de cabezas máximo autorizados serán las siguientes, en tanto no exista una normativa más restrictiva emanada de otras instancias:

Vacuno	3 cabezas
Otro ganado mayor	3 cabezas
Lanar y cabrío	8 cabezas
Conejos	50 cabezas
Aves ponedoras	50 cabezas
Aves de engorde	100 cabezas

3. Los animales se alojarán siempre en la edificación secundaria de la parcela, debiendo estar separada esta última de la principal por un espacio libre de al menos 5 metros.

4. Se prohíbe el uso ganadero de espacios adosados a edificación residencial o situados en bajos de esta edificación.

5. Se extremarán las condiciones de higiene y limpieza en los establos, siendo en cualquier caso de obligado cumplimiento las disposiciones vigentes y cuantas se dicten en lo sucesivo sobre Sanidad Veterinaria.

##### Art. V.72 Categoría II

1. Son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles con la vivienda pero que pueden integrarse con otras actividades de almacenaje agrícola. Comprenden explotaciones de tamaño medio con las siguientes limitaciones para las especies que se señalan:

Vacuno de leche	15 cabezas
Vacuno de engorde	30 cabezas
Otro ganado mayor	30 cabezas
Cerda de cría	15 cabezas
Cerdo de engorde	30 cabezas
Lanar y cabrío	200 cabezas
Conejos	500 cabezas
Aves ponedoras	500 cabezas
Aves de engorde	1.000 cabezas

2 Se deberán cumplir en todo caso las disposiciones vigentes y cuantas se dicten en los sucesivos sobre sanidad veterinaria.

#### SECCION 8.—NORMAS DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS Y PANICO

##### Art. V.73 Normas mínimas de obligado cumplimiento

1. En tanto que el Ayuntamiento no adopte una normativa específica para prevenir los incendios, regirá el Reglamento de Protección Contra Incendios de los Edificios (NBE-CPI-91).

## CAPITULO 3:

## CONDICIONES GENERALES ESTETICAS DE LA EDIFICACION

## Art. V.74 Preámbulos

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 3. punto 2. de la LRSOU en su apartado K), «la administración urbanística competente en materia de planeamiento, tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

2. Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento que, a través de las Ordenanzas de las presentes NNSS y en virtud de lo dispuesto en los artículos 72 de la LRSOU y 98 del RP, regula las características estéticas de las edificaciones, y ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que más bien ha de ser una legítima aspiración de cualquier espacio en el que se desarrolle la actividad humana.

3. Consiguientemente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas, pudiéndose referir las condiciones que se impongan tanto al uso y dimensión del edificio y sistema de conjunto, como a la composición y materiales a emplear y a los detalles de todos los elementos, en forma, calidad y color.

## Art. V.75 Paramentos verticales de la edificación

1. Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua: No se ejecutarán con materiales distintos los elementos constructivos, tales como cantos de forjado estructura, etc.

2. Se prohíben los ladrillos caravista, cualquiera que sea su tonalidad, plaquetas cerámicas y similares, en la totalidad del suelo urbano.

3. En las plantas bajas se admiten zócalos de materiales tradicionales (tales como revoco rugoso) hasta una altura máxima de 1,00 metro.

4. Se establecerá la continuidad de los paramentos verticales de las plantas superiores con la planta baja, de manera que los locales de esta planta quedarán delimitados por elementos arquitectónicos propios del edificio. Sobre estas partes queda prohibida la instalación de elementos que distorsionen el carácter de la edificación.

5. Aquellas parcelas con medianeras vistas deberán tratar este paramento con los mismos criterios que se utilicen para la fachada principal.

6. El color predominante en los enfoscados será el blanco, autori-

zándose también los ocres claros, tierra y gamas intermedias, siempre que carezcan de brillo. Se prohíben disposiciones de fachadas a base de bandas alternativas de color.

7. No existe limitación de color para zócalos, recercado de huecos y pequeños detalles arquitectónicos, siempre que se trate de franjas de anchura inferior a los 50 centímetros y que los colores elegidos carezcan de brillo.

## Art. V.76 Pavimentos

1. Se utilizará un material idéntico, equivalente o armonizante con el que fije el proyecto de urbanización para los itinerarios peatonales, en aquellos espacios libres de las parcelas que, necesitando estar pavimentados, puedan ser vistos desde el espacio público y tengan solución de continuidad con él.

2. Deberá solicitarse del Ayuntamiento el modelo de pavimento a utilizar, el cual puede no coincidir con el actual si se trata de una calle sometida a «mejora ambiental».

## Art. V.77 Huecos de fachada

1. Los huecos en planta baja no tendrán, en ningún caso, una anchura superior a 3 metros. Entre hueco y hueco se respetarán aquellos elementos arquitectónicos que establezcan la continuidad con las plantas superiores. Esta condición regirá también para aquellos locales que tengan fachada superior a los 3 metros, que habrá de fraccionarse.

2. Fenestración de las plantas superiores: Se recomienda evitar las soluciones arquitectónicas que subrayen la continuidad vertical u horizontal entre los diferentes huecos de fachada mediante superpuestos, y/o impostas de distinto material, textura o color. Esta continuidad podrá obtenerse, preferiblemente, mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa. En ningún caso los huecos tendrán una anchura superior a los 2,50 metros. La separación horizontal entre huecos será igual o superior a un tercio de su anchura.

3. La superficie ocupada por los huecos de fachada, incluidos los de la planta baja, no podrá exceder del 50 por cien de la superficie total de dicha fachada.

4. Queda prohibida la utilización de carpintería de aluminio anodizado en su color, y de acero inoxidable, en las zonas calificadas de Residencial Casco Antiguo.

## Art. V.78 Cubiertas

1. Las cubiertas serán inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados.

2. Quedan autorizados los materiales cerámicos (teja plana o curva), las tejas de hormigón, las placas de amianto-cemento coloreadas y cualquier otro material análogo.

3. Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación tipo pizarrita, los materiales deleznable y los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos, excepción hecha de las placas solares.

4. Quedan asimismo prohibidos los colores estridentes, incluido el negro, salvo que el Ayuntamiento, aplicando en este caso una tramitación del tipo T3 (especial), aprecie una buena incardinación en el medio construido.

#### Art. V.79 Cerramientos y celosías

1. Los cerramientos de los espacios libres se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales.

2. En el caso de cerramientos de espacios libres en parcelas con fachadas retranqueadas, se ejecutarán con un zócalo del mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales, con una altura máxima de 60 centímetros. Por encima de este zócalo se colocarán elementos de cerrajería hasta una altura total de 2 metros, los cuales presentarán un aspecto diáfano; no obstante lo cual podrán hacerse opacos mediante setos vivos, presencia de trepadoras u otros elementos vegetales.

3. Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tenderos, si bien deberán permitir a la vez en lo más posible el asoleamiento directo de la ropa tendida. Por lo demás, regirán las mismas condiciones que para los paramentos verticales y las cubiertas.

#### Art. V.80 Construcciones por encima de la altura

1. Estas construcciones se destinarán exclusivamente a satisfacer necesidades técnicas del edificio, y no serán susceptibles de conversión en piezas habitables. Deberán aparecer perfectamente grafiadas en los planos y el proyectista deberá resolver su integración con el resto de los elementos arquitectónicos del edificio.

2. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc, aparecerán grafiados en planos y estarán sometidos a las limitaciones que para cada uno de ellos marque la reglamentación vigente y los diferentes títulos de estas Normas.

#### Art. V.81 Edificios singulares

1. Dada la imprevisibilidad de las soluciones arquitectónicas especi-

ficas que vayan a desarrollar los diferentes edificios públicos, no se regula su disposición formal. No obstante, todos los edificios singulares estarán a lo dispuesto en este Título en todo aquello que no venga imposibilitado por las características propias de su programa de necesidades.

2. También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, la tramitación de licencia tipo T3, aunque se trate de promociones oficiales, ya que éstas están igualmente sometidas al acto administrativo de concesión de licencia.

#### Art. V.82 Pavimentación de los espacios públicos de cesión

1. Se pavimentarán los itinerarios viales con continuidad en los materiales.

2. Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano.

3. El tipo de pavimento elegido permitirá la entrada de espacio pavimentado público existente o previsto al privado, sin solución de continuidad. El proyecto de urbanización detallará el despiece del pavimento en las zonas en que proceda.

#### Art. V.83 Jardinería de los espacios públicos de cesión

1. Se utilizará la vegetación, en el proyecto de jardinería, de tal manera que se cumplan las condiciones recogidas en los siguientes puntos.

2. Se procurará, con la elección de las especies, que haya variedades en floración, de manera que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enclaves vegetales con colorido.

3. La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se creen enclaves singularizados que enfatizen y se integren con el espacio urbano.

4. El arbolado existente se integrará en el proyecto de jardinería de tal manera que no sufra deterioro por causa de cambio de condiciones hidrométricas, pH o asoleamiento, debido a las nuevas especies que se prevea plantar en sus inmediaciones.

5. Entre las especies de árboles se preferirán las propias de la zona, o que permitan una perfecta adaptación microclimática: naranjos, limoneros, fresnos, mimosas, palmeras, etc.

6. En las áreas poco soleadas los árboles se preferirán de especies de hoja caduca, con el fin de facilitar la estancia en la zona durante los meses fríos.

7. En lo que no esté previsto en este artículo se atenderá asimismo a lo dispuesto en estas N.U. para los Proyectos de Urbanización.

#### Art. V.84 Mobiliario urbano y elementos de servicio

1. Los elementos de alumbrado se dispondrán de tal manera que se garantice tanto la uniformidad en la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la diversidad en los espacios e itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquéllos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando éstos vengan determinados para una determinada zona (calle de mejora ambiental).

2. Se instalarán bancos y papeleras de un diseño acorde con el espacio en el que hayan de ubicarse, y de materiales duraderos y resistentes.

#### Art. V.85 Otras condiciones

1. Para el resto de determinaciones no establecidas en la presente sección, se estará, sin contravenir éstas, a lo establecido en el Preámbulo y demás articulado con las Condiciones Generales Estéticas.

### CAPITULO 4:

#### CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACION

#### Art. V.86 Definición de usos estructurantes

1. El suelo urbano, a los efectos de regulación de la edificación y uso, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación y clasificación del suelo Urbano, en función del uso estructurante.

2. El uso estructurante expresa el uso de acuerdo con la siguiente leyenda:

VIV — Vivienda.

IND — Industria.

AGR — Agro-ganadero.

UE — Unidades de Ejecución.

CYP — Conservación y Protección.

SC — Servicios de carretera

INS — Institucional

EL — Espacios libres.

### SECCION 1.—VIVIENDA

#### Art. V.87 Definición y tipologías básicas

1. El uso Vivienda agrupa las distintas tipologías de vivienda que pueden ser permitidas dentro de cada una de las zonas edificables ó susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento.

2. Se distinguen cuatro tipologías básicas, que constituyen otras tantas claves de identificación en los planos de calificación del suelo urbano y apto para urbanizar:

1 — Residencial en Casco Antiguo RC.

2 — Residencial Unifamiliar Intensiva RUI.

3 — Residencial Unifamiliar Extensiva RUR.

Epígrafe 1: Clave (RC). Residencial en Casco Antiguo

#### Art. V.88 Definición

1. Regula la edificación en aquellas manzanas del casco urbano en las que la edificación es compacta, careciendo de espacios libres significados en el interior de la manzana, excepto pequeños patios de ventilación.

#### Art. V.89 Alineaciones y rasantes

1. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias, así como las interiores en los casos en que se marquen en los planos.

2. Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones fijadas.

#### Art. V.90 Parcela mínima

1. Será de 100 m<sup>2</sup> para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda vigente en el momento de aprobación de estas NNSS, para las que se admite una superficie mínima de 40 m<sup>2</sup>.

2. En aquellas parcelas con valores inferiores a los consignados en el punto anterior, no consideradas aptas para la edificación, podrá admitirse con carácter meramente excepcional su edificación en una única planta baja, asignándole a ésta usos no residenciales: aparcamiento-cochera, comercio o almacén.

#### Art. V.91 Frente Mínimo

1. Será de 6 metros, excepto para las parcelas señaladas en el artículo anterior, para las cuales se admite un frente mínimo de 4 metros.

#### Art. V.92 Fondo Máximo Edificable

1. En los casos en los que no se fija alineación interior sobre planos no se fija fondo máximo edificable, debiendo la edificación cumplir con las condiciones higiénicas, en cuanto a patios de luces y, otros elementos constructivos, que en estas Ordenanzas se fijan para los distintos usos.

2. En los casos en que se fija alineación interior sobre plano, el fondo máximo edificable será la que resulte de la interpretación de los planos, hasta un máximo de 20 metros.

#### Art. V.93 Superficie de ocupación máxima

1. En las manzanas en las que no se fija alineación interior podrá ser del 100 por cien de la superficie catastral en planta baja si no se destina a vivienda. En el resto de las plantas (y en la baja si se destina a vivienda) será del 80 por cien, con independencia de los patios que sea necesario prever para garantizar las condiciones higiénicas de la edificación cuando ésta sea de uso residencial.

2. En los casos en que se fija alineación interior la ocupación máxima podrá ser del 100% del fondo máximo edificable en todas las plantas cualquiera que sea su uso, con independencia de los patios que sea necesario prever para garantizar las condiciones higiénicas de la edificación si es de uso residencial.

#### Art. V.94 Alturas

1. La altura máxima de la edificación se establecerá según las Normas de la Altura reguladora y la altura libre mínima de plantas, según lo establecido en las Condiciones Generales de aprovechamiento.

2. En cualquier caso el número máximo de plantas será de dos, excepto en las parcelas señaladas en los planos de ordenación.

#### Art. V.95 Usos de la edificación

1. Aparcamiento-cochera.—Permitido en grupos I y II, prohibido en todos los demás.

2. Vivienda.—Permitida en grupos I y II, con las condiciones establecidas en estas N.U. para este uso. Cuando la edificación tenga un número superior a cinco viviendas, se exige la habilitación de una plaza cubierta para automóvil por cada vivienda y por cada 100 m<sup>2</sup> de uso comercial o de oficina construida, redondeándose la fracción al entero más próximo. Se admite el cumplimiento de esta obligación mediante la provisión de la plaza de garaje en otro lugar distinto del edificio para el que se solicite licencia, siempre que se encuentre en el interior de la misma zona de ordenanza y que el instrumento notarial asegure la indivisibilidad de la propiedad entre la vivienda y la plaza del garaje.

3. Industria.—Permitidas las del grupo I. Si es en planta sótano, sólo se permite almacén u aseos y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

4. Comercio.—Permitidos los de los grupos I y II.

5. Oficinas.—Permitidas en grupo I en planta baja y sótano para almacén o aseos cuando a éste se acceda a través del interior del local de oficinas situado en planta baja. El grupo II permitido en planta baja y primera con acceso independiente a través del local de planta primera.

6. Hostelería y Hoteles.—Está permitido en los tres grupos si es en edificio exclusivo.

Los del grupo I están permitidos en planta baja, con sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del local de planta baja.

Los del grupo II están permitidos en planta baja y primera, con sótano para uso de almacén o aseos siempre que su acceso sea a través del local de planta baja.

Los del grupo III están permitidos en todas las plantas

7. Cultural, espectáculos y salas de reunión.—Se admiten en todas las categorías, siempre que su ubicación pueda armonizarse con el entorno urbano, y se tramite la licencia por el procedimiento T3.

8. Educativos.—Se admiten todas las categorías.

9. Sanitario.—Se admiten los correspondientes a los Grupos I y II, en planta baja de las edificaciones, y en el resto de las plantas, sólo se admitirán los correspondientes al grupo II cuando sea un edificio con usos no residenciales.

10. Religioso.—Permitido en sus dos grupos. Los locales de culto sólo en planta baja o edificio independiente, tendrán accesos distintos de los de las viviendas.

11. Deportivo.—Permitido en sus dos grupos, en edificio de uso exclusivo. Permitido en grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén y aseos con acceso a través del local de planta baja.

12. Agropecuario.—Prohibido en todos los grupos.

#### Epígrafe 3: Clave (RUI). Familiar Intensiva

#### Art. V.96 Definición

1. Edificación de viviendas familiares, adosadas por los linderos con otras parcelas, o pareadas.

#### Art. V.97 Alineaciones y rasantes

1. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias. No obstante, en aquellas manzanas no edificadas, mediante ED o acuerdo previo de todos los propietarios del frente de calle o manzana, formalizado ante el Ayuntamiento, podrán fijarse retranqueos frente a la alineación exterior, que a

partir de ese momento serán obligatorios para todo el frente de calle o manzana correspondiente.

2. Podrán autorizarse retranqueos respecto de linderos cuando se trate de dejar huecos para entrada de vehículos, si bien en estos huecos deberá respetarse la alineación exterior fijada para la manzana.

#### Art. V.98 Parcela mínima

1. Será de 120 m<sup>2</sup>. En los casos de parcelas recogidas en el plano catastral vigente, se estará en lo dispuesto por el Art. V.31 de estas NN.SS.

2. Aquellas parcelas que resulten no edificables y no sea previsible incluirlas en reparcelación obligatoria con fincas linderas en un plazo medio/largo podrán edificarse siempre que sea para usos no residenciales.

3. En el caso de que se promuevan un mínimo de 5 viviendas VPO la parcela mínima podrá ser de 75 m<sup>2</sup> y el frente mínimo de 6 mts.

#### Art. V.99 Frente Mínimo

1. Será de 8 metros. En parcelas con superficie menor a la parcela mínima pero admitidas según el artículo anterior, el frente mínimo será de 5 metros.

#### Art. V.100 Frente Máximo

1. 15 metros.

#### Art. V.101 Fondo Máximo

1. Será de 18 metros.

#### Art. V.102 Superficie de ocupación máxima

1. Será del 85 por ciento de la superficie de la parcela.

2. En el caso de no destinar la planta baja a vivienda, que tenga uso específico de comercial y demostrado, la superficie de ocupación máxima será del 100% de la superficie catastral.

#### Art. V.103 Alturas

1. La máxima altura será de dos plantas (baja+una, o baja+doblado).

#### Art. V.104 Usos de la edificación

1. Aparcamiento-cochera.—Permitido el Grupo I, prohibidos todos los demas.

2. Vivienda.—Permitido el Grupo II. Prohibido el grupo I \* Salvo en los casos contemplados en el art. V. 105.

3. Industria.—Permitido Grupo I, situaciones A, B y C.

4. Comercio.—Permitidos los Grupos I y III.

5. Oficinas.—Permitido en el Grupo II.

6. Hostelería y Hoteles.—Permitido en el Grupo I y II.

7. Cultural, espectáculos y salas de reunión.—Únicamente en edificio exclusivo.

8. Educativo.—Únicamente en edificio exclusivo.

9. Religioso.—Únicamente en edificio exclusivo.

10. Sanitario.—Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

11. Deportivo.—Prohibido en todas sus categorías.

12. Agropecuario.—Prohibidos todos los grupos.

#### Art. V.105 \* Transformación de las viviendas RUI en Plurifamiliares.

1. Excepcionalmente, las parcelas catastradas con anterioridad a la Aprobación Definitiva de estas NNSS podrán convertirse en plurifamiliares siempre que cumplan las condiciones y características mínimas que se determinan y fijan a continuación.

2. Características Mínimas de la Parcela.

Frente Mínimo: 8 mts.

Fondo Mínimo: 15 mts.

3. Condiciones de la Edificación.

—La distancia mínima de la edificación en planta baja al fondo de la parcela deberá tener un mínimo de 5 mts.

—La Ocupación Máxima de la primera planta será el 70% de la superficie de la parcela.

—En cualquier caso, incluso en aquellos en los que la nueva vivienda resulte de la remodelación del doblado, es obligatorio atenderse a lo dispuesto en el Art. V.17 de estas NNSS sobre altura libre de plantas.

4. Condiciones de composición de la fachada.

—La puerta adicional tendrá las mismas dimensiones que la original. En los casos en que ésta tenga una anchura superior a 1,8 mts., la anchura de la puerta adicional será de al menos 1,8 mts.

—Los huecos de fachada de la primera planta estarán sujetos a las condiciones que determina el Título V de estas Ordenanzas.

#### Epígrafe 4: Clave (RUR). Residencial Unifamiliar Extensiva

#### Art. V.106 Definición

1. Edificación de viviendas familiares, exentas por todas sus fachadas o pareadas, sobre parcela media.

**Art. V.107 Alineaciones y rasantes**

1. Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto en el punto siguiente para los retranqueos, y las alineaciones que la documentación gráfica de estas NNSS o de los documentos que lo desarrollen (PP o ED) pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.
2. Los retranqueos serán al menos de 3 metros a la calle y a los linderos laterales.
3. Podrán adosarse las viviendas únicamente a uno de los linderos, en edificación pareada, cuando se trate de promociones unitarias para toda una manzana o un frente de calle.

**Art. V.108 Parcela mínima**

1. Será de 250 m2.

**Art. V.109 Frente mínimo**

1. Será de 12 metros.

**Art. V.110 Frente máximo**

1. Será de 30 metros.

**Art. V.111 Superficie de ocupación máxima**

1. Será del 40 por ciento de la superficie de la parcela.

**Art. V.112 Alturas**

1. La máxima altura será la resultante de aplicar las condiciones generales sobre alturas de estas N.U., con un número máximo de plantas de dos: baja+una o alternativamente baja+doblado.

**Art. V.113 Usos de la edificación**

1. Aparcamiento-cochera.—Permitidos el Grupo I, prohibidos todos los demás.
2. Vivienda.—Permitido el Grupo II. Prohibido el Grupo I.
3. Industria.—Permitido el Grupo I. Prohibidas todas las demás categorías.
4. Comercio.—Permitido Grupo I, prohibidas todas las demás categorías.
5. Oficinas.—Permitido en el Grupo II, pero sólo si la oficina se encuentra aneja a la vivienda de su titular.
6. Hostelería y Hoteles.—Permitido en todas sus categorías.
7. Cultural, espectáculos y salas de reunión.—Prohibido en todas sus categorías.
8. Educativo.—Prohibido en todas sus categorías.
9. Sanitario.—Permitido el Grupo II, sólo si la consulta se encuentra aneja a la vivienda de su titular.

10. Religioso.—Prohibido en todas sus categorías.

11 Deportivo.—Prohibido en todas sus categorías.

12. Agropecuario.—Permitido el Grupo I, con las debidas medidas de higiene y sanidad animal. Prohibidos los demás grupos.

**SECCION 2.—INDUSTRIA**

Epígrafe 1: Clave (IND-1). Industria en casco

**Art. V.114 Definición**

1. Corresponde a la edificación con uso exclusivo que por sus características tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insaludables, Nocivas y Peligrosas, y por ser necesaria para el servicio de la ciudad, puedan emplazarse en las proximidades de las zonas residenciales, dotándose en los casos precisos de aislamientos de zonas verdes de protección en sus zonas de contacto.

**Art. V.115 Alineaciones**

1. Son las definidas en la documentación gráfica de las NNSS, o de los documentos de planeamiento que puedan desarrollarlas, en los planos correspondientes.
2. Quedan prohibidos los retranqueos a la alineación exterior; se autorizan al fondo de la parcela.
3. Salvo autorización expresa en contrario (la cual deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad como carga sobre dichos solares), se hará retranqueo de 3 metros sobre los linderos de solares colindantes.

**Art. V.116 Parcela mínima**

1. La parcela mínima será de 400 metros cuadrados, en nuevas parcelaciones/agregaciones, o la catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NNSS.
2. Excepcionalmente, y para aquellas industrias que tengan iniciado cualquier expediente en el momento de aprobación definitiva de las NNSS, relativo a subvenciones de cualquier tipo, se les admitirá la parcela existente aun cuando no esté recogida en el Catastro de Hacienda, siempre que ésta sea resultado de una parcelación anterior a la fecha de la aprobación inicial de las NNSS.

**Art. V.117 Frente mínimo**

1. El frente mínimo de parcela será de 18 metros para nuevas parcelaciones, y para las existentes la Catastral existente recogida

en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NNSS.

Art. V.118 Fondo máximo edificable

1. Libre.

Art. V.119 Superficie de ocupación máxima

1. No se fija superficie máxima de ocupación, quedando ésta en función del resto de las condiciones de la presente Ordenanza.

Art. V.120 Alturas

1. La altura máxima será de 8,50 metros hasta la arista de coronación de la cubierta, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino las chimeneas.

Art. V.121 Uso en la edificación

1. Vivienda.—Prohibido el Grupo I. Permitido en el Grupo II con un límite máximo de 1 vivienda y 200 metros cuadrados, totales, edificados por parcela industrial, y siempre para uso exclusivo del personal de la empresa.

2. Aparcamiento-cochera.—Se admiten los correspondientes a los grupos II, III y IV.

3. Industrias.—Se admiten los correspondientes a los grados I, II y III. Deberá garantizarse la dotación dentro de cada parcela de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos.

4. Comercio.—Se admiten los correspondientes al grupo II. Deberán garantizar la dotación dentro de cada parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados construidos.

5. Oficinas.—Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria aneja, debiendo garantizar, dentro de cada parcela, la dotación de una plaza de aparcamiento cada 150 metros cuadrados.

6. Hostelería y Hoteles.—Quedan prohibidos los correspondientes al grupo III.

7. Espectáculos y Salas de Reunión.—Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas a la industria aneja. Deberán garantizar dentro de cada parcela la dotación de una plaza de aparcamiento cada 150 metros cuadrados.

8. Educativo y Cultural.—Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

9. Sanitario.—Quedan prohibidos los correspondientes a todos los

grupos, salvo los del Grupo II cuando sean vinculados a la propia empresa.

10. Religioso.—Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

11. Deportivo.—Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

12. Ganadero.—Quedan autorizados los del grupo I, y prohibidos los correspondientes a todos los demás grupos.

### SECCION 3.—ALMACENAJE AGRO-GANADERO (AGR)

Art. V.122 Definición

1. Corresponde a la edificación para apoyo de las explotaciones agroganaderas que por sus características, no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deban emplazarse fuera de las zonas destinadas a viviendas y equipamientos.

Art. V.123 Alineaciones

1. Son las definidas en la documentación gráfica de las presentes NNSS, en los planos de clasificación y calificación del Suelo Urbano.

2. No se autorizarán retranqueos en el frente de la parcela.

Art. V.124 Parcela mínima

1. Para nuevas parcelaciones, se fija en 200 metros cuadrados, siendo edificables las parcelas de superficie inferior incluidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de las NNSS.

Art. V.125 Frente mínimo

1. El frente mínimo para nuevas parcelaciones se fija en 10 metros.

Art. V.126 Fondo máximo

1. Libre.

Art. V.127 Superficie de ocupación

1. Libre.

Art. V.128 Alturas

1. La altura máxima de las edificaciones será de 6,50 metros hasta la arista de coronación.

Art. V.129 Uso en la edificación

1. Viviendas.—Se prohíben todos los grupos. Excepcionalmente podrá



autorizarse la construcción de una vivienda aneja, con una superficie máxima de 120 metros cuadrados, siempre que ésta se ubique en segunda planta y cuente con entrada propia distinta de la del ganado y/o aperos. En las licencias concedidas a este tipo de viviendas se hará constar la aceptación por el solicitante de la existencia de usos ganaderos de los Grupos I y II en su entorno.

2. Aparcamiento-cochera.—Se admiten los correspondientes a los grupos II y III.

3. Industrial.—Se admiten los usos correspondientes a los grupos I y II.

4. Ganadero.—Permitidos los Grupos I y II

#### SECCION 4.—POLIGONOS DE ACTUACION EN EL SUELO URBANO

##### Art. V.130 Definición

1. Corresponde a la edificación de aquellas zonas que, bien por alojar usos degradados o abandonados, bien por constituir grandes vacíos urbanos o espacios deficientemente edificados en relación a la centralidad que poseen, bien por la ausencia de un grado de urbanización aceptable, exigen una total remodelación, transformación y urbanización para incorporarse a la ciudad con plenos derechos de solar.

##### Art. V.131 Condiciones particulares

1. En anexo a las N.U. se detallan las grandes magnitudes de cada una de las Unidades de Ejecución, así como los usos permitidos, sistema de actuación, obligaciones de los propietarios, etc. Las condiciones de alineación, usos y correspondientes alturas según usos se deducen de la documentación gráfica a escala 1:1.000.

#### SECCION 5.—CONSERVACION Y PROTECCION

##### Art. V.132 Definición

1. Regula la edificación y los elementos urbanos de especial interés histórico-artístico o de tipismo característico, para conservación y realce de las riquezas histórico-monumentales y exaltación del patrimonio cultural edificado.

##### Art. V.133 Condiciones particulares

1. Las condiciones de aprovechamiento (altura, ocupación superficie máxima construible, etc.) de las parcelas, vienen fijadas por la Ordenanza correspondiente a la calificación de la zona en la que se localice la parcela, limitadas y complementadas con las establecidas en la presente.

##### Art. V.134 Niveles de Protección

1. Se establecen tres niveles, en función de los diferentes grados de valoración con que se han clasificado los edificios, ambientes y espacios públicos:

Nivel de protección Integral, corresponde a los elementos altamente representativos de una época que constituyen un elemento singular caracterizador de su entorno y que no siendo reproducibles, representan un testimonio de organización social o forma de vida, conteniendo simultáneamente indiscutibles cualidades arquitectónicas, naturales o en cuanto a la organización del espacio, por lo que la pérdida total o parcial de sus características, produce un daño irreparable sobre alguno de los valores que representa.

Nivel de protección Medio, corresponde a los elementos representativos de una tipología consecuente con la trama urbana en que se halle enclavado y presentando cualidades arquitectónicas o de otro orden suficientes para aconsejar su protección.

Nivel de protección Ambiental, corresponde a los elementos urbanos no incluidos en los niveles anteriores pero que con el discreto valor de sus características de composición de fachada, estructura parcelaria y alturas dotan sin embargo de una alta singularidad a áreas más o menos extensas de trama urbana que en base a ello alcanza un fuerte equilibrio compositivo.

2. En función de los niveles de protección anteriores se definen 3 categorías de protección:

- 1).—Categoría CYP-A. Integral.
- 2).—Categoría CYP-B. Media.
- 3).—Categoría CYP-C. Ambiental.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar Catálogos de Edificios Protegidos que recojan la totalidad o algunos de los edificios incluidos en las zonas de Conservación y Protección delimitadas por las NNSS, de resultas de la realización de Planes Especiales que, respetando lo dispuesto en el artículo 76.6 del RP, puedan desarrollar en detalle el uso o tratamiento de ciertas áreas urbanas.

##### Art. V.135 Tipos de obras

1. A efectos de establecer las obras permitidas dentro de cada una de las categorías fijadas en el artículo anterior, se establecen los siguientes tipos de obras:

- a) Restauración.—Supone la conservación y recuperación del edificio original con destrucción de añadidos posteriores.
- b) Conservación/mantenimiento.—Supone las obras de higiene de la edificación necesarias en la vida de todo edificio. No se permite

con ella ningún tipo de aportación en materiales o colores a los ya usados en el edificio.

c) Consolidación/Rehabilitación.—Supone la actualización de la edificación y de los usos de la misma, obligando a mantener la situación de forjados, bóvedas, escaleras, patios, cubiertas, etc., y conservando íntegramente la fachada de la edificación a las vías públicas.

d) Sustitución (obra nueva).—Supone la sustitución total de la edificación, con obligación de utilizar los elementos no fungibles, representativos y ornamentales, más característicos de la construcción demolida, así como de reproducir lo más fielmente posible la tipología de la edificación precedente, de manera que el ambiente urbano no se vea subvertido por la nueva edificación.

2. En función del grado de protección del edificio se admiten las siguientes obras:

—En la categoría a) Integral.—Las de Restauración, Conservación/Mantenimiento. Excepcionalmente se permite la alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.

—En la categoría b) Media.—Las de Restauración/Conservación, Mantenimiento y Consolidación/rehabilitación.

—En la categoría c) Ambiental.—Las de Restauración, Conservación/Mantenimiento, Consolidación/rehabilitación y Sustitución (obra nueva).

#### Art. V.136 Condiciones particulares estéticas

1. En los inmuebles incluidos en las zonas de Conservación y Protección en cualquiera de sus categorías, sólo se permitirán toldos plegables o de materiales no rígidos.

2. Marquesinas. Quedan prohibidas.

3. Publicidad en edificios protegidos. En los inmuebles existentes en las áreas de Conservación y protección definidas en estas N.U. (en cualquiera de sus categorías), la publicidad únicamente podrá localizarse sobre una faja de 0,90 metros de altura situada sobre los dinteles de los huecos de planta baja debiéndose realizar en letra suelta separada no más de 10 cm. del plano de la fachada. En ningún caso, se permitirá que las muestras, anuncios o reclamos comerciales cubran total o parcialmente los huecos de edificación. Estas limitaciones podrán no obstante replantearse si a juicio tanto de los servicios técnicos municipales como de la Consejería de Cultura se estima de elevada calidad estética el anuncio, y plenamente integrado en el entorno.

4. Escaparates. Queda prohibida la ampliación de los huecos de

planta baja debiendo conservar en cualquier caso las dimensiones y características de dimensión, forma y acabados, originales.

#### Art. V.137 Usos

1. En tanto no se desarrolle un Plan Especial que ordene nuevos usos para cada zona protegida determinada, se mantendrán exclusivamente los usos para los que fueron construidos los edificios, o los existentes en el momento de aprobarse definitivamente las NNSS, salvo que sean claramente contrarios a los definidos para las áreas colindantes.

### SECCION 6.—INSTITUCIONAL

#### Art. V.138 Definición

1. Corresponde a la edificación destinada a uso equipamental (Educativo, Asistencial, Recreativo y Cultural, Sanitario, Religioso, Administrativo y Deportivo), en edificación singular exenta o adosada a otras construcciones, destinadas al servicio de la ciudad.

#### Art. V. 139 Alineaciones

1. Son las definidas en la documentación gráfica de las presentes NNSS en los planos correspondientes.

#### Art. V.140 Parcela Mínima

1. Libre.

#### Art. V.141 Fondo máximo edificable

1. Libre.

#### Art. V.142 Superficie de ocupación máxima

1. En el caso de rehabilitación de edificios existentes, podrá conservarse el mismo coeficiente de ocupación. En el resto de los casos será del 50% de la superficie total, debiéndose destinar al menos el 30% de la parcela a superficie ajardinada o espacios libres.

#### Art. V.143 Alturas de la edificación

1. Libre, en tanto no interponga con ninguna de las perspectivas visuales de los edificios protegidos, y hasta un máximo de 9,5 metros.

#### Art. V. 144 Usos de la edificación

1. Vivienda. Se admiten en todas sus categorías con un límite máximo de 2 viviendas y 300 metros cuadrados totales construidos por parcela para uso exclusivo del personal.

2. Aparcamiento-cochera. Se admite únicamente el correspondiente al Grupo II.

3. Industria. Queda prohibida en cualquiera de sus grupos.

4. Comercio. Permitido únicamente en Grupo III

5. Oficinas. Quedan prohibidas las correspondientes a todos los grupos, si bien se admitirán las vinculadas al uso anejo. Deberán garantizar dentro de la parcela, una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados construidos.

6. Hostelería y hoteles. Se admiten los correspondientes al Grupo II. Deberán garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados de superficie (construida o no) destinada a dicho uso.

7. Espectáculos y Salas de Reunión. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar dentro de la parcela de una plaza de aparcamiento cada 100 metros cuadrados construidos destinado al presente uso.

8. Educativo-Cultural. Se permite los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar dentro de la parcela, de una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados construidos.

9. Sanitario. Se permite los correspondientes a los Grupos I y II. Deberán garantizar dentro de la parcela de una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados construidos.

10. Religioso. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Dispondrán una plaza de aparcamiento cada 150 metros cuadrados construidos.

11. Deportivo. Se permiten los correspondientes a todos los grupos. Deberán garantizar una plaza de aparcamiento cada 200 metros cuadrados de solar destinado a dicho uso.

12. Ganadero. Queda prohibido en cualquiera de sus grupos.

#### SECCION 7.—ESPACIOS LIBRES

##### Art. V.145 Definición

1. Comprende el suelo que no podrá ser edificado, bien por contener masas importantes de arbolado o por preverse su destino como área de esparcimiento para la población.

2. Los espacios libres pueden ser del tipo parques y jardines públicos, plazas o zonas verdes.

##### Art. V.146 Condiciones de volumen

1. Para todas las tipologías, se admiten construcciones separadas entre sí, con una edificabilidad total no superior a los 0,04 metros

cúbicos/metro cuadrado por unidad de parque, plaza, etc., y una altura máxima de una planta, esto es, del tipo kioskos.

##### Art. V.147 Condiciones de uso

1. Se admiten, para todas las tipologías, las correspondientes al Grupo II del uso de Espectáculos y Locales de Reunión, y los correspondientes al Grupo I del Uso Deportivo y del Uso de Espacio Libre y zonas verdes.

#### SECCION 8.—SERVICIOS DE CARRETERA

##### Art. V.148 Definición

1. Corresponde a la edificación destinada a satisfacer las necesidades y demandas que genera el tráfico de las carreteras: gasolineras, talleres de reparación de vehículos, bares, restaurantes, hoteles y elementos de servicio de la Dirección General de Tráfico.

##### Art. V.149 Alineaciones

1. Son las definidas por los planos de ordenación de las NNSS o del planeamiento complementario que las desarrolle.

2. Los retranqueos serán obligatoriamente de 6 metros a todos los linderos cuando no exista fijada Alineación Oficial de fachada en la documentación gráfica.

##### Art. V.150 Parcela Mínima

1. La parcela mínima será de 300 m.<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones/agregaciones, o la catastral existente recogida en el Catastro de Hacienda vigente a la aprobación de las NNSS.

##### Art. V.151 Frente mínimo

1. Será de 20 metros, salvo que se trate de parcela catastral recogida en el Catastro de Hacienda a la aprobación de las NNSS.

##### Art. V.152 Fondo máximo

1. Libre, si bien toda parcela deberá garantizar un corredor de suelo de 6 metros libre de edificación, para posibilitar la circunvalación, en caso necesario, de los vehículos del Servicio de Bomberos.

##### Art. V.153 Superficie de ocupación máxima

1. No se fija superficie máxima de ocupación, quedando ésta en función del resto de las condiciones de la presente ordenanza.

## Art. V. 154 Alturas

1. La altura máxima hasta el punto más alto de la edificación será de 9,5 metros.

## Art. V.155 Usos de la edificación

1. Vivienda. En todas sus categorías, con un límite máximo de 1 vivienda y 200 m.<sup>2</sup> totales edificados por parcela, y siempre que quede demostrado ser para el uso exclusivo del personal de la empresa.

2. Aparcamiento-cochera. Se admiten los correspondientes a los grupos II, III y IV.

3. Industria. Se admiten los correspondientes a los grupos I y II. Deberá garantizarse la dotación, dentro de cada parcela, de una plaza de aparcamiento por cada 150 m.<sup>2</sup> construidos.

4. Comercio. Se admiten los correspondientes a los Grupos I y II, debiendo garantizar dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 200 m.<sup>2</sup> construidos.

5. Oficinas. Quedan prohibidos todos los grupos, con excepción de las vinculadas a empresa aneja; debiendo garantizarse dentro de cada parcela una plaza de aparcamiento por cada 150 m.<sup>2</sup> dedicados a oficinas.

6. Hostelería y hoteles. Se admiten los correspondientes a todos los grupos.

7. Espectáculos y salas de reunión. Se admiten los correspondientes a todos los grupos, si bien deberán garantizar dentro de cada parcela la existencia de una plaza de aparcamiento por cada 150 m.<sup>2</sup>.

8. Educativo y cultural. Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

9. Sanitario. Se prohíben todos los grupos.

10. Religioso. Quedan prohibidos los correspondientes a todos los grupos.

11. Deportivo. Quedan prohibidos todos los grupos.

12. Ganadero. Quedan prohibidos todos los usos.

## SECCION 9.—POLIGONO DE COCHERAS

## Art. V.156 Definición

1. Se define como el Polígono en el que se agrupan varias cocheras, ya sea con acceso individual y directo de cada una de ellas a la vía pública o con acceso común.

## Art. V.157 Parcela Mínima

1. La parcela mínima de cada una de las cocheras que se autorice será de 20 m.<sup>2</sup>

## Art. V.158 Prente de cada cochera

1 Máximo de 8 mts y Mínimo de 4 mts.

## Art. V.159 Superficie Máxima de Ocupación

1. 40 m.<sup>2</sup> para cada cochera.

## Art. V.160 Alineaciones

1. Son las definidas en la documentación gráfica de las presentes NNSS, en los planos de Ordenación del Suelo Urbano. No se autorizarán retranqueos en el frente de parcela.

## Art. V.161 Altura Libre Mínima

1. La altura de la edificación no podrá ser inferior a 3 mtrs. ni superior a 4 m.

## Art. V.162 Usos de la edificación

1. Aparcamiento-cochera. Autorizado el grupo II en edificio exclusivo. Prohibido todos los demás.

2. Prohibido el resto de usos en todos los grupos.

## TITULO VI

## NORMAS DE PROTECCION Y CONDICIONES REGULADORAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPITULO 1:

## DISPOSICIONES GENERALES

## Art. VI.1 Definición y finalidad.

1. Está constituido por aquellos terrenos que se excluyen de todo posible uso netamente urbano.

2. Se delimitan como suelo no urbanizable todas aquellas áreas del término municipal que no estén incluidas como Suelo Urbano o Suelo Apto para Urbanizar en los correspondientes planos a escala 1:1.000.

3. El SNU no podrá ser destinado a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

4. En SNU será necesaria tramitación ante la C. Hidrográfica del Guadiana de autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminar según el Reglamento de Dominio Público Hidráulico 849/1986.

5. Se diferencian dos tipos de Suelo No Urbanizable:

- a) SUELO NO URBANIZABLE COMUN.
- b) AREAS PROTEGIDAS.

Art. VI.2 Divisiones y segregaciones de fincas

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación Agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. La división de terrenos con fines agrarios se ajustará a lo establecido por el Ministerio de Agricultura o Consejería de Agricultura en cuanto a parcelas mínimas, esto es: 2,5 has. en secano y 0,25 has. (2.500 m<sup>2</sup>) en regadío.

3. La parcela mínima debe ser siempre continua, no permitiéndose las agregadas en su entorno.

#### SECCION 1. SUELO NO URBANIZABLE COMUN

Art. VI.3 Prohibiciones, limitaciones y usos permitidos.

1. En el Suelo No Urbanizable Común quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

2. En este suelo será de obligación la observación de las siguientes reglas:

a) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los ayuntamientos.

b) Podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo de Extremadura edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como, fábricas y almacenes de servicio al agricultor, viviendas o edificaciones para ser declaradas de Utilidad Pública, e igualmente, edificios asilados

destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, ni tenga protección alguna, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

b).1 Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.

b).2 Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste a la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

b).3 Información pública durante quince días, al menos.

b).4 Resolución definitiva de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

b).5 La resolución de la Comisión de Urbanismo de Extremadura se hará sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

Art. VI.4 Definición de Núcleo de Población

1. Condiciones para la no formación de Núcleo de Población.

a) La parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup>.

b) La edificabilidad máxima será de 0,25 m<sup>2</sup> por cada m<sup>2</sup>.

c) La altura máxima en viviendas será de 7 mts. a coronación. En cualquier otro tipo de edificación la altura máxima será libre.

d) La distancia a caminos o vías públicas será como mínimo de 10 metros.

f) La distancia a cualquier edificación existente más próxima será de 100 mts.

2. Existirá riesgo de formación de núcleo de población cuando existan más de dos viviendas en un radio de 250 mts.

Art. VI.5 Documentación

1. Las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

2. Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, podrán autorizarse por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, siguiendo el procedimiento señalado en el Art.16.3.2.ª de la LRSOU.

Art. VI.6 Otra documentación para proyectos de actuación en SNU.

1. Independientemente de la documentación fijada, el Informe deberá constar con los siguientes informes previos positivos:

a) Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Agencia de Medio Ambiente de la Junta de Extremadura, para las actuaciones y obras que exige el Decreto 45/91 sobre medidas de Protección del Ecosistema de la Comunidad Autónoma. En el caso de encontrarse la actuación a menos de 300 mts. de un yacimiento arqueológico, será necesario igualmente Informe favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

## SECCION 2. AREAS PROTEGIDAS

### Art. VI.7 Definición y clasificación

1. Según el artículo 17 de la LRSOU se fija para el SNU de Higuera de Vargas una delimitación de áreas Protegidas. En ellas estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido.

2. Se califican como áreas protegidas las siguientes zonas:

a) Las márgenes de ríos, arroyos, balsas y en general todas las láminas y cauces de agua naturales o artificiales. A los efectos de definición se considerarán como márgenes los suelos situados a menos de 100 metros lineales (caso del embalse en el río Alcarra-che) de la cota de máxima avenida o máximo embalse.

b) Las tierras situadas dentro de un radio de 300 metros en torno a restos arqueológicos conocidos o que puedan ser descubiertos, o de otras construcciones públicas o privadas de interés histórico-artístico.

c) Cualesquiera otros suelos de gran interés ecológico que puedan descubrirse y calificarse en consecuencia, a juicio de la Corporación municipal.

d) Las zonas definidas en los planos de Ordenación a escala 1:10.000 del SNU como Dehesa Arbolada (DA) y Desarbolada (DD), Monte Alto (Ma) y Monte Bajo (Mb).

### Art. VI.8 Usos permitidos

1. Sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección. Quedan especialmente prohibidas las repoblaciones con cualquier especie de eucaliptos, así como las talas de sotos.

2. En las márgenes de cauces y láminas de agua no se permitirán las roturaciones para cultivo cuando en el suelo a ocupar exista vegetación natural.

3. No se permitirán otras construcciones que las destinadas a uso recreativo-ambiental de propiedad y gestión municipal.

4. No se permitirá la tala de arbolado para la roturación y cultivo intensivo con labor, salvo en el caso de que el fin de la transformación sea una nueva plantación regular de árboles para la producción agrícola.

5. Excepcionalmente podrán autorizarse las viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas.

6. Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

### Art. VI.9 Licencias

1. En todos los casos se tramitará licencia ante la Comisión de Urbanismo de Extremadura, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística de la LRSOU.

## CAPITULO 2:

### NORMAS BASICAS DE PROTECCION FRENTE A CAMPOS ELECTROMAGNETICOS

#### Art. VI.10 Preambulos

1. Junto a la protección de ciertos espacios frente a posibles agresiones externas, figuras recogidas fundamentalmente en el presente Título de la Normativa, aparece clara la necesidad de proteger a la población en general de ciertas amenazas internas. Es el caso, en lo que se refiere al municipio de Higuera de Vargas, de los riesgos derivados de las grandes líneas de alta tensión que ahora o en el futuro puedan surcar el territorio.

2. Las presentes Normas Básicas no pretenden sustituir la legislación existente, o que sobre todo en el futuro se dicte al respecto, bien sea por la Administración del Estado, la Junta de Extremadura o en su caso el Parlamento Europeo. Se trata de medidas provisionales que, a nivel estrictamente local, permitan evitar en los sistemas de ocupación y uso del suelo rústico unos riesgos no siempre percibidos por la población. En cualquier caso, estas Normas Básicas serán de preferente aplicación frente a cualquier otra normativa, salvo que sea más restrictiva al respecto; en cuyo caso se aplicará siempre la norma más restrictiva, según es criterio general de estas NNSS.

3. En el caso de las redes de transporte de alta tensión, el nivel internacional de investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos hace aconsejables ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que, más que nada para protección de las propias líneas, establecen el

Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28/XI/1968, la Ley de 18/III/1966 y el Decreto de 20/X/1966. Por su parte, en el caso de los polígonos de entrenamiento de tiro del Ejército y otros cuerpos armados, resulta obvia la peligrosidad de los mismos para el entorno más inmediato, siempre en función de la potencia de tiro de las armas utilizadas.

#### Art VI.11 Protección frente a campos eléctricos

1. Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier estación transformadora que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo rústico (no urbanizable) como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Escolar.
- c) Religioso, cultural o recreativo.
- d) Asistencial o sanitario.
- e) Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos períodos de tiempo y con cierta asiduidad.

2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):

- a) Masas de árboles:  
10 metros en todos los casos.
- b) Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios:  
15 metros en líneas de menos de 380 KV.  
50 metros en líneas de 380 KV o mayor tensión.
- c) Uso de industria, almacenaje y granjería:  
15 metros en todos los casos.
- d) Otras edificaciones:  
10 metros en todos los casos

#### Art. VI.12 Protección frente a actividades militares y armadas en general

1. Se establece una zona de protección de 500 metros, en torno a las parcelas que puedan ser utilizadas como campos de entrenamiento de tiro con armas de fuego (sea de uso militar o deportivo), dentro de la cual no se autorizará construcción alguna, ni otro uso que el estrictamente agropecuario.

2. Cualquiera de estas actividades estarán obligadas a solicitar licencia en el Ayuntamiento, adjuntando plano a escala 1:10.000 o de mayor detalle. En el plano se detallarán tanto el perfil de la finca utilizada como la zona de protección resultante, y se adjuntará como anexo de plena aplicación a las N.U. La tramitación de la licencia será ante la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

3. Las parcelas destinadas a los usos citados deberán ser valladas en todo su perímetro, para impedir el acceso accidental de personas o ganados en períodos de tiro. Asimismo, deberá procederse, previamente a la otorgación de licencia de apertura de la actividad por parte del Ayuntamiento, a la plantación en todo el perímetro de la finca de al menos dos hileras de árboles frondosos de crecimiento rápido.

### TITULO VII

#### ANEXO 1.—UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO, Y POLIGONOS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

##### CAPITULO 1:

#### UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

##### Art. VII.1 Sobre el contenido de este apartado

1. En los epígrafes y artículos siguientes se recogen los aspectos normativos de las Unidades de Ejecución definidas por las NNSS.

2. En cada una de las Unidades de Ejecución el Ayuntamiento participará de la urbanización en porcentaje igual a la que reciba como cesión de aprovechamiento lucrativo. Quedando la cesión marcada en el Artículo 27 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en los puntos 1, 2, 3, y 4, según el cual el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por parte de los propietarios de terrenos será del 85%, debiendo cederse en consecuencia el 15% del aprovechamiento de lucrativo.

##### EPIGRAFE 1: UE 1

##### Art. VII.2 Objetivos

1. La actuación pretende evitar que la ocupación del callejón de la Fragua a lo largo de la línea actual de fachada, enquistase el suelo urbano del interior de la manzana, quedando desaprovechado urbanísticamente. La dimensión del interior de la misma permite un desarrollo racional, consiguiendo, a la vez que un aumento de los aprovechamientos, un espacio libre de verde público.

## Art. VII.3 Sistema de Actuación

## 1. Compensación

2. Los trámites serán los siguientes: Aportación por parte de los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria, realización a su costa de la urbanización y se constituirán en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo propietario.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
SUPERFICIE BRUTA	7.725
VIARIO	1.616
CESIONES:	
Equipamiento	—
Zonas Verdes/Libre	1.500
EDIFICABLE	4.625
CESION DE LUCRATIVO	693
USOS PREDONINANTES: Vivienda. RUI: Residencial Unifamiliar Intensiva. INICIATIVA RECONENDADA: Privada.	

## EPIGRAFE 1: UE-2

## Art. VII.4 Objetivos

1. Integrar en la trama urbana el espacio en contacto con la carretera de Barcarrota y traseras de la calle Fuentecita. Se propone una tipología de edificación Unifamiliar Intensiva que mantenga los cánones constructivos del entorno urbano.

## Art. VII.5 Sistema de Actuación

## 1. Compensación.

2. Los trámites serán los siguientes: Aportación por parte de los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria, realización a su costa de la urbanización y constitución en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo propietario.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
SUPERFICIE BRUTA	2.357
VIARIO	—
CESIONES:	
Equipamiento	—
Zonas Verdes/Libre	—
EDIFICABLE	2.357
CESION DE LUCRATIVO	353
USOS PREDONINANTES: Vivienda. RUI: Residencial Unifamiliar Intensiva. INICIATIVA RECONENDADA: Privada.	

## EPIGRAFE 1: UE- 3

## Art. VII.6 Objetivos

1. Pretende la ampliación de suelo urbano en las traseras de la promoción de viviendas existentes al pie de la carretera de Alconchel. Los costes son reducidos al estar ya realizada la calle trasera de estas viviendas. Tan sólo es crear una manzana lineal edificable con un fondo de 20 mts. y una pequeña zona ajardinada.

## Art. VII.7 Sistema de Actuación

## 1. Compensación.

2. Los trámites serán los siguientes: Aportación por parte de los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria, realización a su costa de la urbanización y se constituirán en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo propietario.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
SUPERFICIE BRUTA	3.430
VIARIO	280
CESIONES:	
Equipamiento	—
Zonas Verdes/Libre	190
EDIFICABLE	2.960
CESION DE LUCRATIVO	444
USOS PREDONINANTES: Vivienda. RUI: Residencial Unifamiliar Intensiva. INICIATIVA RECONENDADA: Privada.	

## EPIGRAFE 1: UE-4

## Art. VII.8 Objetivos

1. Continuar la subdivisión a la que está sometida esta gran manzana racionalizando los aprovechamientos urbanísticos con los menores costes.

## Art. VII.9 Sistema de Actuación

## 1. Compensación.

2. Los trámites serán los siguientes: Aportación por parte de los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria, realización a su costa de la urbanización y se constituirán en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo propietario.



CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
SUPERFICIE BRUTA	5.085
VIARIO	1.085
CESIONES:	
Equipamiento	—
Zonas Verdes/Libre	—
EDIFICABLE	4.000
CESION DE LUCRATIVO	600
USOS PREDONINANTES: Vivienda. RUI: Residencial Unifamiliar Intensiva. INICIATIVA RECONENDADA: Privada.	

## EPIGRAFE 1: UE-5

## Art. VII.10 Objetivos

1. Duplicar la manzana frente a la carretera de Alconchel, en consonancia con las actuaciones que se pretenden realizar en sus cercanías: Unidades de Ejecución 3 y 6. Para su mejor y más rápido desarrollo se proyecta una calle de 7 mts., que conecte con la carretera de Alconchel y corte la manzana. Este espacio, actualmente solar sin ocupar, deberá ser compensado en la Unidad de Ejecución. De no realizarse esta apertura resultaría una manzana excesivamente larga, unos 280 mts. de longitud, perjudicial para el posterior desarrollo de este espacio que se pretende convertir en urbano.

## Art. VII.11 Sistema de Actuación

## 1. Compensación.

2. Los trámites serán los siguientes: Aportación por parte de los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria, realización a su costa de la urbanización y se constituirán en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo propietario.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
SUPERFICIE BRUTA	8.503
VIARIO	1.610
CESIONES:	
Equipamiento	—
Zonas Verdes/Libre	1.205
EDIFICABLE	5.688
CESION DE LUCRATIVO	853
USOS PREDONINANTES: Vivienda. RUI: Residencial Unifamiliar Intensiva. INICIATIVA RECONENDADA: Privada.	

## EPIGRAFE 1: UE- 6

## Art. VII.12 Objetivos

1. Continuar la calle que proyectada en la UE-5 que permite duplicar la manzana paralela a la carretera de Alconchel esquina con la carretera de Zahinos. Con reducidos costes de urbanización se puede realizar un óptimo aprovechamiento de esta zona.

## Art. VII.13 Sistema de Actuación

## 1. Compensación.

2. Los trámites serán los siguientes: Aportación por parte de los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria, realización a su costa de la urbanización y se constituirán en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo propietario.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
SUPERFICIE BRUTA	5.890
VIARIO	1.580
CESIONES:	
Equipamiento	—
Zonas Verdes/Libre	—
EDIFICABLE	4.310
CESION DE LUCRATIVO	646
USOS PREDONINANTES: Vivienda. RUI: Residencial Unifamiliar Intensiva. INICIATIVA RECONENDADA: Privada.	

## EPIGRAFE 1: UE- 7

## Art. VII.14 Objetivos

1. Incluir en la ordenación de la trama urbana un espacio tendente a desarrollarse como tal, en la salida de la carretera de Alconchel.

## Art. VII.15 Sistema de Actuación

## 1. Compensación.

2. Los trámites serán los siguientes: Aportación por parte de los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria, realización a su costa de la urbanización y se constituirán en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo propietario.

CUADRO APROXINADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
SUPERFICIE BRUTA	5.320
VIARIO	—
CESIONES:	
Equipamiento	—
Zonas Verdes/Libre	—
EDIFICABLE	40% de la parcela mínima (P. Mn.: 250 m <sup>2</sup> )
CESION DE LUCRATIVO	(15% del total de parcelas)
USOS PREDONINANTES: Vivienda. RUI: Residencial Unifamiliar Extensiva. INICIATIVA RECONENDADA: Privada.	

## EPIGRAFE 1: UE- 8

## Art. VII.16 Objetivos

1. Propiciar el desarrollo interno de la manzana frente al Callejón del Mudo. Con esta ordenación se consigue aumentar los aprovechamientos edificatorios, así como, crear un espacio verde ajardinado en el interior de la manzana; con ello reducimos la densificación y revalorizamos un entorno actualmente degradado. Para mejorar el desarrollo de esta Unidad de Ejecución se decide dividirla en dos partes: UE-8A y UE-8B. La primera, UE-8A, se iniciará en primer lugar siguiendo las condiciones normales para el desarrollo de toda UE; y la segunda, UE-8B, queda condicionada su puesta en marcha, a la resolución obligatoria del saneamiento. Desde el interior de la nueva manzana hacia cualquiera de las tres calles de su entorno: Toledillo Derecha, Virgen del Loreto o calle Milagros, todas ellas en diferentes niveles altitudinales. No ha parecido oportuno dejar hipotecada ninguna propiedad existente en la manzana, sino que dejamos la posibilidad de resolverse oportunamente en el momento que se inicie la ordenación de la UE-8B. Para mejor ordenación de la zona se recomienda de forma opcional un Estudio de Detalle.

## Art. VII.17 Sistema de Actuación

## 1. Compensación.

2. Los trámites serán los siguientes: Aportación por parte de los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria, realización a su costa de la urbanización y se constituirán en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo propietario.

CUADRO APROXINADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
UE-8A:	
SUPERFICIE BRUTA	6.171
VIARIO	1.392
CESIONES:	
Equipamiento	—
Zonas Verdes/Libre	818
EDIFICABLE	3.961
CESION DE LUCRATIVO	594
USOS PREDONINANTES: Vivienda. RUI: Residencial Unifamiliar Intensiva. INICIATIVA RECONENDADA: Privada.	

CUADRO APROXINADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
UE-8B:	
SUPERFICIE BRUTA	5.466
VIARIO	800
CESIONES:	
Equipamiento	—
Zonas Verdes/Libre	782
EDIFICABLE	3.884
CESION DE LUCRATIVO	582
USOS PREDONINANTES: Vivienda. RUI: Residencial Unifamiliar Intensiva. INICIATIVA RECONENDADA: Privada.	

## EPIGRAFE 1: UE-9

## Art. VII.18 Objetivos

1. Desarrollar las traseras de la manzana comprendida entre las calles Loreto y calle Alcantarilla, teniendo como fondo el arroyo, del que nos separamos con una calle. Se duplican los aprovechamientos con la calle central, que parte la manzana en dos, y mejora todo el conjunto con la creación de una zona ajardinada junto al pilar.

## Art. VII.19 Sistema de Actuación

## 1. Compensación.

2. Los trámites serán los siguientes: Aportación por parte de los propietarios de los terrenos, de cesión obligatoria, realización a su costa de la urbanización y se constituirán en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo propietario.

CUADRO APROXINADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
SUPERFICIE BRUTA	12.487
VIARIO	3.337
CESIONES:	
Equipamiento	—
Zonas Verdes/Libre	680
EDIFICABLE	8.470
CESION DE LUCRATIVO	1.270
USOS PREDONINANTES: Vivienda. RUI: Residencial Unifamiliar Intensiva. INICIATIVA RECONENDADA: Privada.	

## EPIGRAFE 1: UE-10

## Art. VII.20 Objetivos

1. Se pretende dar solución a un espacio que en la actualidad no tiene desarrollo urbano completo, y que tal como está ordenado resulta poco atractivo. Se proyecta un espacio de verde público central de reducidas dimensiones, logrando cierta continuidad visual con la UE-1, mejorando estéticamente la zona lo que propiciará en un medio plazo su desarrollo.

## Art. VII.21 Sistema de Actuación

## 1. Compensación.

2. Los trámites serán los siguientes: Aportación por parte de los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria, realización a su costa de la urbanización y se constituirán en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo propietario.

CUADRO APROXINADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
SUPERFICIE BRUTA	3.642
VIARIO	800
CESIONES:	
Equipamiento	—
Zonas Verdes/Libre	662
EDIFICABLE	2.180
CESION DE LUCRATIVO	327
USOS PREDONINANTES: Vivienda. RUI: Residencial Unifamiliar Intensiva. INICIATIVA RECONENDADA: Privada.	

## EPIGRAFE 1: UE-11

## Art. VII.22 Objetivos

1. Remate de las calles Sierra del Clérigo y Sierra Baja. Se amplían

estas dos calles hasta alcanzar el arroyo, donde se proyecta una nueva calle que conecte a las dos anteriores.

## Art. VII.23 Sistema de Actuación

## 1. Compensación.

2. Los trámites serán los siguientes: Aportación por parte de los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria, realización a su costa de la urbanización y se constituirán en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo propietario.

CUADRO APROXINADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
SUPERFICIE BRUTA	3.650
VIARIO	1.110
CESIONES:	
Equipamiento	—
Zonas Verdes/Libre	—
EDIFICABLE	2.540
CESION DE LUCRATIVO	381

## EPIGRAFE 1: UE-12

## Art. VII.24 Objetivos

1. Encaminar y concentrar las demandas de suelo agroganadero hacia zonas más apartadas del núcleo urbano, reduciendo las molestias y el impacto. Se consigue, por otra parte, una área de óptima accesibilidad.

## Art. VII.25 Sistema de Actuación

## 1. Compensación.

2. Los trámites serán los siguientes: Aportación por parte de los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria, realización a su costa de la urbanización y se constituirán en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo propietario.

CUADRO APROXINADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
SUPERFICIE BRUTA	9.077
VIARIO	2.635
CESIONES:	
Equipamiento	—
Zonas Verdes/Libre	—
EDIFICABLE	6.442
CESION DE LUCRATIVO	966

## EPIGRAFE 1: UE-13

## Art. VII.26 Objetivos

1. Los mismos objetivos que la Unidad de Ejecución anterior, conducir las demandas de agroganadero de forma racional, hacia zonas concretas evitando dispersión inútil e impactos sobre el medio ambiente.

## Art. VII.27 Sistema de Actuación

## 1. Compensación.

2. Los trámites serán los siguientes: Aportación por parte de los propietarios de los terrenos de cesión obligatoria, realización a su costa de la urbanización y se constituirán en Junta de Compensación, salvo que los terrenos pertenezcan a un sólo propietario.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
SUPERFICIE BRUTA	8.338
VIARIO	2.308
CESIONES:	
Equipamiento	—
Zonas Verdes/Libre	—
EDIFICABLE	6.030
CESION DE LUCRATIVO	904

## CAPITULO 2:

## POLIGONOS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR:

## Art. VII.28 Sobre el contenido de este apartado

1. En los epígrafes y artículos siguientes se recogen los aspectos normativos de los Polígonos de Suelo Apto para urbanizar definidos por las NN.SS.

## EPIGRAFE 1: SAU-1

## Art. VII.29 Objetivos

1. Ante la imposibilidad de integrar como equipamiento público el antiguo edificio de fábrica de harinas, se decide por parte del equipo técnico y Ayuntamiento reducir la superficie calificada de apta para urbanizar (SAU) a unos mínimos, pero que a la vez permita condicionar las futuras ampliaciones que se quieran llevar a cabo en este área.

CUADRO APROXIMADO DE SUPERFICIES (EN M <sup>2</sup> )	
SUPERFICIE BRUTA	17.498
VIARIO	5.480
CESIONES:	
Equipamiento	No se fijan
Zonas Verdes/Libre	No se fijan. (*)
EDIFICABLE	11.154
CESION DE LUCRATIVO	(15%) 1.673
Usos fijados en los planos de Ordenación: Viviendas Residencial Unifamiliar Intensiva. (RUI)	
Densidad máxima de viviendas: 54 Viv./ha.	

## Art. VII.30 Otras condiciones

1. Los usos y tipologías serán los recogidos en el plano de ordenación de las NN.SS.

2. Los viarios son vinculantes para el Plan Parcial, éste podrá fijar los nuevos viales que considere necesarios para su mejor desarrollo.

3. Las cesiones tanto de equipamiento como de zona verde serán los mínimos que se establecen en el RP de la LRSOU. (\*) Se fija espacialmente, tan sólo, una zona verde obligatoria para el Plan Parcial de 864 m<sup>2</sup>. Esta condicionará el arranque de la urbanización y las aperturas de comunicación con el casco urbano.

## ANEXO: SINTESIS DE ORDENACION

APARCAMIENTO COCHERA	GRUPO I	APARCAMIENTO EN BAJOS Y SOTANOS DE VIVIENDA		
	GRUPO II	APARCAMIENTO EN EDIFICIO EXCLUSIVO O EN BAJOS Y SOTANO DE EDIFICIO NO RESIDENCIAL		
	GRUPO III	TALLERES DEL AUTOMOVIL. (Excepción de los de chapa y pintura)		
	GRUPO IV	ESTACIONES DE SERVICIO		
VIVIENDA	GRUPO I	VIVIENDA COLECTIVA O PLURIFAMILIAR. (Acceso común para varias residencias)		
	GRUPO II	VIVIENDA UNIFAMILIAR. (Acceso independiente para cada unidad. Pueden estar aisladas agrupadas, acosadas, etc)		
INDUSTRIA Y ALMACENAJE	GRUPO I	ACTIVIDADES COMPATIBLES CON LA VIVIENDA EN ZONAS CON PREDOMINIO RESIDENCIAL	SITUACION A EN CUALQUIER PLANTA DE EDIFICIO NO DESTINADO A USO EXCLUSIVO INDUSTRIAL	
	GRUPO II	ACTIVIDADES COMPATIBLES CON LA VIVIENDA MEDIANTE FUERTES MEDIDAS CORRECTORA	SITUACION B EN PLANTA BAJA DE EDIFICIO NO DESTINADO A USO EXCLUSIVO INDUSTRIAL	
	GRUPO III	ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON OTROS USOS NO INDUSTRIALES	SITUACION C EN EDIFICIOS DE USO EXCLUSIVO INDUSTRIAL EN ZONAS CALIFICADAS DE OTRO USO DISTINTO AL INDUSTRIAL	
	GRUPO IV	ACTIVIDADES PELIGROSAS O NOCIVAS QUE NO ADMITEN UNA UBICACION CONTIGUA A OTRAS ACTIVIDADES	SITUACION D EN EDIFICIOS CALIFICADOS DE INDUSTRIALES, CON USO EXCLUSIVO O NO, DE UNA UNICA ACTIVIDAD	
				SITUACION E EDIFICIOS EXCLUSIVOS SITUADOS EN ZONAS INDUSTRIALES AISLADAS POR ESPACIOS LIBRES
				SITUACION F EDIFICIOS AISLADOS ALEJADOS DE LOS NUCLEOS URBANOS
USOS PUBLICOS DE PROPIEDAD PRIVADA O PUBLICA	COMERCIAL	GRUPO I	COMERCIO DIARIO	
		GRUPO II	COMERCIO OCASIONAL	
		GRUPO III	COMERCIO OCASIONAL O PERIODICO EN VIAS Y ESPACIOS PUBLICOS	
	OFICINAS Y ADMINISTRATIVO	GRUPO I	OFICINAS E INSTITUCIONES FINANCIERAS ABIERTAS AL PUBLICO	
		GRUPO II	SERVICIOS PRIVADOS DE CONSULTA, ASESORIA, DESPACHOS O CONSULTA.	
	HOTELERO Y HOSTELERO	GRUPO I	ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS Y CAFES CON ESPECTACULOS	
		GRUPO II	ESTABLECIMIENTOS DE BEBIDAS Y CAFES SIN ESPECTACULOS Y RESTAURANTES	
		GRUPO III	ESTABLECIMIENTOS PARA ALOJAMIENTOS TEMPORAL, INCLUIDOS INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS COMEDORES, TIENDAS, GARAJE, ETC.	
	USO EQUIPAMENTAL	ESPECTACULOS Y SALAS DE REUNION	GRUPO I	ESTABLECIMIENTOS CON USOS RECREATIVOS, CULTURALES Y DE ESPECTACULOS
GRUPO II			ESTABLECIMIENTOS ENCUADRADOS EN LA RUBRICA 969 DEL CNAE	
SANITARIO		GRUPO I	HOSPITALES, CLINICAS Y SANATORIOS DE MEDICINA HUMANA U OTROS ESTABLECIMIENTOS SANITARIOS CLIN. VETERINARIAS	
		GRUPO II	CONSULTAS DE MEDICOS SIN REGIMEN DE INTERNADO	
RELIGIOSO		GRUPO I	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO Y REUNION SIN RESIDENCIA ANEJA	
		GRUPO II	CONJUNTOS DESTINADOS AL CULTO Y REUNION CON RESIDENCIA ANEJA	
DEPORTIVO		GRUPO I	ESPACIOS LIBRES Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA SIN ESPECTADORES	
		GRUPO II	ESPACIOS Y LOCALES PARA LA PRACTICA DEPORTIVA CON ESPECTADORES	
USO GANADERO		CATEGORIA I	PEQUEÑAS EXPLOTACIONES ARTESANAS, INDIVIDUAL O FAMILIAR, DE ESCASA ENTIDAD Y TRADICIONAL	
		CATEGORIA II	EXPLOTACIONES INCOMPATIBLES CON LA VIVIENDA PERO QUE PUEDEN INTEGRARSE CON OTRAS ACTIVIDADES DE ALMACENAJE AGRICOLA	

TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	SIGLAS Y TIPOS	DEFINICION	PARCELA MINIMA	FRENTE MINIMO	ALINEACIONES	FRENTE MAXIMO	FONDO MAXIMO EDIFICABLE	SUPERFICIE DE OCUPACION MAXIMA	ALTURAS
VIVIENDAS	RESIDENCIAL EN CASCO ANTIGUO. RC	Edificación compacta, con escasos espacios libres	100 m <sup>2</sup> Nuevas. 40 m <sup>2</sup> Antiguas. Menores de 40 m <sup>2</sup> : no viviendas	6 mt. Nuevas. 4 mt. Antiguas	Según planos de ordenación. Prohibidos retranqueos	-	Si se fija en planos, hasta un máximo de 20 mts.	100% en planta baja cuando no es vivienda y 80% en el resto de plantas	2 Plantas
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA. RUI	Vivienda familiar, adosadas por los linderos, o parcedas.	120 m <sup>2</sup> Nuevas. 40 m <sup>2</sup> Antiguas.* Menores de 40 m <sup>2</sup> : no viviendas	8 mts. Nuevas 5 mts. Antiguas	Según planos de ordenación. Posibilidad de retranqueos.	15 mts	18 mts.	100% en planta baja cuando no es vivienda y 85% de la sup. parcela.	2 plantas
	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA. RUR	Viviendas familiares exentas totales o parcedas	250 m <sup>2</sup>	12 mts	Retranqueos de al menos 3 mts a calle y linderos	30 mts.	-	40 % de la parcela	2 plantas
SERVICIOS DE CARRETERAS.	SC	Satisfacer necesidades del tráfico de carreteras: gasolineras, talleres, etc.	300 m <sup>2</sup> Nuevas. Antiguas la catastral existente.	20 mts Nuevas. Excepto las catastradas con anterioridad	Según planos. retranqueos de 6 mts a todos los linderos, si no existe Alineación Oficial de Fachada.	-	Libre. Se garantizará un corredor de 6 mts libre de edificación a todos los linderos.	No se fija	9,5 m. al punto más alto de la edificación.
INSTITUCIONAL	E	Edificación de uso equipamental en edificación singular exenta o adosada a otras construcciones al servicio de la ciudad.	Libre	-	Según planos de ordenación.	-	Libre	50% de la superficie total. El 30% a espacios libre o ajardinados.	Libre sin interponer perspectiva, hasta un máximo de 9,5 mtrs.
INDUSTRIA	IND-1	Industria en casco. Pueden emplazarse próximas a zonas residenciales.	400 m <sup>2</sup> Nuevas. O la catastral existente.	18 m. Nuevas o la catastral existente.	Según planos. Retranqueo de 3 mts sobre linderos. Autorizados retranqueos al fondo de parcela.	-	libre	No se fija	Hasta 8,50 mtrs hasta la arista de coronación.
AGROGANADERO	AG	Apoyo a explotaciones poco compatibles con viviendas y equipamientos	200m <sup>2</sup> Nuevas o la catastral existente	10 mts	-	libre	libre	libre	6,50 a la arista de coronación
POLIGONO DE COCHERAS	P-CH	Lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.	20 m2	Min:4mts	Según planos.No se autorizan retranqueos	Mx:8 mts	7 mtrs	40 m <sup>2</sup> para cada cochera.	Mx:4m Min: 3m.

NNS DE HIGUERA DE VARGAS. TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS Y USOS. TESYT. Badajoz. 1994.			VIVIENDA			INDUSTRIA	INSTITUCIONAL	AGROGANA
			RC	RUI	RUR	IND-1	INS	AG
APARCAMIENTO-COCHERA	GRUPO I	X	X	X				
	GRUPO II	X			X	X	X	
	GRUPO III				X		X	
	GRUPO IV				X			
VIVIENDA	GRUPO I	X*	X*			X	*	
	GRUPO II	X*	X	X	X*	X		
INDUSTRIA Y ALAMCENAJE	GRUPO I	X*	X	X	X		X	
	GRUPO II				X		X	
	GRUPO III				X			
	GRUPO IV							
	SITUACION A		X					
	SITUACION B		X					
	SITUACION C		X					
	SITUACION D							
	SITUACION E							
USOS PUBLICOS DE PROPIEDAD PRIVADA	COMERCIO	GRUPO I	X	X	X			
		GRUPO II	X			X		
		GRUPO III		X			X	
	OFICINAS Y ADMINISTRATIVO	GRUPO I	X*			*		
		GRUPO II	X*	X	X*			
	HOTELERO Y HOSTELERO	GRUPO I	X*	X	X	X		
		GRUPO II	X*	X	X	X	X	
		GRUPO III	X*		X			
	USO EQUIPAMENTAL	ESPECT. SALAS REUNION	GRUPO I	X	Edificio exclusivo		*	X
GRUPO II			X	Edificio exclusivo			X	
EDUC.CULTURAL		GRUPO I	X	Edificio exclusivo			X	
		GRUPO II	X	Edificio exclusivo			X	
SANITARIO		GRUPO I	X*				X	
		GRUPO II	X*	X*	X*	X*	X	
RELIGIOSO		GRUPO I	X	Edificio exclusivo			X	
		GRUPO II	X	Edificio exclusivo			X	
DEPORTIVO		GRUPO I	X*				X	
	GRUPO II	X				X		
GANADERO	CATEGORIA I			X*	X		X	
	CATEGORIA II						X	

Ver Ordenanzas específicas.

## NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 1997

### I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio público que se establece en la Orden de 22 de noviembre de 1996, por la que se fija la cuantía de los precios públicos correspondientes a venta de publicaciones e inserción de publicidad en el Diario Oficial de Extremadura (D.O.E. número 137, de 26-II-1996).

### 2. FORMA.

2.1. Cumplimente el MODELO 50 que facilitará la Administración del Diario Oficial o cualquiera de las Entidades colaboradoras.

2.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al Negociado de Publicaciones de la Consejería de la Presidencia y Trabajo. Paseo de Roma, s/n., 06800 MÉRIDA (Badajoz).

### 3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

3.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por el semestre o trimestre naturales que resten.

3.2. Las altas de las suscripciones, bien sean semestrales o trimestrales, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada trimestre natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada trimestre, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

### 4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 1997, es de 12.000 pesetas. Si la suscripción se formaliza a partir del mes de abril, su importe para los nueve meses restantes es de 9.000 pesetas. Si se produce a partir de julio, el precio para los seis meses que restan del año será de 6.000 pesetas, y si se hiciera desde octubre, el precio será de 3.000 pesetas, para el último trimestre.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 100 pesetas.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 600 pesetas si tiene menos de 60 páginas y 1.500 pesetas si tiene 60 o más páginas.

4.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

### 5. FORMA DE PAGO.

5.1. El pago de las suscripciones se hará por adelantado. Los abonos se efectuarán en impreso normalizado MODELO 50 (Decreto 42/1990, de 29 de mayo, D.O.E. núm. 44 de 5 de junio de 1990), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, B.B.V., Central-Hispano, Santander, Comercio, Banesto, Exterior, Popular, Zaragozano, Extremadura, Pueyo, B.N.P., Madrid, Credit Lyonnais y Bankinter; Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, la Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Postal de Ahorros, Caja Rural de Extremadura y Caja Rural de Almedralejo), debiendo enivar del MODELO 50 los ejemplares 1 y 4 (blanco y rosa) al Negociado de Publicaciones.

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código del Precio Público del Diario Oficial de Extremadura. (Código número III01 - I).

### 6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

6.1. Las renovaciones para el ejercicio 1997 completo de acuerdo con los Precios Públicos y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de diciembre de 1996. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**

Consejería de Presidencia y Trabajo

*Secretaría General Técnica*

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA

Teléfono: (924) 38 50 16. Telefax: 38 50 90

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Camino Llano, 9 - Cáceres

**Franqueo Concertado 07/8**



**Precio ejemplar: 600 Ptas.**