



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO  
Y TURISMO

*RESOLUCION de 28 de febrero de 1996, de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Valle de la Serena.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
DE VALLE DE LA SERENA

NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

ARTICULO 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.

1.1.1. Objeto y fundamento.

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal es la Ordenación Urbanística del territorio del Término de Valle de la Serena (Badajoz), estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo, delimitando las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio de dichas facultades.

1.1.2. Revisión y adaptación.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión formal del actual Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, constituyen una nueva ordenación urbanística del territorio municipal, y a la vez dan cumplimiento al mandato legal de adaptación del Planeamiento Municipal a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley Sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, a partir de ahora Ley del Suelo.

1.1.3. Características.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- Son originarias, no derivadas o dependientes. Sólo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifique, estas normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- Son inmediatamente ejecutivas.
- Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal, tal y como queda patente en la Memoria Justificativa.
- En el ámbito del suelo no urbanizable tienen el carácter de instrumento de planeamiento referido al medio físico municipal en el sentido de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley del Suelo.

**ARTICULO 1.2. AMBITO DE APLICACION.**

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal.

**ARTICULO 1.3. VIGENCIA.**

Las presentes Normas Urbanísticas serán inmediatamente ejecutivas una vez publicado en el Boletín Oficial de Comunidad el acuerdo de su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de Extremadura. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

**ARTICULO 1.4. EFECTOS.**

Estas Normas Subsidiarias, así como los Planes y Proyectos que las desarrollan, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

**1.4.1. Publicidad.**

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que la desarrollen, así como a solicitar por escrito información de régimen aplicable a una finca.

**1.4.2. Obligatoriedad.**

Las Normas Subsidiarias y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

**1.4.3. Ejecutoriedad.**

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez transcurridos quince días desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declarados de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por la Normas Subsidiarias al establecimiento de viales y servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como todas las superficies ne-

cesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en el artículo 132 de la Ley del Suelo y concordantes.

**ARTICULO 1.5. REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION.****1.5.1. Consideración periódica de la necesidad de revisión o modificación puntual.**

Procederá la revisión de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales, pudiendo el Ayuntamiento acordar la iniciación de la revisión de las Normas Subsidiarias o la modificación puntual de las mismas.

**1.5.2. Revisión a causa del planeamiento superior.**

Cuando se produzca la aprobación de un instrumento de ordenación territorial de los previstos en la Ley del Suelo que afecte total o parcialmente al territorio municipal se procederá a la modificación de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias para adaptarse a las previsiones de dicho instrumento de ordenación.

**1.5.3. Supuestos Generales de Revisión.**

Sin perjuicio de los supuestos considerados en las normas precedentes procederá la revisión de las Normas Subsidiarias siempre que se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

—Elección de un modelo territorial o estructura general distinto del previsto en estas Normas.

—Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.

—Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en estas Normas.

—Variaciones en la clasificación del suelo que no responda al interés general municipal o comarcal.

—Variaciones en la clasificación del suelo que tengan por objeto el

aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.

—Cambios en las ordenanzas de edificación en el Casco Antiguo que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.

—Cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

#### 1.5.4. Iniciación de la revisión.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por mayoría absoluta, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 126.6 de la Ley del Suelo.

#### 1.5.5. Modificaciones puntuales.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de las mismas que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.5.3. procederá la revisión anticipada.

#### ARTICULO 1.6. AFECCIONES, NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

En todo lo no regulado por estas Normas Urbanísticas, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

##### 1.6.1. Normativa básica.

De carácter básico, serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos, teniendo en cuenta la afección de los textos reglamentarios que ha sido recogida en la Tabla de Vigencias aprobada por el Real Decreto 304/1993, de 26 de febrero, así como la normativa específica de la Junta de Extremadura.

#### ARTICULO 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL.

Las presentes Normas Subsidiarias constan de los siguientes documentos:

1 Información Urbanística constituida por memoria informativa y planos de información.

2 Memoria Justificativa.

3 Normas Urbanísticas.

4 Planos de Ordenación.

5 Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se adjunta un Catálogo de Elementos a proteger.

#### ARTICULO 1.8. NORMAS DE INTERPRETACION.

Las determinaciones de las presentes Normas subsidiarias se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y antecedentes tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria (de carácter más informativo o justificativo) se considera que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulte menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.

### CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO

#### ARTICULO 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

En virtud de la legislación vigente, las Normas Subsidiarias regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

### 2.1.1. Clasificación del Suelo.

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal en Urbano y No Urbanizable, según la delimitación definida en los planos de clasificación y ordenación de este documento.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les corresponda (Capítulos 8, 9 y 10).

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

—El Suelo No Urbanizable es aquél que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agrícola, forestal o natural.

Su delimitación queda fijada en el plano de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el Capítulo 10 de estas Normas.

—El Suelo Urbano comprende las áreas ocupadas por el desarrollo urbano y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal situación.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en los Capítulos 8 y 9 de estas Normas.

### 2.1.2. La estructura general y orgánica del territorio.

Igualmente se define la "estructura general y orgánica del territorio" a través de:

—Los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.

—Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenanza, a las que se les asignan usos globales pormenorizados y la intensidad de los mismos.

## ARTICULO 2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

### 2.2.1. Los Sistemas Generales y Locales.

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas Subsidiarias.

Constituyen los Sistemas Generales aquéllos que pertenecen a la

estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los Sistemas Locales aquéllos al servicio de ámbitos más reducidos, bien Unidades de Ejecución a las que se vinculan.

### 2.2.2. Delimitación de los Sistemas Generales y Locales.

Los Sistemas Generales y Locales definidos por las Normas Subsidiarias se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

## ARTICULO 2.3. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional a que se refiere el artículo 136.1 de la Ley del Suelo, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado artículo.

Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

## ARTICULO 2.4. INCIDENCIA DE LAS NORMAS SOBRE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el suelo urbano y no urbanizable por comparación entre las condiciones normativas y la realidad existente, se observan las edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias.

En ambos casos, estas construcciones e instalaciones, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectadas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren de entre las que se exponen a continuación.

### 2.4.1. Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente normativa.

En particular, si en cuanto a los usos y edificación se ajustan a las determinaciones establecidas para cada zona de ordenanza en el Suelo Urbano y a las señaladas en los artículos del 10.5.2 al 10.5.7 y 10.5.9. y siguientes para los situados en el Suelo No Urbanizable.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación,

reforma, consolidación estructural y rehabilitación que deberá solicitarse como licencia de obras según se detalle para cada clase de suelo, y en especial para el Suelo No Urbanizable, por el procedimiento descrito en el artículo 10.5.8., en el curso de la cual se verificará su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas construcciones o instalaciones, en tanto se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.
- Las que tanto el Ayuntamiento como las que los Organos Urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia de obras.

#### 2.4.2. Edificaciones e instalaciones incluídas en el catálogo de Elementos Protegidos.

Las actuaciones sobre los elementos se regularán complementariamente por las determinaciones del Catálogo de Elementos Protegidos, con la tramitación que les corresponda según la clase de suelo en que se sitúen, con la aplicación del último párrafo del apartado anterior.

En cualquier edificación o elemento catalogado, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse y ajustándose a lo especificado en el citado Capítulo 7, de esta normativa y las establecidas en el Catálogo que las complementa. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

En el Suelo No Urbanizable, el trámite para la autorización urbanística de dichas obras será el que con carácter general se detalla en el artículo 10.5.6. para las instalaciones de interés social, con la salvedad de que en la documentación que se presente se incluirá el proyecto completo de las obras.

#### 2.4.3. Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente normativa.

Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo establecido en el apartado 2.4.4.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La Integridad del dominio público.

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones del artículo 137.3. de la Ley del Suelo siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, y en aquellas situadas sobre Suelo No Urbanizable, tanto las que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Junta de Extremadura puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

En ningún caso se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que estuviese previsto por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas.

Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

#### 2.4.4. Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación.

En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado 2.4.3. anterior para las construcciones e instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación del artículo 137. de la Ley del Suelo, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con la zona o medio en que se ubican, podrán ser autorizadas con carácter excepcional obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta normativa, y específicamente de las

condiciones de edificación señalada para la zona de ordenanza que le corresponda en Suelo Urbano, o la descrita en el artículo 10.5.9. para el Suelo No Urbanizable.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previo o simultáneamente (garantizadas en este caso mediante aval) las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el artículo 2.4.3.

#### ARTICULO 2.5. REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regularán de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las Normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados de la Ley del Suelo; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley del Suelo.

### CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS URBANISTICAS.

#### ARTICULO 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares (Capítulos 9, y 10) para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de Ordenación.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

#### ARTICULO 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

##### 3.2.1. Objetos.

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto

el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas para cada clase de suelo en las Normas Particulares (Capítulos 8, 9 y 10) o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de Planeamiento de las Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

##### 3.2.2. Tipos.

Los planes y proyectos que puedan desarrollar estas Normas Subsidiarias, son los siguientes:

- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación.
- Proyectos de Compensación.
- Proyectos de Expropiación.
- Proyectos de Parcelación.
- Proyectos de Edificación.

##### 3.2.3. Planes Especiales.

A.—Contenido: Los planes especiales que se redactan en desarrollo de las Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

1 En todo caso en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo del artículo diferenciará espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.
- Determinación de afecciones de uso y/o volumen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.

—Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).

—Definición de ordenanzas de uso, edificación y estéticas propias del ámbito o, en su caso, remisión a las generales de las Normas Subsidiarias.

—Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permite su ejecución mediante un proyecto de obras. Sólo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de especies vegetales e incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

—Delimitación de ámbito de reparto de cargas urbanísticas y sistemas de actuación para cada uno de ellos.

—Evaluación de costes de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversos públicos y privados competentes.

2 Asimismo y en todo caso en el ámbito del Suelo No Urbanizable los Planes Especiales contendrán necesariamente:

—Ámbito de actuación de acuerdo con lo fijado en las Normas Subsidiarias o con la delimitación del área de actuación establecida siguiendo las determinaciones de la Ley del Suelo.

—Descripción de las características del sistema general.

—Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

—Definición de áreas sujetas a transformación por ser éstas:

—Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta o su área de movimiento.

—Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.

—Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.

—Normativa de aplicación, condiciones de uso y volumen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.

—Normativa de protección, en su caso previa catalogación de elementos de interés urbanístico, paisajístico o natural.

—Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimientos de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos, etc.)

—Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, mejora de márgenes fluviales, etc., justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.

—Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).

—Programación de obras.

—Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

—El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y sólo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

C.—Formulación: La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, será el regulado en los artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

### 3.2.4. Estudios de Detalle.

A.—Contenido: Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los artículos 91 de la Ley del Suelo y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además las siguientes:

—Ámbito de actuación.

—Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito de ordenación.

—Calificación pormenorizada del suelo.

—Ordenanzas de usos y edificación aplicables.

—Definición de alineaciones y rasantes.

—Características particulares de la Unidad de Ejecución que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de ajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, éstas no podrán configurar nuevos tra-

mos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

—Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).

—Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, previsto por las Normas.

Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

—Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

—La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquéllos que se destinen a uso público y en su caso los que resulten de cesión gratuita al municipio.

—La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.

—Justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicio ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.

—La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramientos y vallas accesibles desde la vía pública.

B.—Tramitación: Los Estudios de Detalle se tramitarán ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al afecto en los artículos 117 de la Ley del Suelo y 140 del Reglamento de Planeamiento.

C.—Formulación: La competencia para su formulación está regulada en el artículo 140.1. del Reglamento de Planeamiento.

### 3.2.5. Proyecto de Urbanización.

A.—Contenido: Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el artículo 96 de la Ley del Suelo y los arti-

culos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

—Ámbito de actuación.

—Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito del proyecto.

—Calificación pormenorizada del suelo.

—Definición de alineaciones y rasantes.

—Características específicas establecidas por las Normas de Urbanización.

—Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades tipográficas.

—Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

—Definición de plazos de ejecución, determinación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

B.—Tramitación: La competencia para su formulación está regulada en el artículo 141.1 del Reglamento de Planeamiento.

### 3.2.6. Proyectos de Obras Ordinarias.

A.—Contenido: Los Proyectos de Obras Ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (artículo 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto del redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

—Determinaciones de las Normas Subsidiarias y del Catálogo de Elementos Protegidos para el ámbito y clase de proyecto.

—Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.

—Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

B.—Tramitación: Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

### 3.2.7. Proyecto de Reparcelación.

A.—Contenido: Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión.

Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

B.—Tramitación y formulación: Los Proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido de la tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título del Reglamento de Gestión.

### 3.2.8. Proyectos de Compensación.

A.—Contenido: Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión, debiéndose incorporar al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

B.—Tramitación y formulación: Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión.

### 3.2.9. Proyectos de Expropiación.

A.—Contenido, Tramitación y Formulación: Los Proyectos de expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en Suelo Urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación para la ejecución de una Unidad de Ejecución por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el art. 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será regulado en el art. 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratase de actuaciones en Suelo Urbano o Urbanizable, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En Suelo No Urbanizable será suficiente la escala 1:2.000.

### 3.2.10. Proyectos de Parcelación.

A.—Contenido: La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyecto de Parcelación, salvo

que ya estuviere contenido en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

—Memoria de Información y justificativa de la finalidad de la parcelación.

—Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.

—Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

—Plano de delimitación de la finca matriz y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En Suelo Urbano, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.

—Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

B.—Tramitación y Formulación: Los Proyectos de Reparcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el artículo 3.4.3.

### 3.2.11. Proyectos de Edificación.

A.—Finalidad y Competencia: Los proyectos de edificación tendrán por finalidad la determinación de todos o algunos de los componentes de la obras de edificación de todo tipo que, cumpliendo los requisitos sobre edificación y usos del suelo de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, y legislación que en cada caso específico les sea aplicable, se presenten a solicitud de licencia de construcción ante el Ayuntamiento.

Los proyectos deberán ir suscritos por técnico competente y con visado colegial y será preceptiva su presentación ante el Ayuntamiento su aprobación, como requisito previo a su realización.

B.—Contenido y Documentación: El proyecto técnico, adecuado a la operación, obra o instalación constará como mínimo de los siguientes documentos:

—Proyecto básico, redactado por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

—Planos de situación y emplazamiento a escalas, respectivamente, 1:2.000 y 1:500, o, excepcionalmente, más reducidas si las medidas del dibujo lo exigiere.

—Si se trata de un inmueble destinado específicamente a un uso determinado, autorización de apertura si fuera procedente, de acuerdo con el artículo 22 del Reglamento de Servicio de las Entidades Locales.

—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.

—Cuando la licencia se refiera a alguno de los edificios comprendidos en el Catálogo de Bienes Protegidos se presentará la documentación específica, recogida en el mismo, para el tipo de obra a realizar

B.—Tramitación y Formulación: Los Proyectos de Edificación, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencias, tal y como se establece en el artículo 3.4.3. de las presentes Normas Urbanísticas

#### ARTICULO 3.3. CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

##### 3.3.1. Ambitos de Actuación.

A.—Tipos de ámbitos: La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollan en Suelo Urbano, se realizará siempre por Unidades de Ejecución completas, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales, alguno de sus elementos, o la realización de actuaciones aisladas y directas en Suelo Urbano.

En la delimitación de las Unidades de Ejecución contenidas en las Normas Subsidiarias primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada en la ficha de la correspondiente Unidad de Ejecución.

B.—Requisitos para la delimitación: La delimitación de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano, se realizará con los requisitos del artículo 145 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.

La delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano se atenderá las determinaciones del artículo 146 de la Ley del Suelo y concordantes.

C.—Formulación: La determinación y delimitación de Unidades de Ejecución no contenidos en las Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento o a instancia de los particulares interesados, de acuerdo al procedimiento dispuesto en el artículo 38 del Reglamento de Gestión.

##### 3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

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

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación de cada Unidad de Ejecución delimitada será el señalado en las fichas correspondientes del anejo de estas Normas Subsidiarias, de acuerdo con la clase de suelo que corresponda.

Las Unidades de Ejecución no definidas en estas Normas se desarrollarán por el sistema de actuación que se determine en el momento de su delimitación, teniendo en cuenta que las actuaciones de iniciativa privada se desarrollarán preferentemente por el sistema de compensación, salvo que la Administración, mediante resolución motivada fije otro sistema.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de la Unidad de Ejecución (artículos 36 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio o a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo y en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

##### 3.3.3. Sistema de Compensación.

A.—Definición: El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendido dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos.

###### 1 Compensación en Unidades de Ejecución de propietario único:

Cuando se trate de un solo propietario de los terrenos de la Unidad de Ejecución, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en la que no existe oposición de ninguno de sus

condueños no será necesaria la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que exprese la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

## 2 Compensación en Unidades de Ejecución de varios propietarios:

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60% de la superficie total de la Unidad de Ejecución.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la Unidad de Ejecución.

Si los propietarios no llevan a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el Sistema de Compensación por otro, siguiendo los trámites del art. 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de actuación con las determinaciones del art. 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

B.—Ejecución de las obras de urbanización: El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en la Unidad de Ejecución, será a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

C.—Cesión de terrenos y obras de urbanización: El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias. No obstante se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización, hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquéllos.

D.—Incumplimiento y responsabilidades: El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de una Unidad de Ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsables de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de la edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

## 3.3.4. Sistema de Cooperación.

A.—Definición: El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios de la Unidad de Ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

La aplicación del Sistema de Cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el art. 73 del Reglamento de Gestión.

B.—Cooperación en Unidades de Ejecución de innecesaria reparcelación: No será necesaria la reparcelación en los siguientes casos:

—Cuando en el suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la Unidad de Ejecución pertenezcan a un solo propietario.

—Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el art. 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios de acuerdo con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación real de las fincas al

cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

C.—Cooperación en Unidades de Ejecución de obligatoria reparcelación: La reparcelación será necesaria cuando no se dé ninguno de los supuestos del art. 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

—La distribución justa entre los intereses de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

—La regularización de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de Ley, con la aprobación definitiva de la delimitación de una Unidad de Ejecución.

Cuando el expediente de reparcelación se tramita conjunta y simultáneamente con el Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la delimitación de la Unidad de Ejecución, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación lleva consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la Unidad de Ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80% de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el art. 106. del Reglamento de Gestión.

Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

El procedimiento general será el regulado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión pudiendo adoptarse también los procedimientos abreviados dispuestos en el Capítulo V de ese mismo Título.

A.—Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el art. 115 del Reglamento de Gestión.

B.—Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50% de la superficie edificable de una Unidad de Ejecución esté edificado conforme a las Normas Subsidiarias o a un Plan que las desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes, aplicándose las reglas del art. 116 del Reglamento de Gestión.

C.—Normalización de fincas: Cuando sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento, podrá acordarse de oficio o a instancias de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto serán los regulados en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda —Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas— producirá los siguientes efectos:

—Cesión de derecho al municipio en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos.

—Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

—Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

D.—Ejecución de las obras de urbanización: El coste de los Proyectos de Urbanización de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirá entre los propietarios de la siguiente forma:

1 Si la reparcelación fué innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.

2 Si la parcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicadas.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la Administración podrá proceder a la exención de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamiento o aplazamiento del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de las formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutar por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencias para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamientos de las cuotas.

E.—Cesión de terrenos y obras de urbanización: La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

### 3.3.5. Sistema de expropiación.

A.—Objeto y procedimiento: La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades, sin perjuicio de lo establecido en la vigente legislación urbanística al respecto:

1 Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

2 Para la urbanización de Unidades de Ejecución completas, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias o de los Planes que las desarrollen.

En este caso se seguirá el Procedimiento del Sistema de expropiación, determinado en los artículos 199 a 212 del Reglamento de Gestión.

3 Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los Sistemas de Compensación y Cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa.

### B.—Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo, sus Normas Reglamentarias.

### 3.3.6. Cesiones Obligatorias.

Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Legislación Urbanística vigente para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que los desarrollan.

En el suelo urbano las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, al servicio de la Unidad de Ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

En todo caso y con independencia de la poligonalización, se cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales o rodadas.

### 3.3.7. Costes de la Urbanización.

A.—Obligaciones de los propietarios: Los propietarios de terrenos afectados por una situación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

—El coste de redacción y tramitación de cuantos documentos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.

—El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el art. 60 del Reglamento de Gestión.

—El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libre de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos; importe y cuantía quedarán determinados en el propio acuerdo.

B.—Obras: El importe de las obras de urbanización a cargo de los propietarios de una Unidad de Ejecución, comprenderá los siguientes conceptos:

—Obras de viabilidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones de todo tipo que deben construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.

—Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros, absorbederos y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución.

—Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, conducción, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios (cuando fueran necesarios).

—Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.

—Jardinería y arbolado en zonas verdes, espacios libres y red vial, correspondientes a los Sistemas Interiores de la Unidad de Ejecución.

Los particulares afectados por obras de urbanización en una Unidad de Ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas concesionarias en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

C.—Incumplimiento: El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar:

—A que les sean exigidas las cuotas de urbanización por la vía de apremio.

—A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropia-

ción la propia Administración o la junta de compensación, según los casos.

### 3.3.8. Derecho a edificar.

A.—Edificación de parcelas urbanizadas: Sólo podrá edificarse en suelo urbano en las parcelas que cumplan las condiciones determinadas en las Normas Subsidiarias y cuenten con los servicios señalados en los artículos 10 y 14 de la Ley de Suelo.

Cuando se trate de Unidades de Ejecución, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

—Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastará con el acuerdo municipal de su innecesariedad.

—Que se hayan formalizado ante notario, las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como cesión gratuita y obligatoria en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen.

—Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.

—Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras ordinarias que en su caso se requiera.

B.—Urbanización y edificación simultánea: Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan todos los requisitos siguientes:

—Que tratándose de suelo incluido en una Unidad de Ejecución se hayan cumplido los requisitos del apartado "A" anterior.

—Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.

—Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de licencia solicitada contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

—El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias pa-

ra que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.

—Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

—Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se compromete a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiera irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el punto anterior.

#### ARTICULO 3.4. LICENCIAS, AUTORIZACIONES Y ORDENES DE EJECUCION

##### 3.4.1. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o entidades de derecho público, estarán igualmente sometidos a licencia.

##### 3.4.2. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los artículos 242 a 244 de la Ley del Suelo y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas Subsidiarias.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas Subsidiarias de la legislación aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

##### 3.4.3. Procedimiento.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del Proyecto Técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

##### A.—Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondientes a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

##### B.—Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación del Proyecto de urbanización o Proyectos de Obras, visado y suscrito por técnico competente realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los artículos 53, 67.5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido art. 70.

##### C.—Licencias de edificación (obra mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación suscrito y visado por técnico competente ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

—Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.

—Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

##### D.—Licencias de edificación (obra menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas la que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presenta-

ción de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

—Plano de situación de la obra.

—Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la edificación y de la parcela). Cuando por el tipo de obras sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer, acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc., que se señalan en estas Normas Urbanísticas de lo proyectado.

—Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.

—Presupuesto real de la obra.

—Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

E.—Licencias de apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la cédula de habitabilidad.

#### 3.4.4. Autorizaciones concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos organismos del Estado o de la Junta de Extremadura.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1. del art. 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961 y a la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diferente.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de las licencia de obras, aunque sí es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el art. 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

#### 3.4.5. Caducidad y Prórroga.

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpen por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que no se ha iniciado la obra siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra. Dicho 15% se calculará en base al presupuesto de ejecución material.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

#### 3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambio de uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de fin de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción,

otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de residencia, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

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

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

—Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.

—Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.

—Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de acuerdo con el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

#### 3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en los art. 43 y 44 de la Ley del Suelo, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del art. 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parce-

lación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, señale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínimo de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como las servidumbres urbanísticas con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la situación será reflejada, por el técnico municipal, sobre éstos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para modificar la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

#### 3.4.8. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación, o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de estas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad, salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efecto.

Su regulación viene establecida en el art. 246 de la Ley del Suelo, en relación, con el 209 de dicho cuerpo legal y de los artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### 3.4.9. Declaración del estado ruinoso.

El artículo 247 de la Ley del Suelo establecen los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el art. 247 de la Ley del Suelo y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

### 3.4.10. Obra menor.

A los efectos previstos en las Normas Subsidiarias tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

—Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecúe a lo establecido en estas Normas, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.

—Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar a comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.

—Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.

—Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulte necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando: La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deben acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.D., y el contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge una lista, limitativa, de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

A.—Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

—Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

—Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

—Colocación de rótulos, banderines y anuncios luminosos.

—Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.

—Colocación de postes de todo tipo.

—Colocación de toldos en las planta bajas de fachada a la vía pública.

B.—Obras auxiliares de la construcción.

—Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.

—Construcción de puentes, andamios y similares.

—Ejecución de catas, pozos y sondeos de explotación cuando no se hubiere otorgado licencia de obras mayor.

—Acotamiento de fachadas.

—Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.

—Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.

—Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C.—Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

—Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.

—Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación de viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.

—Reparación de cubiertas y azoteas.

—Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.

—Colocación de puertas y persianas en aberturas.

—Colocación de rejas.

—Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

—Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.

—Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales ni a elementos de fachadas visibles desde el espacio público.

—Ejecución de aseos, en locales comerciales y almacenes.

—Construcción y modificación de escaparates que no afecten a la modificación de la dimensión de los huecos.

—Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.

—Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas que no afecten a más del 20% de la superficie de ésta.

D.—Obras en las parcelas y en la vía pública.

—Establecimiento de vallas o cercas definitivas.

—Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>) de superficie total.

—Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.

—Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que estén exceptuados de licencia.

—Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

#### CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO

##### ARTICULO 4.1. REGULACION DE USOS.

Las Normas Subsidiarias regulan de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos clasificados como suelo urbano a través de las condiciones de uso establecidas para cada zona de ordenanza en el Capítulo 9 de esta normativa.

En el Suelo No Urbanizable se determinan para cada clasificación del mismo definida, los usos admisibles en el Capítulo 10.

##### ARTICULO 4.2. TIPOS DE USOS.

Por la idoneidad para su localización un uso puede ser considerado según estas Normas como uso principal, uso complementario y uso prohibido.

###### 4.2.1. Uso Principal.

Es aquél de implantación prioritaria en una determinada zona del territorio. Por tanto, se considera mayoritario y podrá servir de referencia en cuanto a la intensidad admisible de otros usos como fracción, relación o porcentaje de él.

###### 4.2.2. Uso complementario.

Es aquél que puede coexistir con el uso principal sin perder ninguno de ellos las características y efectos que les son propios.

Todo esto, sin perjuicio de que su necesaria interrelación obligue a una cierta restricción de la intensidad relativa de los mismos respecto del uso principal.

###### 4.2.3. Uso Prohibido.

Es aquél que por su incompatibilidad por sí mismo o en su relación con el uso principal debe quedar excluido del ámbito que se señala. Su precisión puede quedar establecida bien por su expresa definición en la zona que se trate, o bien por exclusión al quedar ausente en la relación de usos principales y complementarios.

##### ARTICULO 4.3. CLASES DE USOS.

A los efectos de las presentes Normas Subsidiarias, los usos se clasifican en las siguientes clases:

###### 4.3.1. Uso Residencial.

Comprende los espacios y dependencias destinados al alojamiento humano en forma permanente que queden regulados en el artículo 4.4.1. de las presentes Normas. Se establecen las siguientes categorías:

—Categoría 1ª. Vivienda unifamiliar, o la situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía o espacio público. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada con otras edificaciones.

—Categoría 2ª. Vivienda multifamiliar o colectiva cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de acceso común y compartido desde el espacio público en condiciones tales que les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

###### 4.3.2. Uso Público Comercial: Comercial, Oficinas y Hostelero.

Comprende los espacios y locales destinados a actividades terciarias de carácter privado, despachos profesionales, así como los abiertos al público destinados a compraventa de mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población (peluquería, bares, academias, oficinas, etc.) que queden reguladas en el art. 4.4.2. de las presentes Normas.

Se establecen las siguientes categorías:

—Categoría 1.ª. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en cualquier planta de la edificación principal, sin que la superficie dedicada a este uso supere el 50% del uso principal, si no se localiza en planta baja.

—Categoría 2.<sup>a</sup>. Despachos profesionales, oficinas y comercios localizados en edificio exclusivo.

—Categoría 3.<sup>a</sup>. Establecimiento hostelero en edificio exclusivo.

#### 4.3.3. Uso aparcamiento.

Comprende los espacios destinados a la detención prolongada de los vehículos a motor, situados en planta baja de las edificaciones principales, o en las edificaciones auxiliares, o en espacio interior de parcela, dicho uso queda regulado en el art. 4.4.3. de las presentes Normas.

#### 4.3.4. Uso dotacional.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso público y dominio tanto público como privado, tales como, escuelas, guarderías, clubs sociales, centros culturales, centros sanitarios, espectáculos, religiosos, deportivos, etc., situados en diferentes zonas de ordenanza que quedan regulados en el art. 4.4.4. de las presentes Normas.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

—Categoría 1.<sup>a</sup>. Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados, así como centros de prestación de asistencia médica-veterinaria y quirúrgica sin hospitalización y centros de asistencia social con residencia aneja sin que la superficie dedicada a este uso supere en ningún caso el 50% de la superficie edificada.

—Categoría 2.<sup>a</sup>. Centros de enseñanza e investigación en todos sus grados en edificio exclusivo.

—Categoría 3.<sup>a</sup>. Centros de reunión, de espectáculos y deportivos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales, deportivas y de recreo.

—Categoría 4.<sup>a</sup>. Centros para la Administración Pública localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

#### 4.3.5. Uso de industria y almacenes.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados tanto a la obtención y transformación de materias primas o semi-elaboradas como a el almacenamiento de las mismas, las cuales quedan reguladas en el art. 4.4.6. de las presentes Normas.

Se consideran las siguiente:

—Categoría 1.<sup>a</sup>. Pequeñas industrias, almacenes o talleres artesanales con instalaciones no molestas para el uso residencial y compatibles totalmente con él y que no desprenden gases, polvo ni olo-

res ni originan ruidos ni vibraciones que pudieran causar molestias al vecindario.

—Categoría 2.<sup>a</sup>. Pequeñas industrias, almacenes, talleres de servicios admisibles en contigüidad con la residencia con la adopción de fuertes medidas correctoras en edificios exclusivos, que generen un reducido nivel de tránsito y no sea una industria insalubre, nociva o peligrosa.

—Categoría 3.<sup>a</sup>. Industrias y almacenes incompatibles con otros usos que no sean industriales bien por las molestias propias o por las derivadas de su implantación al requerir un dimensionamiento de infraestructuras que supera el existente, o que unido a la demanda tradicional llegará a superarlo por lo que obligan a una ubicación dentro de los polígonos industriales, o fuera del suelo urbano cumpliendo en estos casos los requisitos exigidos por estas Normas.

—Categoría 4.<sup>a</sup>. Industrias de explotación de recursos naturales o formas de energía o que representan actividades clasificadas.

#### 4.3.6. Usos de espacios libres y zonas verdes.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioscos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado en estas Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

#### 4.3.7. Uso agropecuario.

Corresponde a todos aquellos espacios destinados a actividades agrícolas, ganaderas o forestales así como al almacenamiento de las mismas.

Dentro del uso agropecuario se establecen las siguientes categorías:

—Categoría 1.<sup>a</sup>. Almacenado y/o secado de productos agrícolas por medios naturales.

—Categoría 2.<sup>a</sup>. Horticultura y cultivos en pequeña explotación doméstica para autoconsumo o el mercado.

—Categoría 3.<sup>a</sup> Cultivos agrícolas intensivos o extensivos, viveros e invernaderos con espacios o construcciones dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales de cuidados.

Este tipo de explotaciones de carácter agrícola tan solo podrán desarrollarse en Suelo no Urbanizable, y deberán cumplir las condiciones establecidas para este suelo en el Capítulo 10 de estas normas, así como aquella normativa vigente que les sea de aplicación.

—Categoría 4.<sup>a</sup> Pequeñas explotaciones artesanas de carácter individual o familiar, generalmente para autoconsumo, que por su escasa entidad no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestia para el vecindario.

Las especies y número de cabezas máximos autorizados son los reflejados en el cuadro siguiente en tanto no exista una normativa que sea más restrictiva.

TIPO DE GANADO	NUMERO DE CABEZAS
Vacuno y Caballar	5
Porcino	6
Ovino y Caprino	25
Conejos	25
Aves	25

Los animales se alojarán siempre en edificaciones secundarias de la parcela, debiendo estar separada esta última de la principal por un espacio libre.

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

—Categoría 4.<sup>a</sup> Son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda como con la presencia de cualesquiera otras actividades propias de suelo urbano, comprenden todas aquellas explotaciones cuyo número de cabezas sea superior a las cantidades fijadas para cada especie en la Categoría anterior.

Este tipo de explotación tan sólo podrán situarse en Suelo No Urbanizable, y deberán cumplir lo dispuesto al respecto en el Capítulo 10 de estas Normas Subsidiarias, así como todo cuanto disponga la normativa vigente en cuanto a higiene y sanidad veterinaria.

En zonas no protegidas de Suelo No Urbanizable podrán desarrollarse polígonos ganaderos multiusuarios, siempre que sean de promoción pública y cumplan lo dispuesto por estas NN.SS. para las obras de interés social en SNU.

#### ARTICULO 4.4. CONDICIONES GENERALES DE CADA USO.

##### 4.4.1. Uso Residencial.

Se consideran condiciones generales para todas las categorías, las siguientes:

A.—Condiciones de iluminación natural y visibilidad desde el alojamiento: El alojamiento de viviendas deberá disponer de una fachada acristalada en contacto con el espacio exterior, cuya superficie no sea menor de una décima parte de la superficie en planta de la estancia en la que se encuentren, y que a su vez sea practicable.

B.—Condiciones de ventilación: Toda pieza habitable, deberá disponer de aberturas practicables, sobre cerramientos de fachada, dando al espacio exterior. Las piezas no habitables, podrán abrir exclusivamente a patios de ventilación.

Los huecos exteriores serán practicables, a efectos de ventilación al menos en un tercio de su superficie.

C.—Condiciones de servicios e instalaciones: Se establecen a continuación los servicios e instalaciones mínimos con que debe contar toda vivienda:

1 De agua. Toda la vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia que garantice una dotación mínima de 200 litros/día por habitante y que asegure un caudal de 0,15 litros/segundo y 0,10 litros/segundo para agua fría y caliente respectivamente.

2 De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

3 De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias, vigentes, a través de su conexión con la red municipal existente en el Suelo Urbano y a través de fosas sépticas en el caso de instalaciones en el Suelo No Urbanizable.

4 De calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

D.—Condiciones de evacuación de humos y gases: Se prohíbe evacuar humos y gases al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductores apropiados convenientemente aislados has-

ta una altura que como mínimo será de 0,8 metros por encima del caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre construcciones lindantes, se considerará esta altura por encima del caballete de la edificación más alta.

En todos los casos será necesario que las ventilaciones y chimeneas de garajes y cuartos de calderas e instalaciones sean totalmente independientes de las ventilaciones forzadas y de las columnas de ventilación (shunt) de las viviendas.

E.—Condición de superficie y dimensiones mínimas: El programa mínimo de vivienda es el formado por estar-comedor, cocina, 1 dormitorio y aseo, estableciéndose las siguientes dimensiones de superficie útil mínima por piezas de alojamiento de vivienda.

—Cocina: 3 m<sup>2</sup>.

—Salón-comedor: 10 m<sup>2</sup>. en vivienda de menos de tres dormitorios y 15 m<sup>2</sup>. en vivienda de más de tres dormitorios.

—Dormitorio: 6 m<sup>2</sup>. el individual y 8 m<sup>2</sup>. los dobles, de superficie útil, sin armarios.

—Baño (inodoro, lavabo y ducha): 2 m<sup>2</sup>.

—Aseo (inodoro, lavabo): 1,10 m<sup>2</sup>.

El ancho mínimo de los pasillos será de 0,80 metros.

Será obligada la existencia de un baño o aseo por vivienda, cuyo acceso no se produzca a través de los dormitorios en el caso de tener dos o más dormitorios.

#### 4.4.2. Uso Público comercial: Comercial, oficinas y Hostelería.

Se consideran condiciones generales las señaladas en los apartados A, B, C y D del uso residencial, teniendo en cuenta que la instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y las Normas para los centros dedicados a la rama de Hostelería.

#### 4.4.3. Uso de Aparcamiento.

Cada Plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 m.

En las plantas, locales y edificaciones destinados a aparcamiento la ubicación de las plazas se marcarán sobre el pavimento y el número máximo de plazas no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.

#### 4.4.4. Uso dotacional.

A.—Cuando acojan actividades de reunión y espectáculos: Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

B.—Cuando acojan actividades de educación: Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

C.—Cuando acojan actividades sanitarias: Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o en su caso, los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

D.—Cuando acojan actividades deportivas: Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

E.—Cuando acojan actividades de servicios urbanos e infraestructuras: Se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas, y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

#### 4.4.5. Uso Industrial.

En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollan, así como las que establezcan las presentes Normas.

Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Los límites máximos admisibles para cada una de las categorías industriales definidas en el art. 4.3.5. de las presentes Normas serán:

CATEGORIA	EDIFICIO NO EXCLUSIVO		EDIFICIO EXCLUSIVO	EN SUELO NO URBLE COMUN
	Cualquier planta	Planta baja		
1ª	300 0,05 5	500 0,05 10	Libre 0,1 60	- m <sup>2</sup> construidos Kw/m <sup>2</sup> densid. potenc. Potencia mecán. máx.
2ª	-	500 0,05 10	Libre 0,1 90	- m <sup>2</sup> construidos Kw/m <sup>2</sup> densid. potenc. Potencia mecán. máx.
3ª	-	-	-	Libre ilimitada ilimitada m <sup>2</sup> construidos Kw/m <sup>2</sup> densid. potenc. Potencia mecán. máx.
4ª	-	-	-	Libre ilimitada ilimitada m <sup>2</sup> construidos Kw/m <sup>2</sup> densid. potenc. Potencia mecán. máx.

Con el límite derivado de la limitación de volumen establecida por la ordenanza de aplicación.

Debiendo tener en cuenta que para la aplicación de los límites de densidad de potencia y potencia mecánica se tendrá en cuenta:

—En la potencia no se computará la necesaria para accionar montacargas, ascensores, climatización del local, así como herramientas portátiles de potencia inferior a medio caballo de vapor.

—La superficie computada no incluirá más que la destinada a producción con exclusión de la destinada a almacenes, oficinas y otras dependencias no ligadas al proceso productivo.

Excepcionalmente los límites de potencia para el total de la instalación podrán ser rebajados en aquellos casos en que, previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales, se impongan a la actividad las medidas correctoras necesarias para suprimir el grado de molestias, nocividad o peligrosidad.

Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirán las condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresados en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

#### 4.4.6. Uso de espacios libres y zonas verdes.

Los señalados específicamente en el Capítulo 9.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcela de carácter privado deben de urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

#### 4.4.7. Uso Agropecuario.

Les será de aplicación la legislación agraria o industrial, así como las condiciones establecidas por estas Normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

No se permite en sótanos ni semisótanos.

En función de su situación en Suelo Urbano o No Urbanizable, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas Normas para cada clase de suelo.

## CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION

### ARTICULO 5.1. OBJETO Y CONTENIDO.

Estas Normas Generales tienen por objeto definir las condiciones

que deben regular la edificación, con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Su contenido describe y refleja las exigencias físicas, que se establecen y cuantifican posteriormente en las condiciones particulares para cada clase de suelo, que afecten a la parcela para poder considerarla edificable y las exigencias mínimas que en todos los casos deberá reunir cualesquiera construcción.

Por tanto se dividen en acuerdo con los aspectos que regulan en:

- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones que afectan a las construcciones.

Para facilitar su lectura, se ordena el contenido de forma sistemática y no alfabética.

## ARTICULO 5.2. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

### 5.2.1. Alineaciones Oficiales.

Son las definidas por los planos de ordenación que forman parte de las Normas Subsidiarias o de los Planes y Proyectos que las desarrollan.

- Definen los límites exteriores de las parcelas edificables con los espacios exteriores públicos constituidos por la red viaria y la red de espacios libres.
- Definen la separación entre las zonas de diferente ordenanza dentro de los ámbitos pertenecientes al suelo urbano.
- Definen la delimitación de los equipamientos con independencia de su asignación a sistemas general o local.

### 5.2.2. Parcela.

Se define como parcela, toda porción de suelo delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la edificación y de la urbanización, dar autonomía a la edificación por unidades de construcción, servir de referencia a la intensidad de edificación y poder desarrollar un uso admitido.

### 5.2.3. Parcela Edificable.

Se entiende como tal, la parte de la parcela anteriormente definida que queda incluida dentro de la delimitación de alguna de las zonas de ordenanza y que cumple con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las Normas Subsidiarias y, una vez efectuadas las cesiones correspondientes, es susceptible de ser edificada.

Deberá cumplir en todo caso, las siguientes condiciones:

- La unidad de parcela edificable resultante del planeamiento, no habrá necesariamente de ser coincidente con la unidad de propiedad.
- Deberán cumplir las condiciones mínimas de superficie y dimensiones marcadas por estas Normas para cada zona de Ordenanza.
- Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con el número 1 del artículo 258 de la Ley del Suelo, debiendo hacerse constar obligatoriamente dicha condición de indivisible en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad (número 2 del mismo artículo).
- Se prohíben expresamente las divisiones de parcelas que den origen a parcelas inferiores a la mínima.

### 5.2.4. Frente de Parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida ésta sobre la alineación oficial exterior de la misma, salvo la vía o espacio público.

Por frente mínimo se entiende, el menor permitido para que pueda considerarse parcela edificable.

### 5.2.5. Fondo de Parcela.

Es la distancia existente entre la alineación oficial exterior y el linde posterior, medida perpendicularmente en cada punto de la alineación exterior o de calle.

### 5.2.6. Ancho de calle, distancia entre alineaciones.

Se entiende por ancho de calle o distancia entre alineaciones, la dimensión mínima existente entre las alineaciones exteriores que definen dicha calle en el punto más desfavorable.

### 5.2.7. Finca fuera de alineación.

Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada ésta por las alineaciones actuales.

### 5.2.8. Espacios libres privados.

Es la parte no edificable de la parcela que, independientemente de su titularidad pública o privada, es de uso privado.

### 5.2.9. Espacios libres públicos.

Son los integrantes de espacios libres de dominio y uso público,

más aquellas partes no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad pública o privada, sean de uso público.

#### 5.2.10. Solar.

Es aquella porción de suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las Normas Subsidiarias para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada, entendiéndose por ello, que cuenta con los siguientes servicios: viario por calzada pavimentada bordeando al menos el frente de la parcela, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización establecen las Normas Subsidiarias en su Capítulo 6.

#### ARTICULO 5.3. CONDICIONES QUE AFECTAN A LAS CONSTRUCCIONES.

Las construcciones en general con independencia de su uso o titularidad se encuentran sujetas a tres tipos de condiciones que se precisan de forma específica en cada zona de ordenanza.

Las condiciones son:

- Condiciones de posición de las construcciones dentro de las parcelas (art. 5.4.).
- Condiciones de aprovechamiento para las construcciones asignadas a las parcelas (art. 5.5.).
- Condiciones de forma y buena construcción (art. 5.6.).

#### ARTICULO 5.4. CONDICIONES DE POSICION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS PARCELAS.

La posición en planta de las construcciones en cada parcela edificable está sujeta a las condiciones de separación que para las mismas se establecen en cada zona de ordenanza en los siguientes términos:

##### 5.4.1. Retranqueo de fachada.

Se entiende por retranqueo de fachada la distancia mínima que debe separar la edificación principal de la alineación de parcela y que debe quedar libre en cualquier caso de todo tipo de edificación, sobre y bajo rasante, salvo que de forma expresa se establezca lo contrario en estas Normas.

##### 5.4.2. Retranqueo a lindero.

Se entiende por retranqueo a lindero la distancia mínima que

debe separarse la edificación principal de los linderos de la parcela.

##### 5.4.3. Rasante oficial.

Es el perfil longitudinal de calles o plazas que sirve de nivel de referencia a efectos de medición de la altura de la edificación.

##### 5.4.4. Area de movimiento.

Se entenderá como área de movimiento el área dentro de la cual puede situarse la edificación principal; se deducirá como consecuencia de aplicar las condiciones particulares de posición de cada ordenanza.

##### 5.4.5. Fachada de la construcción. Línea de fachada.

Se entiende por fachada de un edificio, los paramentos descubiertos que cierran y delimitan verticalmente al mismo y se encuentran más próximos a la alineación exterior.

Se llama línea de fachada a la proyección vertical sobre el terreno de dicha fachada. En general y salvo que la zona de ordenanza permita retranqueo, ha de coincidir con la alineación oficial exterior.

##### 5.4.6. Alineación fija a fachada.

Es la alineación definida en los planos de ordenación de las Normas Subsidiarias, o de los Planes que desarrollen, sobre la cual debe apoyarse la línea de fachada de la edificación principal.

#### ARTICULO 5.5. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO PARA LAS CONSTRUCCIONES ASIGNADO A LAS PARCELAS.

##### 5.5.1. Edificabilidad bruta de parcela edificable.

Es la máxima relación de superficie construible que se asigna por las Normas Subsidiarias a una parcela edificable. Viene expresada en  $m^2$ , sobre  $m^2$ . de parcela edificable.

Según el ámbito de actuación en el que se detalla el valor de la edificabilidad, se aplicará de la forma siguiente:

—En las parcelas se aplicará la edificabilidad sobre la parcela edificable.

—En las manzanas y Unidades de Ejecución del Suelo Urbano se aplicará sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).

### 5.5.2. Superficie máxima construible.

La máxima superficie que se puede construir en cada ámbito, de acuerdo con lo asignado por las Normas Subsidiarias se deducirá multiplicando la edificabilidad bruta de la parcela edificable por la superficie de la parcela edificable. Viene expresada en m<sup>2</sup> y su aplicación se regulará por los criterios que se enumeran a continuación y a los efectos de su medida, ésta se realizará sobre el perímetro envolvente exterior de las construcciones, teniendo en cuenta que contabiliza:

—Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computarán el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados.

—En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.

—Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera o, en su defecto, del terreno en contacto con la edificación, con las precisiones realizadas anteriormente.

### 5.5.3. Superficie ocupable de parcela edificable.

Es la máxima porción de superficie de parcela edificable que podrá quedar comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Viene expresada en tanto por ciento.

La máxima superficie de ocupación se calculará como resultado de aplicar el porcentaje fijado en la superficie total de parcela edificable o manzana, viniendo expresada en m<sup>2</sup>.

### 5.5.4. Fondo máximo edificable.

Es la mayor profundidad de la edificación permitida por las Normas Subsidiarias a partir de la alineación exterior de la parcela. Se expresa en metros y se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior.

El cálculo de la superficie ocupable de parcela edificable vendrá expresado en metros cuadrados, como resultado de multiplicar el frente de parcela por el fondo máximo edificable, descontando en su caso, la superficie de este fondo que no corresponda a la parcela.

Si la zona de ordenanza permite la existencia de edificaciones auxiliares, la superficie ocupable de éstas se expresa como tanto por

ciento (%) de la superficie libre de parcela (una vez descontada la superficie ocupada por la edificación principal).

## ARTICULO 5.6. CONDICIONES DE FORMA Y BUENA CONSTRUCCION.

### 5.6.1. Tipos Edificatorios.

Se entiende por tipos edificatorios, los modelos constructivos básicos que sirven de contenedores edificados de los usos permitidos por estas Normas. Su elección se basa en los propios existentes en el municipio que bien vienen utilizándose tradicionalmente, o son de reciente aparición.

Los tipos edificatorios permitidos en cada zona de ordenanza, se aplicarán obligatoriamente a las mismas, definiendo esta normativa tanto su morfología como los parámetros dimensionales que acotan sus medidas.

Los tipos admisibles son los siguientes:

A.—Edificación entre medianerías: Construcciones que ocupan todo el frente de alineación oficial correspondiente a su parcela (sobre la alineación o retranqueada según la zona de ordenanza) de forma que sus límites se encuentran en los lindes parcelarios laterales.

B.—Edificación aislada: Construcciones que se encuentran separadas de otras edificaciones o lindes parcelarios distintos de la alineación oficial en todas las caras de las mismas.

C.—Edificación adosada: Construcción que posee una de sus caras unida a uno de los lindes parcelarios laterales, con independencia de su posición respecto a la alineación oficial.

### 5.6.2. Altura de la edificación.

Es la dimensión vertical de la misma medida de la forma siguiente:

A.—En las edificaciones principales (E.P.): Desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto, desde el terreno en contacto con la edificación, hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta. La altura se medirá en el eje de cada una de las fachadas.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tienen la edificación sobre la rasante oficial, o en su defecto, sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado o cubierta), se encuentra a más de 1,0 m. sobre la rasante oficial de la acera o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación y medida en el punto más desfavorable del terreno.

B.—En las edificaciones auxiliares (E.A.): Esta altura se medirá desde la rasante del terreno hasta el punto más elevado de la cubierta.

C.—En las calles con pendiente superior al 8%: Se fraccionará la edificación en partes no mayores de 20 m. de longitud, siempre y cuando la diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no exceda de 2 m. En estos casos la medición de la altura de la edificación se realizará por el procedimiento antes descrito y en el punto medio de cada fracción.

D.—Edificación con frente a dos calles de rasante distinta: En aquellas edificaciones que dan frente a dos calles de distinta rasante o cuando, en ausencia de aquella, existe diferencia entre la cota de la fachada a la calle y la cota del terreno en la fachada opuesta, la altura se computará midiendo siempre sobre la cota más baja. Se permiten fraccionamientos con los criterios anteriores.

#### 5.6.3. Altura máxima de la edificación. Número de plantas.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas de las Normas Subsidiarias. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el artículo anterior.

Dicho valor se define por su medida en metros, o en números de plantas, contabilizando siempre la planta baja (P.B.). Su denominación es:

—Altura máxima de la Edificación Principal. "HEP".

—Altura máxima de la Edificación Auxiliar. "HEA", que es en todos los casos con independencia de la zona de Ordenanza, igual a una planta (P.B.).

El número máximo de plantas permitidas será de dos plantas en calles con ancho inferior o igual a 8 m. y tres plantas en calles con ancho superior a 8 m. de acuerdo con lo indicado en el plano 0.2 de Delimitación de Suelo Urbano, Alineaciones y Rasantes, donde se indica los frentes de manzana en que se autorizan las tres plantas, limitándose una altura máxima de 7,70 m. y 10,50 m. respectivamente; excepto para la Ordenanza 2. Industrial (art. 9.3.2) que se limita la altura en todos los casos a 2 planta de altura y 9 m. Medidos en todos los casos según se indica en el art. 5.6.2.A.

En el cómputo del número de plantas construida habrán de incluirse, salvo en los casos previstos en esta normativa, las plantas retranqueadas, los áticos, las entreplantas y las construcciones sub-

terráneas que sobresalgan más de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

#### 5.6.4. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamientos en planta.

A efectos de estas Normas Urbanísticas se consideran pisos: la planta baja, planta semisótano y planta tipo.

Se entiende por planta semisótano, aquella cuyo techo no se encuentra más cerca de 1 m. de la rasante del terreno en el punto más próximo a éste. El techo de la planta semisótano, esto es la cara inferior del forjado de planta baja, no rebasará en cualquier punto de la rasante 1,00 m. de altura sobre la misma. Si la rebasa en algún punto se considerará planta sobre rasante.

La altura libre será igual o mayor a los siguientes valores:

—Doscientos cincuenta centímetros (250 cm.) para la planta baja, semisótano y planta tipo, siempre que estén destinadas a locales vivideros.

—Trescientos veinte centímetros (320 cm.) en planta baja cuando su uso sea distinto del residencial y/o aparcamiento, salvo que la altura mínima del uso específico a que se dedique, tenga fijada una mayor medida en la legislación vigente, en cuyo caso habrá de ajustarse a ésta.

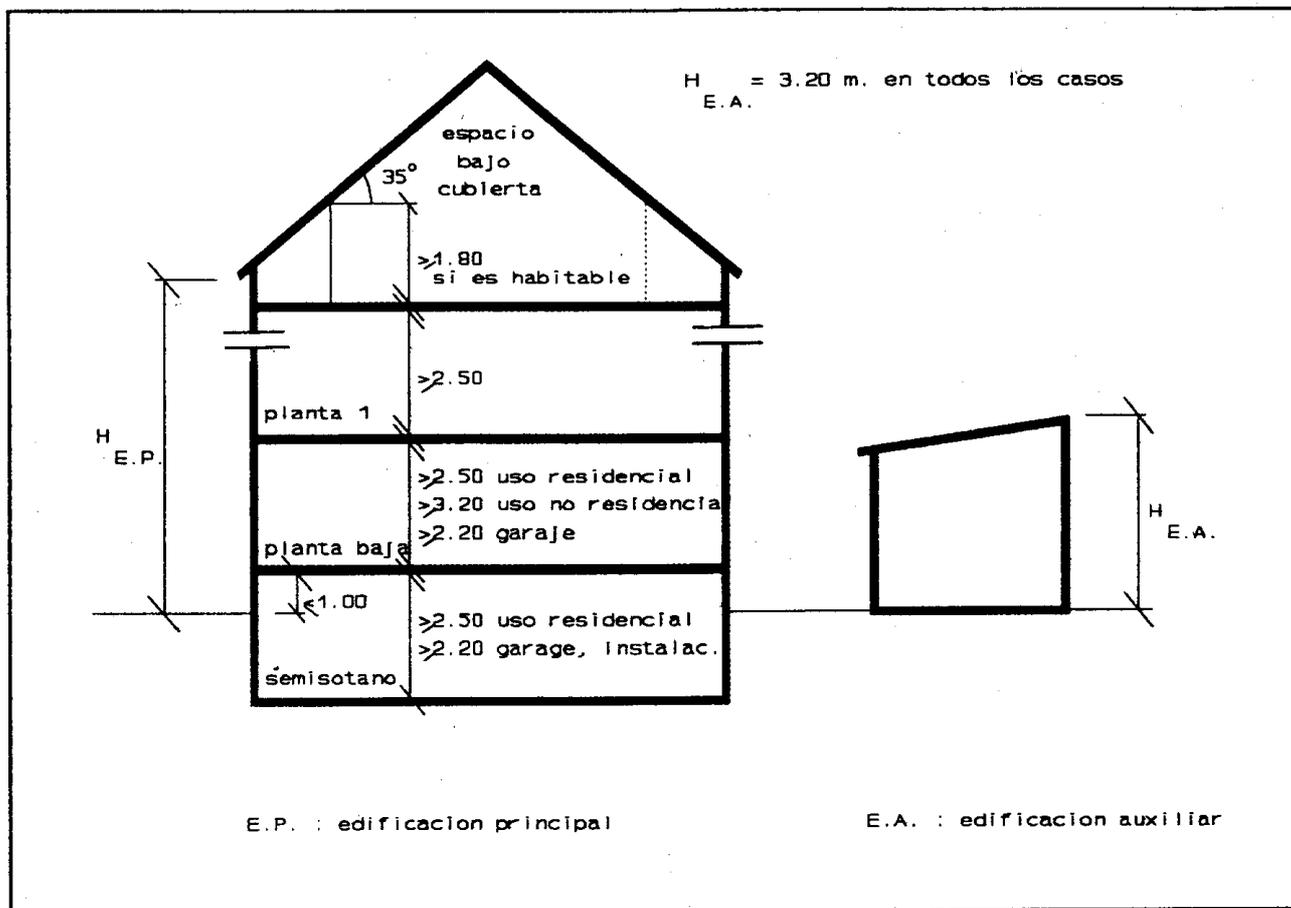
—Doscientos veinte centímetros (220 cm.) para plantas cuyo uso sea el de aparcamiento o locales no vivideros (trasteros, instalaciones, etc.).

#### 5.6.5. Cubierta de la edificación.

Se entiende por cubiertas de la edificación, los elementos constructivos que cierran la edificación por encima de la cara superior del último forjado.

Las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 35°. Para el uso residencial la altura máxima de la cumblera será de 4 m. medida desde la cara superior del último forjado.

El espacio existente entre el último forjado y la cubierta no podrá dedicarse a alojamiento ni unirse a la planta inferior, permitiéndose el uso de almacenaje, trastero, desván, etc.; salvo en los casos en que la cubierta tenga un coeficiente de transmisión térmica a través de ella inferior a 0,53 kcal/h.m<sup>2</sup>. C(0,6 w/m<sup>2</sup> C) y tenga la altura libre media igual o superior a 2,20 m. y una altura libre mínima de 1,80 m. en su punto más desfavorable.



NOTA: TODAS LAS COTAS EN METROS

#### 5.6.6. Construcciones por encima de la cubierta.

Se permiten por encima de la cubierta las siguientes construcciones:

—Los elementos decorativos y de remate de carácter estético que completan la fachada.

—Los elementos técnicos y de servicios, anejos a la edificación (almacenamiento de agua, chimeneas, etc.) debiendo quedar en cualquier caso inscritos dentro de un plano de 45 grados sexagesimales, (100%) a partir de la altura máxima permitida en la fachada.

#### 5.6.7. Pared medianera, línea medianera.

Se entiende por pared medianera, aquella que se construye sobre el terreno de dos propietarios contiguos. Se entiende por pared contigua, aquella construida dentro de los límites de una finca, que puede quedar oculta al adosarle otra pared contigua de la edificación colindante.

La superficie de pared medianera o contigua que queda expuesta a la intemperie, se denomina medianería.

Se entiende por línea de medianería la proyección vertical sobre el terreno de la pared contigua o de la mitad de la pared medianera.

Las medianerías que queden al descubierto, bien por realizarse edificación de distinta altura sobre paredes contiguas o medianeras, bien por derribo de una de las construcciones, deberán tratarse como fachadas por el propietario causante de su exposición a vistas, estando al menos, enfoscadas y pintadas.

Su uso y servidumbres, atenderán a lo establecido en el Código Civil y demás normativas de aplicación.

#### 5.6.8. Cuerpos salientes sobre la línea de fachada.

Se entiende por tal a los elementos construidos que siendo solidarios y pertenecientes a la edificación, sobresalen de la misma por delante del plano que contiene a cada fachada.

Estos cuerpos salientes podrán ser cerrados (miradores) o abiertos (balcones).

—Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

—Se prohíben cuerpos salientes en calles de ancho menor de 5,00 m.

—En calles de ancho mayor de 5,00 m. se permiten miradores cuyo vuelo no será mayor al 5% del ancho de la calle con un máximo de 1,00 m.

—En los balcones el vuelo será como máximo de 0,50 m. La longitud máxima, medida en paralelo a la fachada de cada balcón, será de 1,50 m., pudiendo ampliarse hasta 3,00 m si el balcón une dos o más huecos de fachada, no permitiéndose el balcón corrido a lo largo de toda la fachada y existiendo una separación mínima entre ellos de 0,80 m. La suma de la longitud totales de los balcones no sobrepasará 1/2 de longitud total de la fachada.

—La altura libre hasta la rasante del terreno de 3,50 m. como mínimo en cualquiera de sus puntos; en cualquier caso los cuerpos salientes deberán retranquearse 0,20 m. del encintado de la acera, si lo existe, o arbolado existente.

—La separación mínima desde los linderos laterales de la finca al primer vuelo del balcón será de igual a su vuelo.

—No se admitirán cuerpos volados cerrados de fábrica o cualquier otro material, salvo que el material usado sea el vidrio.

#### 5.6.9. Elementos salientes.

Son elementos integrantes de la edificación, o elementos constructivos no habituales de carácter fijo o móvil, que sobresalen de la línea de fachada.

Los elementos salientes tales como zócalo, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rejas y otros semejantes, se limitarán en su vuelo por las mismas condiciones que el artículo anterior, con las siguientes excepciones:

—Se admiten zócalos, rejas y otros elementos de seguridad, en todas las situaciones, que podrán sobresalir un máximo de 0,10 m. respecto de la línea de fachada.

—Se admiten los elementos salientes en planta baja (marquesinas, toldos, etc.) siempre que den frente a calles con ancho superior a 5,00 m. la altura libre a la rasante del terreno en cualquier punto será de 3,20 m. como mínimo y que no tengan una longitud superior a 4,00 m. y se retranqueen un mínimo de 0,60 m. del encintado de la calle o arbolado existente.

—Los aleros de cubierta, en caso de existir, podrán sobresalir del plano de fachada, hasta un máximo de 0,60 m. en cualquier caso, no siendo su vuelo inferior a 0,20 m.

#### 5.6.10. Entrantes de la línea de fachada.

Son los elementos de la edificación situados al interior del plano que contiene a la fachada más cercana a la alineación exterior, quedando total o parcialmente abiertos al exterior y pudiendo estar cubiertos o descubiertos.

Los entrantes serán de los siguientes tipos:

A.—En la planta baja: Patios paralelos a la alineación oficial, pasadizos perpendiculares y oblicuos a la alineación, espacios porticados abiertos paralelos a la alineación oficial.

Su ancho mínimo será de 3,00 m. con altura libre igual a la de la planta baja.

B.—Por encima de la planta baja: Terrazas y solanas cubiertas, y su altura libre igual a la de la planta donde se localizan.

#### 5.6.11. Patios de luces y ventilación.

Se define como patios de luces y ventilación, al espacio no edificable situado dentro de la edificación principal, destinado a proporcionar luz y ventilación a las dependencias que a él dan, sean o no piezas habitables.

Se establecen las siguientes condiciones de dimensiones y superficie de dichos patios:

—La distancia entre los paramentos opuestos de los patios cerrados se establece en función del uso de los locales que abren a ellos y de la altura H del patio.

—La altura H del patio se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas, cuyos locales abren a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del parámetro frontal considerado.

—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 tres (3,00) metros de diámetro inscribible.

—Los patios situados en las medianerías de los edificios cumplirán las anteriores condiciones considerándose como paramento frontal ciego la línea de medianería, o bien, se podrá considerar como patio único mancomunado perteneciente a dos edificios colindantes, si se formaliza para ello escritura pública adecuada y se procede

a la inscripción de la condición en el Registro de la Propiedad con respecto a ambas fincas.

—Ningún patio cerrado tendrá la consideración de espacio exterior, salvo que sea patio de manzana establecido en el planeamiento urbano.

#### 5.6.12. Acceso.

Se entiende por tal, los huecos de la edificación que permiten el acceso al interior de la edificación o de la parcela.

Los accesos a la vivienda, tendrán en viviendas colectivas un ancho mínimo de 1,50 m. y una altura libre mínima de 2,50 m. y en viviendas unitarias 1,20 m. de ancho y 2,40 m. de altura.

Los portones de acceso al interior de la parcela, tendrán un ancho máximo de 2,50 m. y una altura libre máxima de 4,00 m.

En el caso de ser material metálico, deberán miniarse y pintarse posteriormente.

Su abertura se producirá hacia el interior de la parcela o edificación.

Todo acceso a la edificación deberá estar adecuadamente señalado, de manera que sea reconocible e identificable a cualquier hora del día y desde la acera opuesta de la edificación.

En las construcciones destinadas a uso distinto del residencial unifamiliar, el acceso permitirá su utilización sin dificultad a personas con movilidad reducida, bien por edad (niños y ancianos), bien por disminución de su capacidad física de forma temporal o permanente.

En las construcciones que además se consideren de uso público (con independencia de su titularidad) esta accesibilidad deberá garantizarse en su interior, dotando de barandillas, pasamanos y elementos complementarios para facilitar el desplazamiento a los itinerarios interiores de uso público, con diseños y formas adecuadas a los sentidos de circulación y a los recorridos previsibles.

#### 5.6.13. Escaleras.

Se entiende por tal los elementos de comunicación vertical entre las plantas del edificio.

El ancho mínimo de la escalera será de 0,80 m. en viviendas unifamiliares, 1,00 m. en viviendas colectivas y en edificios de uso público debiendo en cualquier caso cumplir simultáneamente la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

Se admite la iluminación y ventilación de escaleras con lucernarios

cenitales de superficie en planta igual a los dos tercios (2/3) de la que tenga la caja de escaleras.

La dimensión de los peldaños se determinará de forma que cumpla la siguiente expresión:

$$0,64 \text{ m.} = h + 2c$$

Siendo "h" la dimensión de la huella y "c" la altura de la tabla o contrahuella en metros.

Dichas dimensiones oscilarán entre los siguientes valores:

$$\begin{aligned} 0,20 \text{ m.} &> c > 0,14 \text{ m.} \\ 0,36 \text{ m.} &> h > 0,24 \text{ m.} \end{aligned}$$

#### 5.6.14. Cerramientos exteriores.

Se entiende como tal, todos los elementos de las construcciones y edificaciones susceptibles de ser visibles desde cualquier punto de la vía pública.

En todos los casos deberán cumplir las siguientes condiciones:

—Las fachadas de la edificación, vallados de parcelas, etc., deberán estar enfoscadas en sus caras exteriores, de forma que permitan la aplicación de pinturas, encalados, etc.

Tan sólo se permitirán fachadas vistas cuando se realicen en materiales de buen aspecto, reducida conservación y coloración adecuada al entorno.

—Las cubiertas de las edificaciones principales tendrán acabado de teja de color rojo o similar.

—En su ejecución, se ofrecerán las suficientes garantías de estabilidad contra impactos horizontales, y acciones horizontales continuas. Los materiales utilizados cuidarán su buen aspecto y calidad, junto a una reducida conservación y una coloración adecuada al entorno donde se sitúen.

—Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales potencialmente peligrosos como vidrios rotos, filos, puntas, espinas, etc.

#### 5.6.15. Humedades e impermeabilización.

En todos los elementos verticales de las edificaciones principales, que se encuentren en contacto con el terreno será necesaria la colocación de un material impermeabilizante, que situado a una altura no superior a 0,50 m. de la rasante del terreno, evite el paso de humedades por capilaridad, resistiendo una previsible presión hidrostática.

Se aconseja la realización de cámaras de aire que aislen la planta baja de dichas humedades del terreno.

## 5.6.16. Normativa de rango superior.

Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento velarán por el correcto cumplimiento de las Normas Básicas de la Edificación y restante normativa que les sea de aplicación a las construcciones que se realicen en todo el término municipal.

## CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION

## ARTICULO 6.1. AMBITO DE APLICACION.

Estas Normas Generales serán de aplicación en el espacio exterior urbano del término municipal y en los equipamientos, zonas verdes y red viaria con independencia de la clase de suelo en que se sitúen. Se considera espacio exterior urbano a estos efectos, el suelo libre de edificación situado en los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

Este espacio exterior podrá ser accesible (uso y dominio público) y no accesible (uso y dominio privado).

En el espacio exterior no accesible, la propiedad deberá hacer manifiesta su no accesibilidad mediante cierre exterior con las características marcadas por las Normas y atenderá a lo especificado en el art. 6.6. del presente capítulo.

En el espacio exterior accesible se deberá garantizar por intervención municipal donde corresponde, las funciones de paso y plantación de arbolado y vegetación, así como de canalización de servicios urbanos, en desarrollo de lo contenido en estas normas y en concordancia con un adecuado nivel de seguridad, conservación y mantenimiento.

Para la aplicación de estas Normas, el espacio exterior accesible se clasifica en:

- Red viaria en Suelo Urbano.
- Red viaria en Suelo No Urbanizable.
- Zonas verdes y espacios libres.
- Equipamientos.

## ARTICULO 6.2. RED VIARIA EN SUELO URBANO.

Constituyen espacios exteriores accesibles dedicados a la circulación y estancias de personas y vehículos, de forma separativa, como áreas de dominio de cada modo de transporte o combinada, como coexistencia de ambos modos de transporte.

Para las obras de urbanización de estos espacios exteriores se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

## 6.2.1. Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes con las señaladas en los planos de ordenación.

## 6.2.2. Materiales y tratamiento de la urbanización.

A.—Sendas públicas para peatones: La pavimentación se realizará de forma uniforme, continua en toda su longitud y sin desnivel con diseño tal que permita el acceso excepcional de vehículos, bien exclusivamente a los residentes, o a los servicios de urgencia en cada caso.

Su pendiente transversal no será superior al 2%, con una pendiente longitudinal menor del 8%. Cuando se sobrepase este último valor, deberá existir un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas, para el normal uso por personas de movilidad reducida.

En todo caso la solución constructiva adoptada deberá garantizar un desagüe adecuado bien superficialmente (por acera de riego central o lateral) o bien, por disposición adecuada de absorbedores.

Los materiales a utilizar pueden ser variados, debiendo en cualquier caso reunir las siguientes características:

- Calidad de aspecto e integración ambiente.
- Adecuación a la exposición y al soleamiento intenso del verano.
- Reducido coste de mantenimiento.
- Coloración preferentemente clara.

Podrán utilizarse mezclas bituminosas en su color o coloreadas, hormigón regleteado y cepillado, baldosa hidráulica o elementos prefabricados.

Se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su función y categoría, circulación de personal, lugares de estancia, cruces de peatones, etc.

Como complemento a los anteriores y combinándolos con las soluciones que se adopten, podrán disponerse zonas restringidas para vegetación en la red de espacios libres con la finalidad de ornato o complemento a la red viaria, ejecutándose con ladrillo cerámico macizo en su color natural (rojo y uniforme), cantos rodados de tamaño mayor de 40 mm. o adoquines de granito, o piedras naturales.

B.—Calles de coexistencia: Se tratará a un mismo el área de movimiento del vehículo y del peatón, diferenciándolas mediante el uso del color o de distintos materiales. Se utilizarán los mismos materiales para la pavimentación señalados en el apartado A.

Se realizará intersecciones para paso de los peatones a su nivel, de forma que el vehículo debe superarlos para continuar su marcha con la solución ya descrita. Se situarán donde sea necesario y a distancia máxima de 8 m.

Se señalarán horizontalmente por medio de cambio de color y forma del pavimento, la entrada en las áreas de coexistencia.

Los materiales utilizados para pavimentación se dispondrán en soluciones constructivas que permitan una adherencia adecuada y la correcta evacuación de grasas, aceites y residuos líquidos y semisólidos.

C.—Calles con separación de tránsito: Las aceras tendrán el ancho mínimo y características señaladas para cada tipo de sección, con un tránsito suave hasta la calzada, bien con la interposición de un bordillo saltable, o bien con la configuración de encuentros al mismo nivel con distinta pendiente, que garantice el encauzamiento de aguas pluviales.

En el primer caso el desnivel entre calzada y acera no será mayor de 0,17 m., salvo casos excepcionales.

En ambos casos, el pavimento de acera será continuo, con clara distinción en color y textura del de la calzada.

El pavimento de las aceras será antideslizante, con un ancho mínimo de 1 m. diferenciándose por distinta cota. Cuando la dimensión de la vía no permita la existencia de aceras con ancho superior a 1,0 m. en el 60% de su longitud, ambos soportes de tránsito, calzada y acera, se situarán en el mismo plano, diferenciándose éstas mediante el pavimento y la interposición de un bordillo saltable con solución de desnivel.

En aquellos puntos de previsible ocupación de los vehículos del espacio dominado por el peatón, se incorporarán pivotes o bolardos.

E.—Protección a la invasión de espacio por vehículos: La pavimentación de calzada se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte, las del tránsito que discurrirá sobre él en función de los distintos tipos de calles en cuanto a intensidad, velocidad y tonelaje, y el carácter estético o pintoresco de cada itinerario.

En su pavimentación se tendrá en cuenta el tratamiento y características de las aceras, pasos de peatones y vegetación a implantar, pudiendo diversificar los materiales de acuerdo con su función y categoría, eligiendo entre aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico, pavimento de enlosado naturales o artificiales, hormigón ruleteado o enlustrado, de forma que haga compatible su función de soporte de tránsito con la necesaria estética de la red viaria en su conjunto.

Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en

cuenta las juntas de los elementos del pavimento, nivelándolo con su plano.

Se admite la evacuación superficial de las aguas de lluvia, habilitándose a este fin el procedimiento mas acorde con el tratamiento y jerarquía de la red viaria, de manera que se encaucen hacia un dren, cuneta o curso de agua próximos, prohibiéndose expresamente el uso de pozos filtrantes.

Se considera recomendable la incorporación del agua de escorrentía al riego de alcorques, áreas terrazas o cursos de agua próximos, bien a través de repartos en la longitud de la red o por recogidas en los puntos bajos de la red viaria.

Los materiales y elementos a incorporar en la red viaria, tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

#### 6.2.3. Vados Permanentes.

Los vados autorizados en las calles con separación de tránsito, deberán solucionarse mediante rebaje de bordillo y rampa en un desarrollo inferior a 40 cm. medidos desde el borde exterior del bordillo, dejando por lo menos 3/4 de la acera al mismo nivel que tenía de forma previa al establecimiento del vado, de manera que no se deforme en ese tramo el perfil longitudinal.

#### 6.2.4. Canalizaciones de infraestructuras.

Las canalizaciones de las infraestructuras de suministro de agua y red de saneamiento se situarán en la red viaria y espacios libres.

#### 6.2.5. Alumbrado público.

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical en la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones sea inferior a 5,00 m.

Los báculos verticales se situarán con una separación mínima de 1,50 m. de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de 3,00 m. entre pavimento y luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias serán preferentemente cerradas, armonizando su diseño y tamaño con el emplazamiento, función y altura de montaje.

Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Cuando la distancia entre alineaciones sea superior a 5 m. y se utilicen grapadas a la fachada, se protegerá por los aleros de las construcciones situándose en las aceras que no dispongan de arbolado.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de luminancia satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tráfico rodado, seguridad, circulación peatonal, señalización o ambientación, estando sujetos en su aspecto exterior a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

#### 6.2.6. Alcorques.

Las aceras que se establecen según los tipos de sección se acompañarán de alineaciones de árboles plantados en alcorques contruidos con este fin o en áreas terrazas continuas. La anchura mínima libre entre alcorque o borde de área terraza y alineación será de 1,50 m.

En el caso de constituirse alcorques de arbolado, éstos serán de sección cuadrada o circular, con dimensión de anchura o diámetro de 0,80 m. manteniendo una separación en planta entre ejes de alcorques comprendida entre 4,00 y 6,50 m., concitando el respeto a los vados y accesos existentes o proyectados, con la necesidad estética y ordenación regular.

Sus bordes se realizarán en fábrica de ladrillo rojo a sardinel o testa en todo su perímetro, o perímetro de cantos rodados en zunchos recibidos con mortero aligerado. Por cada árbol, se incluirá una pica perforada y hueca de 30 mm. mínimo diámetro y una longitud de 1,00 m., que facilite el rendimiento de agua de riego.

### ARTICULO 6.3. RED VIARIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

#### 6.3.1. Carretera.

Los márgenes de carreteras locales están sometidos a las limitaciones y servidumbres que determina el Reglamento General de Carreteras aprobado el día 8 de febrero de 1977 que define zona de dominio público en una banda tres (3,00) metros a ambos lados desde la arista exterior de la explanación de la carretera, existirá igualmente una zona de servidumbre de la carretera que consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de de la explanación, a una distancia de ocho (8,00) metros, medidos desde la misma arista. La zona de afección de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de treinta (30,00) metros de la citadas aristas.

A ambos lados de las carreteras se establece "la línea de edificación" desde la cual hasta la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen para la conservación y mantenimiento de las existentes, que deban ser debidamente autorizadas por el organismo competente, esta "línea" estará situada a dieciocho (18,00) metros de la arista exterior de la calzada, sin perjuicio de lo establecido en el art. 77.2 del Reglamento de Carreteras.

Se prevé la posible localización de sendas peatonales y arbolado en la zona de dominio público contigua a la zona de servidumbre.

#### 6.3.2. Caminos.

Los caminos públicos definen alineaciones en ambos márgenes de 8 m. medidos desde el eje del mismo.

Todo tratamiento de pavimentación de caminos, deberá tener en cuenta la no ocupación de nuevos suelos y la correcta adecuación a su destino.

Sólo se admite como solución de tratamiento la siguiente, debiéndose justificar adecuadamente un tratamiento distinto al aquí señalado.

A.—Tratamiento de caminos en el suelo no urbanizable: Ancho de pista afecta, 5 m. comprendiendo: pista peatonal con tratamiento de tierra natural o engravillado de 1,5 m. banda de rodadura con tratamiento de 3 m. de ancho, arcén cuneta 0,5 m. de ancho. Penínsulas de ensanchamiento para cruces, detenciones o estacionamiento, cada 600 m., o a la distancia que recomiende el específico trazado de la red viaria (cambios de rasante, curvas de encuentro, etc.).

### ARTICULO 6.4. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Constituyen los espacios exteriores accesibles dedicados a la estancia de personas, recreación de la imagen paisajística del entorno, incorporación de formaciones vegetales en uniformidad o contraste cromático y regeneración de espacios abiertos o urbanos, para proporcionar calidad ambiental en el uso del espacio público y en la observación y contemplación.

Para las obras que se realicen sobre estos espacios exteriores, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

#### 6.4.1. Alineaciones.

Las alineaciones son las señaladas en los planos de ordenación.

#### 6.4.2. Topografía.

Se mantendrá sin alteración la topografía soporte tendiendo las intervenciones a evitar su degradación, y vulnerabilidad, con respecto a los procesos litológicos así como la estructura y textura de los materiales sobre los que incida.

#### 6.4.3. Materiales y texturas.

Los materiales a utilizar se deberán adecuar al aspecto y características del paisaje, con el uso de fábricas de ladrillo de color rojo preferentemente hecho a mano, piedras naturales o áridos vistos armonizando con la disposición y tipo de plantaciones.

La solución a incorporar tendrá en cuenta, en tamaño y forma, la escala de paisaje en que se sitúa.

No se recomienda soluciones e incorporación de materiales que den como resultado grandes superficies de obra continua, elementos lineales de gran longitud, superficies artificiales impermeables o coloraciones en superficie distintas de las existentes.

Cualquier otro tratamiento del aquí señalado deberá justificarse adecuadamente.

#### 6.4.4. Arbolado.

El arbolado se podrá plantar en alineaciones, masas vegetales, áreas terrazas localizadas, zonas de ordenación natural o ajardinamiento.

En el caso de disponerse en alcornoques, el volumen de excavación no será menor de  $1\text{m}^3$ . Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de éste último será mayor a  $0,60\text{ m}^2$ . La profundidad mínima de la excavación será de  $0,60\text{ m}$ .

#### 6.4.5. Dotaciones y servicios.

Los espacios de estancia, circulación y servicios o dotaciones de todo tipo que se incorporen, deberán adecuarse a las necesidades de los usuarios con movilidad reducida y con deficiencias sensoriales.

#### 6.4.6. Infraestructuras.

Las redes de infraestructura se adecuarán a lo señalado en 6.7. La red de riego deberá adecuarse a la utilización racional del agua de escorrentía procurando garantizar un riego natural y eficaz que reduzca el consumo de agua y el coste de mantenimiento.

#### 6.4.7. Protección.

Los árboles existentes en el espacio libre deberán ser protegidos y conservados. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causas imponderables, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte. Toda pérdida de arbolado deberá ser repuesta de forma inmediata.

La necesaria sustitución del arbolado por deterioro u otras causas, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con las especies más adecuadas desde el punto de vista edafológico.

### ARTICULO 6.5. EQUIPAMIENTO.

Los distintos tipos de equipamiento deberán disponerse de forma que el suelo ocupado por edificación se integre en la ordenación urbana, completando las zonas verdes y espacios libres con acondicionamiento que facilite la incorporación al paisaje urbano.

Se dispondrá en los espacios exteriores hidrantes de carga y suministro de agua que contemplen las condiciones del entorno de acuerdo con las medidas de Protección Contra Incendios que establezcan los Servicios Técnicos Municipales (como complemento de la NBE CPI-91).

### ARTICULO 6.6. OTRAS CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO.

En el espacio exterior no accesible son de aplicación las exigencias establecidas en el apartado 6.7. y las que a continuación se detallan:

#### 6.6.1. Aparcamientos.

Las plazas de aparcamiento que se establecen como obligatorias, se consideran inseparables de las edificaciones, a cuyos efectos figurarán así en la correspondiente licencia municipal.

La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados mediante alguna de las soluciones siguientes:

- En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o edificio.
- En un espacio comunal bien sea libre en cuyo caso se establecerá la servidumbre correspondiente, o edificable.

Se entenderá por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las dimensiones de  $4,5\text{ m}$  de longitud por  $2,2\text{ m}$  de anchura como mínimo.

En los espacios libres que se destinen a aparcamiento de su-

perficie no se autorizarán mas obras o instalaciones que las de pavimentación, debiendo hacerse compatible este uso con el arbolado.

#### 6.6.2. Seguridad.

Toda edificación deberá ser señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que deben exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar el tamaño, forma y posición del número del edificio.

Ninguna instalación de las edificaciones, elemento de cerramiento o evacuación, podrá sobresalir del plano de alineación exterior desde la rasante de acera hasta una altura de tres veinte metros (3,20 m.) ni perjudicar la estética del espacio exterior.

El acceso a las edificaciones por el espacio exterior accesible deberá realizarse teniendo en cuenta criterios de seguridad, comodidad y sin creación de barreras arquitectónicas a los usuarios.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de solución y medidas de seguridad en el espacio exterior no accesible, para garantizar la protección de las personas en el acceso a edificaciones principales y auxiliares.

#### 6.6.3. Vegetaciones.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporte.

En estos casos se garantizará que durante el transcurso de las obras se protegerán los troncos de los árboles o éstos en su conjunto con un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Los espacios exteriores no accesibles que se encuentren en la actualidad con vegetación arbórea, deberán conservar y mantener en buen estado la existente cualquiera que sea su porte. En todo caso, deberá ajardinarse con las especies locales el 50% de la superficie exterior no accesible, prohibiéndose expresamente la incorporación de otras variedades vegetales salvo el arbolado no autotono preexistente.

El Ayuntamiento podrá exigir la inclusión de soluciones o la eliminación de ornamentaciones vegetales en pro de una disminución y racionalización del consumo de agua para riego.

### ARTICULO 6.7. BASES DE CALCULO PARA LAS REDES.

#### 6.7.1. Alumbrado.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio a alta presión o vapor de mercurio de color corregido. Se evitará el uso de lámparas de vapor de sodio de baja presión.

Se admitirá el uso y alumbrados ambientales se admiten luminarias con bajo control de deslumbramiento cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

La red de alumbrado público se adecuará a las exigencias establecidas en el cuadro adjunto, teniendo en cuenta en su disposición y selección su importancia como elemento caracterizador del espacio urbano. Los valores de luminancia que se establecen, deberán tener en cuenta el coeficiente de reflexión del pavimento.

NIVELES DE ILUMINACION		
VIARIO	LUMINANCIA (lux)	UNIFORMIDAD MEDIA
Calles principales	15-10	0,30-0,25
Calles locales	10-7	0,25-0,15
Sendas y zonas verdes	7-5	0,20-0,15

Se admitirán para control de deslumbramiento, luminarias semi Cut-off y luminarias cut-off.

Los criterios de diseño a utilizar son los siguiente:

—Calles principales, función de seguridad, orientación y referencia del entorno; atención la uniformidad longitudinal, al reforzamiento de la iluminación en cruces y a la iluminación de los aledaños de la calzada.

—Calles locales, función de seguridad vial y ciudadana; código de iluminación claro para reconocimiento de itinerarios peatonales y orientación de conductores, atención a la uniformidad longitudinal y adecuación a la escala del entorno.

—Sendas peatonales y zonas verdes, función de seguridad ciudadana, ambientación y orientación; reforzamiento del carácter estático en zonas de estancia, iluminación de elementos relevantes (fachadas, plantaciones arbóreas, topografía, monumentos, etc.).

El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible, se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación. Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes) así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

#### 6.7.2. Suministro de energía.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrónicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT001 y el grado de electrificación deseado para las viviendas. La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

SECTOR RESIDENCIAL	
N.º Acometidas conectadas	Coefficientes de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

SECTOR AGROPECUARIO	
N.º parcelas suministradas	Coefficientes de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable. En el Suelo Urbano se canalizará subterránea bajo la red viaria o espacios públicos.

Los centros de transformación deberán localizarse, preferentemente,

sobre terrenos de propiedad privada, y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en el entorno, y siempre tendrán acceso directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación solo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc.

#### 6.7.3. Abastecimiento de agua potable.

Cuando la procedencia de agua de suministro domiciliario no sea la red municipal, para su primera implantación se deberá adjuntarse autorización del Organo competente, descripción de su procedencia, análisis químico y bacteriológico, emplazamiento y garantía de suministro, así como compromiso y procedimiento de control periódico de la potabilidad para el suministro de poblaciones, de forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1.982, de 18 de junio (en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 928/1.979, de 16 de marzo).

Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 50 m. del punto de vertido de las aguas residuales, debiendo emplazarse este último aguas abajo en relación con aquél.

En el caso de existir diversas o próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda concentrar la captación de un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer al menos, de dos bombas.

Caso de ser necesario depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.

Toda piscina con independencia del sistema de alimentación que utilice deberá estar dotado de un sistema de depuración terciaria del agua almacenada, prohibiéndose el vertido directo al cauce libre o cauce público, debiendo en todo caso disponer de sistema de utilización posterior del agua desechada.

Las piscinas privadas tendrán una capacidad de acumulación no superior a 100 m<sup>3</sup>. Se exceptúan las localizadas en complejos deportivos de carácter municipal.

Ante la necesidad de racionalizar el consumo de agua como recur-

so escaso, se considerará a todos los efectos consumo suntuario aquel que exceda de 24 m<sup>3</sup>/mes por vivienda (equivalente a un consumo de 200 litros hab/día, con una media familiar de 4 habitantes por vivienda) con independencia del sistema de suministro utilizado.

#### 6.7.4. Red de agua.

La disposición y trazado de la red de distribución urbana tiende a ser mallada en los conductos de jerarquía.

La instalación deberá garantizar una presión de prueba en fábrica de 15 atmósferas. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

La red estará formada por tubos de hormigón armado, pudiéndose utilizar también el fibrocemento con un timbraje adecuado, el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables, la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad mínima 0,6 m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrán adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso.

El recubrimiento mínimo de la tubería en la zona donde puede estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm., siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

#### 6.7.5. Red de evacuación.

Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En tramos separativos se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm., hacia un dren, cuneta, curso de aguas próximas.

En los tramos unitarios se descargará directamente a la red de al-

cantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situarán rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

Los aliviaderos de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una dilución 4:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar disposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

La red estará formada por tubos de hormigón vibropresado para secciones de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso de hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPT) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

En las alcantarillas de distribución la sección mínima admisible es de 0,30 m. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 0,15 ó 0,10 m., siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25% (1 en 80) para las tuberías de 0,15 m. y de 1,4 (1 en 70) para las de 0,10 m.

Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 100 m.

Las tuberías se situarán a una profundidad mínima de 0,5 m., recomendándose 1,00 o superior cuando discurra por debajo de la calzada y no se ejecute reforzada.

En el Suelo Urbano, se prohíbe expresamente la existencia de puntos de evacuación no conectados a la red municipal salvo en los casos previstos en las presentes N.S.M.

En el Suelo No Urbanizable, la evacuación de las redes deberá incorporar depuración individual o compartida, admitiéndose la fosa séptica o el tanque imhoff, siempre que técnica y económicamente se garantice una correcta ejecución y mantenimiento, prohibiéndose expresamente el uso de pozos negros estancos o filtrantes.

Las fosas sépticas estarán compuestas de al menos dos compartimientos, de dimensiones 4:1 (el primero dos veces en dimensiones

al segundo, o cuatro veces en volumen) accesibles a través de tapas superiores, debiéndose cumplir lo establecido en la NTE-40 respecto de la población/caudal servido, tipo de terreno, profundidad de la capa freática, etc.

En cualquier caso cuando las aguas residuales una vez tratadas se viertan al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena, etc).

Los puntos de vertido de las aguas residuales en Suelo No Urbanizable, deberán unificarse siempre que la topografía y la proximidad de zonas habitadas lo permita.

## CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

### ARTICULO 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

#### 7.1.1. Alcance y contenido

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

Si bien toda la normativa establecida por las Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- Protección medio-ambiental, ecológico y de los niveles de confort (art. 7.2.).
- Protección paisajística y de la escena urbana (art. 7.3.).
- Condiciones de composición de fachadas (art. 7.5.).

Todo ello sin perjuicio de las protecciones específicas que se establezcan en el catálogo de bienes protegidos que acompaña a esta normativa.

#### 7.1.2. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto el medio "natural" como del "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza, a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño o actuación que lesione la apariencia de cualquier lugar o paraje.

### ARTICULO 7.2. PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.

#### 7.2.1. Protección y medio ambiental.

Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

#### 7.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

A.—Clasificación: A los efectos de orientar su punto de vertido según las Normas Subsidiarias, los residuos se clasifican en:

1. Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.

2. Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades orgánicas, que no contienen tierras ni escombros y en general, no son radioactivos, mineros o procedentes de la limpieza de fosas sépticas. Se consideran excluidos en este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas.

B.—Los vertederos: Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices estas materias aprobados por la Junta de Extremadura, Planes sectoriales, Ley 42/1.975, de la Jefatura de Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio ambientales del emplazamiento y política de actuación del ámbito supramunicipal, así como el Real Decreto 1163/86 de 13 de junio que lo modifica. Por último previa a cualquier delimitación de un ámbito para vertedero de residuos tóxicos y peligrosos deberá estudiarse un Plan de Gestión para este tipo de residuos tal como establece la Ley 20/1.986 de 14 de mayo.

#### 7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2414/1.961 "Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas" Orden del Ministerio de la Gobernación del 15 de marzo de 1.963, Decreto de la Presidencia de Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de abril de 1.980; así como a la vigente Ley de Aguas 29/85 de 2 de Agosto (B.O.E de 8 de Agosto de 1985), y sus Reglamentos de aplicación.

#### 7.2.4. Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1.975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1.961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de octubre de 1.976.

#### 7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-88, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de junio de 1.965, el Decreto 2/1991, de 8 de enero de Reglamentación de Ruidos de la Consejería de Sanidad y Consumo de la Junta de Extremadura y las Normas Técnicas y Reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

#### 7.2.6. Protección contra incendio.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-91 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

—Turística. Orden del Ministerio de Comercio y Turismo de 25-9-79.

—Sanitaria. Orden del Ministerio de Sanidad y Seguridad Social, de 24-10-79.

—Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13-11-84.

—Espectáculos. Circular de la Dirección General de la Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1.984.

#### 7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponde siendo, entre otras:

—Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/1.982 del Ministerio del Interior.

### ARTICULO 7.3. PROTECCION PAISAJISTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

#### 7.3.1. Protección del Perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente al casco antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean proporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá a tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de éste.

Asimismo se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

#### 7.3.2. Protección del Paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura del paisaje tradicional, han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

—Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

—Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

—Protección de plantaciones y masas forestales. Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.

### 7.3.3. Conservación del trazado y características del viario.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes.

### 7.3.4. Protección de visualización.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones, teniendo en cuenta tres supuestos diferenciados:

- Visualizaciones del entorno desde el casco urbano.
- Visualizaciones del casco desde el entorno.
- Visualizaciones interiores del casco.

Los dos primeros están vinculados a la protección del paisaje. El tercero se refiere tanto a visualizaciones sobre elementos concretos (hitos) como sobre áreas parciales.

Marcadas las visualizaciones protegidas han de tomarse las medidas tendentes a:

- Atenuación del impacto de la edificación susceptible de ocultar las características del panorama.
- Protección específica del objeto de la visualización.

### 7.3.5. Conservación de los espacios.

Los espacios exteriores no accesibles (interiores de parcela, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios exteriores accesibles serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, si las Normas Subsidiarias definen la obligatoriedad de la constitución de una Entidad colaboradora para el mantenimiento de la urbanización.

### 7.3.6. Cierres de parcela, cercas y vallados.

Los elementos opacos deberán realizarse con fábrica enfoscada y enalada o pintada preferentemente de blanco admitiéndose también otros colores de acuerdo con el entorno, así como elementos naturales, piedra, etc.

Los elementos metálicos deberán pintarse en color blanco o en colores apagados: ocre, sepia, tierra de siena, pardos, etc.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar el cerramiento en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contando a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

### 7.3.7. Supresión de barreras físicas.

Se atenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el normal uso por minusválidos, ancianos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajes en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

### 7.3.8. Mobiliario Urbano.

Cualquier elemento catalogable como mobiliario urbano (banco, papeleras, señales de tráfico, semáforos, fuentes de beber, etc.), realizado en materiales distintos de las piedras naturales o artificiales, deberá ser pintado en tonos oscuros en gama del verde al negro, o del rojo al negro, prohibiéndose expresamente los colores metalizados.

### 7.3.9. Elementos de Servicio Público.

El emplazamiento de cualquier elemento para servicio público en las vías, no catalogables como mobiliario urbano, tales como kioscos de cualquier tipo, cabinas telefónicas, etc..., no podrán ocupar una superficie mayor de 12 m<sup>2</sup>. de suelo en su posición de actividad. Se exceptúan de este requisito, las marquesinas de espera de transporte, las terrazas de temporada y elementos cuya ocupación de la vía pública sea por concesión de duración anual inferior a 6 meses.

La anterior limitación de la superficie ocupada no regirá para los espacios públicos destinados a zona verde, los cuales admitirán

construcciones que se ajusten a lo establecido en la Ordenanza de zonas verdes.

Todos los elementos con independencia de las condiciones de explotación, se emplazarán de forma que no alteren el normal uso de otros elementos urbanos, y en cualquier caso, dejen una sección libre para el paso de peatones medida desde cualquier punto del perímetro de suelo dedicado a este uso, igual o superior a 3 m. Su aspecto y acabado deberá adecuarse a lo señalado en el artículo 7.3.8.

#### 7.3.10. Anuncios.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

—Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogados o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.

—En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.

—No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.

—La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas como "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación sin que esto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.

—El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

—Con fines provisionales y excepcionales, como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones, procesos electorales, el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.

#### 7.3.11. Señalización del tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación,

muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

#### 7.3.12. Tendidos y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos, debiendo reformarse los existentes de acuerdo con la que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta; así como los afectados por cualquier grado de protección dentro del catálogo de Elementos Protegidos, no se permitirán tendidos exteriores sobre fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

Para los de alumbrado, se estará a lo establecido en el artículo 6.7.1.

#### 7.3.13. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previos los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

#### 7.3.14. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.

### ARTICULO 7.4. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

#### 7.4.1. Ordenanza de conservación periódica de fachadas.

Será aplicable a toda edificación y comprenderá labores de limpie-

za y reparación de todos los elementos que conforman el aspecto exterior del edificio (fábricas, revocos, rejas, carpinterías, ornamentos, etc.). Asimismo, deberá contemplar la renovación de los acabados y pinturas.

Para las edificaciones consideradas de interés o que, sin serlo, pertenezcan a un conjunto o área de calidad, se autorizará el cambio de colores o texturas, siempre y cuando no suponga una alteración importante de la imagen del conjunto y, en cualquier caso, deberá contar con la aprobación del organismo competente.

Esta ordenanza será aplicable también a cerramientos de parcela, medianerías, edificaciones auxiliares, etc. cuando se consideren constitutivos del ambiente urbano, o solidarios con una edificación afectada por ella.

#### 7.4.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscado, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejas, carpinterías, ornamentos, etc.) a través de la redacción de unas Normas estéticas fijadas para el área por un posible Plan Especial que desarrolle las presentes Ordenanzas estéticas. Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, áticos, etc., cuando sea necesario.

En esta línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje.

Puntualmente el Ayuntamiento podrá, previa a la tramitación del citado Plan Especial anterior, condicionar la licencia de obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc. a la supresión de aquellos elementos constructivos inadecuados para la estética urbana.

#### 7.4.3. Protección del patrimonio catalogado.

La normativa de aplicación a las edificaciones y espacios incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos no se incluyen en las presentes Normas por formar un documento independiente que se adjunta a estas Normas.

### ARTICULO 7.5. CONDICIONES DE COMPOSICION DE FACHADA.

#### 7.5.1. Cierre de parcela.

La altura total del cerramiento de parcela será de 2.50 m. que

podrá ser ciego o alternar partes ciegas, que podrán ser machones con elementos de cierre transparentes.

Los materiales, texturas y colores utilizados en los elementos del cerramiento, estarán en consonancia con los que se utilicen en las fachadas de la construcción, con el fin de que no existan disonancias entre ellos.

Como materiales vistos de las partes ciegas del cerramiento podrá optarse por revocos blancos o con pigmentación natural, y en tonos claros, y dentro de la gama comprendida entre el ocre y el tierra de siena, tostado, siempre con textura lisa. Todo el cerramiento tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color siempre que se mantenga dentro de la misma gama, en molduras y zócalos.

Los elementos de cierre transparente deberán estar comprendidos dentro de la sección del cerramiento y estarán anclados al mismo. Deberán guardar consonancia con los utilizados en las construcciones en cuanto a diseño, color y textura.

La pintura de cerrajería exterior será en tonos oscuros; negro, gris, plomizo, verde inglés, rojo inglés, etc....

#### 7.5.2. Fachadas.

Se ejecutarán con materiales apropiados para obtener una superficie continua. Se recomienda que materiales vistos de fachada se utilicen revocos blancos o con pigmentación natural, en tonos claros y dentro de la gama comprendida ente el ocre, el tierra de siena, tostados, etc. Se autoriza también el empleo de las fachadas de mampostería de piedra.

Toda la fachada tendrá el mismo tono, color y textura, pudiéndose variar el color, y material en molduras y zócalos. 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 cm. y los colores elegidos carezcan de brillo.

#### 7.5.3. Cubiertas.

En correspondencia con lo señalado en la norma 5.6.5., si se emplean molduras, canetes, etc., éstos estarán inscritos en el triángulo formado por el alero y el paramento de fachada, formando como máximo un ángulo de 45º con la horizontal.

Será preceptivo el uso de teja excepto en las edificaciones industriales se permiten el uso de otros materiales salvo el fibrocemento en su color natural y aquellos materiales que produzcan destellos o reflejos molestos.

#### 7.5.4. Balcones.

En correspondencia con lo establecido en la norma 5.6.8. en las nuevas construcciones y en la renovación total de las existentes el vuelo máximo permitido para balcones es de 0,50 m.

El canto del forjado del balcón no será superior a 15 centímetros.

#### 7.5.5. Huecos de fachada.

Los huecos en planta baja no tendrán, en ningún caso, una anchura superior a 3 m. 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 m., que habrá de fraccionarse.

Se prohíben 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, si se desea, se obtendrá mediante las proporciones de los huecos y su disposición relativa. En ningún caso los huecos de las plantas superiores tendrán una anchura superior a los 2,50 m; salvo con las condiciones que se exponen el párrafo siguiente.

Podrá conformarse en planta baja, bajo la forma de porticada o planta distinta de la baja en su forma de balconada huecos mayores que en todos los casos constituirá un hueco libre entrante en la línea de fachada, en correspondencia con lo señalado en el artículo 5.6.10.

La separación horizontal entre huecos será igual o superior a un tercio de su anchura.

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

#### 7.5.6. Canales y bajantes.

Si estos elementos son vistos, deberán ser evidentes en toda su altura con tratamiento en la composición de fachada. Su coloración se adecuará a lo establecido en el artículo anterior.

#### 7.5.7. Carpintería.

La carpintería exterior deberá estar comprendida dentro de la sección del muro.

Los elementos de carpintería opacos; puertas de acceso, entrada de

vehículos, etc., deberán ser de madera, o bastidor metálico cerrado con elementos de madera, o con láminas metálicas.

Los elementos transparentes o translúcidos serán incoloros o en tonalidades del blanco.

Toda la carpintería exterior deberá ser de una o más hojas, abriéndose éstas al interior.

Los materiales de bastidor, fijos o móviles, deberán estar pintados, en color blanco; ocre, sepia, tierra de siena, pardos, verde oscuro, etc.

Se prohíben expresamente colores fuertes, brillantes o chillones; rojos, azules, verdes, amarillos, anaranjados, etc.

#### 7.5.8. Persianas.

Se admiten las persianas de librillo, enrollables, empotradas con guía y enrollables ligeras exteriores sin guía.

Las persianas serán exclusivamente con colores que cumplan las mismas condiciones que las expuestas para la carpintería.

En las persianas enrollables exteriores sin guía se admite también el tradicional color verde oscuro.

#### 7.5.9. Rejas.

Las ventanas de las plantas bajas podrán cerrarse mediante rejas cuando se estime oportuno.

Serán exclusivamente elementos de cerrajería formados por barras separadas entre 10 y 16 centímetros y unidas entre sí por varias pletinas y ancladas puntualmente en la fábrica de fachada.

Podrán añadirse como embellecimiento elementos de cerrajería de menor calibre.

Cuando existan balcones en la misma fachada, los elementos de cerrajería deberán gozar de homogeneidad compositiva entre ellos (véase artículo 7.5.4.).

La pintura de la cerrajería exterior será en tonos oscuros; negro, gris plomizo, etc.

#### 7.5.10. Toldos.

Los toldos situados en los huecos de fachada de la planta baja tendrán una anchura igual al hueco, una altura mínima sobre la acera de 2,20 m. y un vuelo máximo de 1,10 m. y al menos 60 cm. menos que la acera.

Las barras de sujeción deberán estar pintadas con colores similares al resto de la cerrajería del edificio.

#### 7.5.11. Rótulos.

Se podrán instalar rótulos comerciales adosados a fachadas en las plantas bajas.

Serán elementos móviles y pintados, excluyéndose los luminosos en toda su superficie, y los pintados directamente sobre el paramento de fachada.

Los rótulos podrán ser:

—Horizontales, coincidiendo su largo con la dimensión de un hueco de fachada, colocado sobre él y limitando su alto a 60 cm. no pudiendo sobresalir más de 5 cm.

—Verticales, coincidiendo su altura con la dimensión de un hueco de fachada, colocado en un lateral y limitando su ancho a 60 cm. y no pudiendo sobresalir más de 5 cm.

Cualquier rótulo distinto de los aquí establecidos podrá admitirse si resultase un elemento ambientalmente integrado y que proporciona una composición de claridad desde el punto de vista del propio edificio y del ambiente urbano.

### CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

#### ARTICULO 8.1. AMBITO DE APLICACION.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de ordenación, donde se expresa, asimismo la división de zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este Capítulo.

Dentro de este ámbito se estará a lo dispuesto en los artículos 19, 20 y 21 de la Ley del Suelo. La adquisición gradual de facultades urbanísticas —como contenido esencial de la propiedad y de su función social— vendrá regulado por los artículos 23 a 41 de la citada Ley, a excepción de las disposiciones relativas a la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo en Suelo Urbano, ya que no son aplicables a este municipio.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del Suelo Urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y sus usos del suelo. Estos parámetros se definen en el Capítulo 9.

Las diferentes zonas de ordenanza delimitadas son las siguientes:

DENOMINACION	ORDENANZA
Residencial	Ordenanza 1
Industrial	Ordenanza 2
Equipamiento	Ordenanza 3
Deportivo	Ordenanza 4
Espacios Libres	Ordenanza 5
Viarío	Ordenanza 6

#### ARTICULO 8.2. UNIDADES DE GESTION.

##### 8.2.1. Las diferentes unidades de gestión

Las diferentes unidades de gestión, delimitadas, responden a las siguientes consideraciones:

A.—Actuaciones directas: Son ámbitos continuos de gestión que no precisan de ningún instrumento de planeamiento intermedio (Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación, etc.) para su desarrollo y que por tanto se rigen por la aplicación directa de la ordenanza que les sea de aplicación.

B.—Unidades de Ejecución: Son ámbitos de gestión que reúnen tres peculiaridades.

—Superficie para un desarrollo conjunto como unidad independiente del resto del Suelo Urbano.

—Permiten un reparto homogéneo de beneficios y cargas entre los distintos propietarios del Suelo.

—Viabilidad económica de la actuación.

Su sistema de actuación es el fijado en la ficha correspondiente de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.3.3 de estas Normas.

#### ARTICULO 8.3. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

##### 8.3.1. Desarrollo del Suelo Urbano.

En aplicación de lo establecido por estas Normas Subsidiarias, el Suelo Urbano se desarrollará en la forma siguiente:

A.—Actuaciones directas: Aquellas parcelas comprendidas dentro del ámbito de Suelo Urbano que no se encuentren incluidas en Unidades de Actuación.

Los actos de edificación y usos del suelo se ejecutarán de acuerdo con lo establecido en las condiciones descritas para cada zona de Ordenanza en el Capítulo 9 de estas Normas. Las alineaciones vienen claramente reflejadas en los planos de alineaciones y para aquellos casos en que es necesario un ligero ajuste de las alineaciones.

ciones se ha elaborado una ficha que se adjunta como anejo 1 a estas normas.

B.—Actuaciones incluidas en Unidades de Ejecución: Aquellas parcelas incluidas en esta delimitación en los planos de ordenación del suelo.

Se desarrollarán de acuerdo con lo establecido en el art. 3.3. con las obligaciones fijadas para cada una en las fichas incluidas en el anejo 2, y lo señalado para cada zona de Ordenanza.

#### 8.3.2. Condiciones pormenorizadas de desarrollo de las Unidades de Ejecución.

Las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, así como las obligaciones de los propietarios del Suelo, son los que se describen en las fichas incluidas en el anejo 2.

Las cuantificaciones incluidas en las fichas, pueden verse afectadas por un margen de error de más o menos 10% manteniendo íntegramente su validez.

#### 8.3.3. De los Planes y Proyectos.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcadas en las presentes Normas se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el artículo 3.2 y con las finalidades siguientes:

A.—Plan Especial: Redactado con alguno de los objetivos siguientes:

1. Reforma interior. Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.
2. Desarrollo de Sistemas Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales o locales.
3. Protección y conservación. Compilando operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado público o privado en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

B.—Estudios de Detalle: Redactados con los objetivos:

1. Reajustar alineaciones insuficientemente definidas, o de áreas incluidas en Unidades de Actuación.
2. Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

C.—Proyecto de Urbanización: Para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización, esto es, vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público,

jardinería y, en su caso, red de riego, telefonía, gas e hidrante contra incendios.

D.—Proyecto de obra ordinaria: Para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señalados en el apartado anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

E.—Proyecto de Compensación, Reparcelación y Expropiación: Con los objetivos propios de cada proyecto descritos en el artículo 3.3. epígrafes 3, 4 y 5, según corresponda a la actuación por lo señalado en el artículo 3.2, epígrafes 7, 8 y 9.

F.—Proyecto de Parcelación: Para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

G.—Proyecto de Edificación: Para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificaciones e instalaciones.

#### 8.3.4. Derecho a edificar:

Sin perjuicio de las restantes condiciones establecidas en estas Normas, la Ley del Suelo, el derecho a edificar solo se podrá ejercer cuando los terrenos hayan adquirido la condición de solar, para lo cual han de contar como mínimo con los siguientes servicios:

- Acceso peatonal y rodado pavimentado en la vía a la que la parcela dé frente.
- Abastecimiento de agua potable.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.

Todos ellos con las condiciones mínimas establecidas en las Normas Generales de Urbanización del Capítulo 6 y en situación de prestar servicio por estar conectados suficientemente, en su caso, con las redes municipales correspondientes.

#### 8.3.5. Ejecución simultánea de urbanización y edificación.

La ejecución simultánea de la urbanización y la edificación sólo podrá autorizarse en los términos señalados en el artículo 3.3.9 de estas Normas.

### ARTICULO 8.4. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la Ley del Suelo, la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urba-

nístico y Valoraciones del Suelo, para esta clase de Suelo y las que se derivan del cumplimiento de las especificaciones siguientes:

#### 8.4.1. Terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos que se encuentren en esta situación, y sin perjuicio de que en su momento se incluyan en unidades de gestión que pudieran delimitarse, serán los que se derivan del cumplimiento de lo establecido por la legislación urbanística anteriormente citada y de las determinaciones de ordenación que estas Normas establecen para cada parcela.

#### 8.4.2. Terrenos incluidos en Unidades de Ejecución.

La delimitación de los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, definidas en los planos de ordenación y en las fichas correspondientes, así como las obligaciones de los propietarios del suelo se consideran tramitadas, a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas. Con la aprobación definitiva de las mismas se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponda, llevando consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias dentro del ámbito de la unidad de gestión hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar.

Dicha suspensión de licencia también será de aplicación aún cuando no sea necesaria la reparcelación, y hasta el acuerdo de la Administración por el que se declara innecesaria la reparcelación.

### CAPITULO 9. ZONAS DE ORDENANZA.

#### ARTICULO 9.1. GENERALIDADES.

Las zonas de Ordenanza desarrolladas en el presente capítulo regulan, junto a las Normas Generales de Uso contenidas en el Capítulo 4 las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su localización, la totalidad de las actividades que se desarrollen en el término municipal.

En el Suelo Urbano tienen rango de Ordenanzas de acuerdo con lo establecido en el art. 40.2 del Reglamento de Planeamiento.

#### ARTICULO 9.2. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL.

##### 9.2.1. Definición.

Tipología de edificación residencial, habitualmente viviendas familiares, generalmente entre medianeras con patio de parcela o manzana.

Se incluyen en esta tipología las manzanas con estructura de patio interior, en las que será obligatorio ajustarse a las alineaciones establecidas en la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias. Su localización queda reflejada en el Plano de Calificación del Suelo.

—Parcela mínima. La parcela mínima será de 100 m<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente si es menor de 100 m<sup>2</sup> en el momento de aprobación de las presentes Normas.

—Frente mínimo. Será de 6 metros, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano Catastral del Ministerio de Hacienda.

—Frente máximo. Se fija un frente máximo de 21 metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios.

##### 9.2.2. Condiciones de volumen.

—Alineaciones: Las señaladas en el Plano de Alineaciones.

—Fondo máximo edificable: Será de 20 metros para todas las plantas de la edificación principal. En aquellos casos en los que el fondo de parcela no supere dicha medida en tres o más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior.

—Retranqueos: No se fijan retranqueos ni al frente de parcela ni a los linderos laterales, debiendo en cualquier caso ajustarse a las alineaciones fijas de fachadas establecidas.

—Superficie ocupable de parcela: se fija en un 100 por cien de la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable. El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquéllas, autorizándose una ocupación máxima del 50% sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (almacén, vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,20 metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga, en su caso, la Comunidad de Propietarios de la finca.

El techo de la planta sótano, esto es la cara inferior del forjado de planta baja, no rebasará en cualquier punto de la rasante 1,00 m. de altura sobre la misma. Si la rebasa en algún punto se considerará planta sobre rasante.

—La altura de la edificación será de la obtenida según el procedimiento descrito en el art. 5.6.3 de estas Normas, la altura máxima desde la rasante oficial de la acera, o en su defecto desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección

del plano de fachada con el faldón de cubierta será de 7,70 m. para edificaciones de dos plantas y de 10,50 m. para edificaciones de tres plantas, medidas en el punto medio de cada una de las fachadas. La pendiente máxima de faldón de cubierta será de 35°, con una altura máxima de cumbrera de 4 m. medida desde la cara superior del último forjado.

Se admite la posibilidad de aprovechar el espacio bajo cubierta. Los espacios habitables bajo cubierta, no podrán tener una altura libre inferior a 1,80 m. y tendrán ventilación directa al exterior en todas y cada una de las estancias, salvo que se utilicen exclusivamente como almacén o trastero. A todos los efectos no computarán como planta.

Se permite la construcción de cuerpos salientes sobre el plano de cubierta, en las fachadas interiores de parcela, con el objeto de que dichas construcciones permitan la existencia de huecos de iluminación y ventilación verticales. No se permite en las fachadas que dan a la vía pública.

La altura máxima del cuerpo saliente no sobrepasará la de la línea de cumbrera de la cubierta de la edificación; la anchura de cada cuerpo no superará 1,50 m. y quedará separado del colindante al menos una anchura igual; tendrá un retranqueo a la fachada interior correspondiente de 1,50 m.

—Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar los anteriores parámetros.

### 9.2.3. Tolerancia de usos.

#### Uso principal.

—Residencial. Permitido en todas sus categorías, excluyéndose la planta bajo rasante para estancias vivideras.

#### Usos complementarios.

—Uso aparcamiento. Permitido y siendo de obligado cumplimiento el garantizar una plaza por vivienda en las promociones de más de 4 viviendas.

—Uso público comercial. Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

—Uso dotacional. Permitido en todas sus categorías.

—Uso industrial. Permitido en sus categorías 1.ª y 2.ª.

—Uso agropecuario. Permitido en sus categorías 1.ª, 2.ª y 4.ª.

#### Usos prohibidos.

—Resto de usos.

### 9.2.4. Condiciones de composición de fachadas y cubiertas.

La composición y proporción de huecos se establecerá conforme a

los modelos de tradición local, con predominio del macizo sobre el vano y de la proporción vertical sobre la horizontal. No se permitirán terrazas corridas, ni cuerpos cerrados volados en fachadas.

Únicamente se permitirán miradores y balcones. En los miradores el fondo o saliente no será superior al 5% del ancho de la calle, con un mínimo de 50 cm. y un máximo de 100 cm.; los balcones tendrán vuelos máximos de 50 cm., los petos serán preferentemente barandillas metálicas o cerrajería y el suelo del balcón no se produzca como prolongación del forjado de planta sino con forjado propio, de canto no superior a 15 cm.

Se recomienda que la dimensión del balcón paralela a fachada se ajuste al ancho del hueco superándolo no más de 35 cm. a cada lado; en todo caso nunca se superarán los 150 cm. por balcón, debiendo quedar entre barandillas de balcones anejos una distancia de separación igual o mayor a 80 cm. La separación mínima de las medianeras colindantes será igual a la longitud del vuelo.

La altura mínima de los vuelos será de 350 cm. sobre la acera y quedará remetido un mínimo de 20 cm. de la arista exterior del bordillo.

Las ventanas o huecos de luces que se instalen por encima de la línea de cornisa en cubiertas inclinadas, llevarán la misma pendiente que el faldón de cubierta, no permitiéndose la instalación de buhardillas que rebasen las pendientes de los citados faldones, ni la existencia de terrazas planas retranqueadas respecto de la alineación de fachada de forma que interrumpan la pendiente del faldón de cubierta, que debe ser continua obligatoriamente.

Se conservarán y recuperarán, dentro de lo posible, las puertas y los portones de madera claveteada existentes.

Aleros. Se evitarán las cornisas y aleros de gran vuelo, a este fin, los aleros producidos por prolongación de forjado de última planta o sobre tablero continuo de espesor igual o mayor a 15 cm., no podrán tener vuelos mayores de 30 cm.

Se permitirán aleros con fondo hasta 60 cm., siempre que se formen con estructura independiente de los forjados y nervios a la vista o con cantos continuos no superiores a 15 cm.

El tratamiento de fachadas y medianerías vistas, si existieran, será enfoscado con acabado en colores terrosos o en blanco. Se prohíbe la utilización de materiales distintos a los anteriormente citados, tales como revestimientos cerámicos, pinturas de colores brillantes, etc.

La carpintería exterior será en tonos acordes con el entorno.

Se tratará de conservar y recuperar la rejería tradicional existente.

Las barandillas y enrejados se tratarán de la misma forma que la carpintería exterior.

Las cubiertas serán inclinadas a una, dos o más aguas, dependiendo de la disposición del edificio.

El material de cubierta será la teja curva de color natural, prohibiéndose la utilización de otro tipo de materiales como el fibrocemento, las pizarras, o las tejas de colores no terrosos.

### ARTICULO 9.3. ORDENANZA 2. INDUSTRIAL.

#### 9.3.1. Definición.

Industria de pequeño y medio, con ocupación parcial del solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos. Corresponde a la edificación con uso exclusivo que por sus características no tolerables, de acuerdo con el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales.

Su localización queda reflejada en el plano de Calificación del Suelo.

—Parcela mínima: La parcela mínima será de 500 m.<sup>2</sup> para nuevas agregaciones o segregaciones o la catastral existente si es menor de 500 m.<sup>2</sup> en el momento de aprobación de las presentes Normas.

—Frente mínimo: Será de 10 metros, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano Catastral del Ministerio de Hacienda.

—Frente máximo: No se fija, no obstante, no se permiten frentes continuos de naves adosadas superiores a diez naves ni 100 metros. Los frentes mayores a estas magnitudes habrán de fraccionarse, dejando en estos casos una separación mínima entre las fachadas laterales de las naves externas o de esquina de 6 metros.

#### 9.3.2. Condiciones de volumen.

—Alineación exterior: Deberá marcarse mediante el cerramiento de la parcela. Las alineaciones exteriores vienen reflejadas en el plano de ordenación de Calificación del Suelo.

—Retranqueos respecto de la alineación exterior: El retranqueo mínimo de fachada a la alineación exterior será de 5 metros, o ningún retranqueo, siempre que al menos haya un espacio de 7,5 m. en la vía sin que incida en los carriles de circulación rodada. Cuando al retranquearse una edificación se dejen medianería vista existe la obligación por parte del propietario que se retranquea de tratar dicha medianería con el mismo tratamiento de una fachada.

Se reservará un espacio en el frente de la fachada, de al menos, 5 metros de ancho para paso, estancias de camiones y para operaciones de carga y descarga.

—Retranqueos respecto de los linderos laterales: será de 3 metros. No obstante, cabrá adosarse a uno o ambos linderos laterales en los siguientes casos:

1.—Cuando la edificación colindante esté construida sobre el lindero.

2.—Cuando se actúe conjuntamente en dos o varias parcelas colindantes en soluciones de proyecto unitario.

3.—Cuando exista acuerdo entre los propietarios de los solares, que deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

4.—Cuando se trate de cuerpos de edificación de una planta con altura de coronación igual o inferior a 2,50 metros.

Cuando no se deje retranqueo respecto a su lindero lateral, no se permitirá abrir huecos en la fachada situada sobre el lindero.

—Fondo edificable máximo: No se fija.

—Superficie ocupable máxima de parcela: Será el 80% de la superficie de la parcela.

—Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad de 0,8 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup> sobre parcela neta.

—Altura de la edificación: La altura máxima será de 9 m. medidos de acuerdo con el criterio del art. 5.6.2, salvo instalaciones necesarias para el proceso industrial. El máximo número de plantas será de dos, el uso industrial deberá desarrollarse en una sola planta.

—Otras condiciones: Se admite, para promociones de proyecto unitario de minipolígonos, agrupar los espacios no edificados de parcela para obtener un espacio libre mancomunado, siempre que se respeten las demás condiciones de frente mínimo y máximo del art. 9.3.2 y condiciones de volumen describe en el presente artículo. En cualquier caso, la superficie máxima construida resultante no superará los 0,8 m.<sup>2</sup>/m.<sup>2</sup>, ni el número máximo de naves el que se hubiera obtenido de dividir la superficie total de la actuación por la superficie de parcela mínima aplicable.

#### 9.3.3. Tolerancia de usos.

Uso principal.

—Industrial: Permitido en todas sus categorías.

Se debe garantizar una plaza de aparcamiento cada 100 m.<sup>2</sup> construidos, resolviéndose un 40% de las plazas de aparcamiento dentro de la parcela.

En los espacios de retranqueo se permitirán los siguientes usos: Ajardinamiento, aparcamiento, carga y descarga, paso de vehículos, instalaciones y construcciones auxiliares con una superficie inferior a 20 m.<sup>2</sup>.

Usos complementarios.

—Uso Residencial: Permitido en su categoría 1.<sup>a</sup>, como máximo una vivienda para uso del vigilante.

—Uso aparcamiento: Prohibido en edificio exclusivo.

—Uso dotacional: Permitido en su categoría 4.<sup>a</sup>.

—Uso agropecuario. Permitido en sus categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>.

Usos prohibidos.

—Resto de usos.

#### ARTICULO 9.4. ORDENANZA 3. EQUIPAMIENTO.

##### 9.4.1. Definición.

Corresponde a los espacios destinados a localización de dotaciones públicas o privadas, necesarias para el adecuado equipamiento del pueblo.

—Parcela mínima: La parcela mínima será de 100 m.<sup>2</sup>.

—Otras condiciones de parcela: No se fijan.

##### 9.4.2. Condiciones de volumen.

—Retranqueos: Serán libres excepto si está establecida una alineación fija de fachada en el plano de Alineaciones.

—Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.

—Superficie ocupable de parcela: Será del 100% de la superficie de parcela.

—Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación será de tres plantas con altura máxima de 10,50 m. medidos de acuerdo con el criterio fijado en el art. 5.6.2.

—Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar los parámetros anteriores.

##### 9.4.3. Tolerancia de usos.

Uso principal.

—Dotacional: Permitido en todas sus categorías.

Usos complementarios.

—Uso residencial: Permitido en la categoría 1.<sup>a</sup>, con un máximo de 1 vivienda por parcela, destinada a guardia y custodia de

las instalaciones. Están prohibidas las estancias vivideras en la planta sótano.

—Usos Público-comercial: Permitido en todas sus categorías.

—Usos aparcamiento: Permitido.

Usos prohibidos.

—Resto de usos.

#### ARTICULO 9.5. ORDENANZA 4. DEPORTIVO.

##### 9.5.1. Definición.

Corresponde a los espacios y locales destinados a la práctica de especialidades deportivas.

—Parcela mínima: La parcela mínima será de 500 m.<sup>2</sup> para las nuevas instalaciones.

—Otras condiciones de parcela: No se fijan.

##### 9.5.2. Condiciones de volumen.

—Retranqueos: Serán libres excepto si está establecida una alineación fija de fachada en el plano de Alineaciones.

—Fondo edificable máximo: No se fija fondo edificable máximo.

—Superficie ocupable de parcela: Será del 80% de la superficie de parcela.

—Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación será de 10,50 m, medidos de acuerdo con el criterio del art. 5.6.2. En el caso de que la especialidad deportiva a la que se pretende destinar la edificación necesitara mayor altura, ésta podrá autorizarse previa justificación razonada.

—Superficie máxima construible: Será la resultante de aplicar los parámetros anteriores.

##### 9.5.3. Tolerancia de usos.

Uso principal.

—Dotacional: Permitido en su categoría 3.<sup>a</sup> para instalaciones deportivas.

Usos complementarios.

—Uso residencial: Permitido en la categoría 1.<sup>a</sup>, con un máximo de 1 vivienda por parcela, destinada a guardia y custodia de las instalaciones. Están prohibidas las estancias vivideras en la planta sótano.

—Usos Público-comercial: Permitido en categoría 1.<sup>a</sup> al servicio de

la instalación sin que este uso ocupe más del 10% de la superficie de la parcela.

—Usos aparcamiento: Permitido.

Usos prohibidos.

—Resto de usos.

#### ARTICULO 9.6. ORDENANZA 5. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

##### 9.6.1. Definición.

Corresponde a los espacios libres de dominio público, destinados a espacios ajardinados necesarios para la adecuada salubridad de la población.

—Parcela mínima: No se fija.

—Otras condiciones de parcela: No se fijan.

##### 9.6.2. Condiciones de volumen.

Retranqueos: Toda la construcción deberá retranquearse de cualquiera de los linderos de parcela un mínimo de 3 m.

—Superficie máxima construible: Será de 1,5 m.<sup>2</sup> por cada 100 m.<sup>2</sup> de parcela.

—Altura de la edificación: Todo elemento constructivo tendrá, excepto en sus elementos estructurantes decorativos y de seguridad no habitables, una altura inferior a 4 m., medidos de acuerdo con el criterio del art. 5.6.2.

##### 9.6.3. Tolerancia de usos.

Usos principal.

—Uso de espacios libres y zonas verdes.

Usos complementarios.

—Uso dotacional: Permitido en su categoría 3.<sup>a</sup> y en instalaciones al aire libre.

Usos prohibidos.

—Resto de usos.

#### ARTICULO 9.7. ORDENANZA 6. VIARIO.

##### 9.7.1. Definición.

Regula la utilización de los viales y espacios públicos adyacentes que deberán tener un tratamiento de zona ajardinada sin que incida sobre ellos la condición legal de espacio libre.

##### 9.7.2. Condiciones de volumen.

Se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, fuentes, etc., así como cabinas telefónicas y kioscos para venta de prensa o de bebidas que tendrán una superficie máxima construida de 12 m.<sup>2</sup>, una altura libre máxima de 2,80 m. y la pendiente máxima de cubierta será de 35°.

Estos elementos de mobiliario urbano se situarán de forma que no obstaculicen el paso de los peatones ni la circulación o el aparcamiento de vehículos, debiendo adecuarse al artículo 7.3.8.

### CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

#### ARTICULO 10.1. AMBITO DE APLICACION Y CATEGORIAS.

##### 10.1.1. Definición y ámbito.

Constituyen el Suelo No Urbanizable, de acuerdo con los arts. 12 y 15 a 17 de la Ley del Suelo, aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico paisajístico o agrario, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbano por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo y Normativa del Medio Físico del Término Municipal.

##### 10.1.2. Categorías.

El Suelo No Urbanizable queda subdividido en tres categorías de mayor a menor grado de protección:

Tipo I: Suelo no Urbanizable especialmente protegido de interés ecológico y paisajístico, y cauces.

Tipo II: Suelo no Urbanizable con dehesas y otras áreas arboladas.

Tipo III: Suelo no Urbanizable común

Los terrenos afectos a cada una de las citadas categorías se delimitan en el plano de Clasificación del Suelo y Normativa del Medio Físico a escala 1/10.000.

##### 10.1.3. Infraestructuras y sistemas generales.

En el plano de Clasificación del Suelo del término municipal se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito del Suelo No Urbanizable.

Para su ejecución o ampliación se tramitarán los oportunos Planes Especiales o, en su caso, se someterán a la autorización prevista en el artículo 10.5.5. para las instalaciones de utilidad pública o interés social.

Para ejecutar una infraestructura no prevista en estas Normas Subsidiarias será necesaria la tramitación de un Plan Especial.

#### ARTICULO 10.2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO NO URBANIZABLE.

##### 10.2.1. Criterios de utilización.

El Suelo No Urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades e intereses colectivos.

##### 10.2.2. Usos admitidos y prohibidos.

Los usos propios del Suelo No Urbanizable son aquellos que constituyen la base productiva de su aprovechamiento es decir, el agrícola, el pecuario y el forestal. La regulación que estas Normas establecen tienden a hacer compatible la preservación y fomento de cada uno de estos usos con las limitaciones derivadas de su coexistencia y de la protección de los valores ecológicos, culturales, paisajísticos y productivos de los terrenos.

Son usos compatibles con los anteriores aquéllos que deben localizarse en el medio rural, sea porque su naturaleza es necesario que estén asociados al mismo, sea por la no conveniencia de su ubicación en el medio urbano. Las limitaciones que le imponen estas Normas tienden a garantizar su compatibilidad con los usos propios de esta clase de suelo y la protección de sus valores.

Son usos prohibidos con carácter general en el Suelo No Urbanizable aquéllos que tienen su destino natural en el medio urbano, así como los que resultan incompatibles con los usos propios de aquél. En el ámbito del suelo especialmente protegido se prohíben además aquellos usos incompatibles con el fomento y protección de los usos y valores característicos de cada uno de los tipos que en 10.9 se diferencian dentro de esta categoría de suelo.

##### 10.2.3. Carácter de las limitaciones.

Cualquiera que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las edificaciones e instalaciones permitidas que se regulan en 10.5 lo son en razón del fomento y protección de los usos propios del Suelo No Urbanizable o de los que están asociados al mismo, así como de la regulación y control de aquéllos que resultan incompatibles con el medio urbano.

Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo No Urbanizable imponen estas Normas Urbanísticas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no conferirán derecho a indemnización alguna en cuanto no constituyan una vinculación singular que origine la disminución del valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento rústico que les sea propio por su explotación efectiva.

##### 10.2.4. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el Capítulo 3. de esta normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Junta de Extremadura, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimientos establecidos respectivamente en las normas contenidas en 10.4. y 10.5.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el Capítulo 3., siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

##### 10.2.5. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario forestal y minero; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

#### ARTICULO 10.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

##### 10.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 84 a 90 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de estas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo, así como cuando se trate de implantar instalaciones agrarias o de interés social cuya dimensión, servicios o complejidad requieran de este instrumento.

#### 10.3.2. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al término municipal. Su contenido y tramitación cumplirán lo previsto en el Capítulo 3. de esta normativa.

### ARTICULO 10.4. PARCELACIONES RUSTICAS.

#### 10.4.1. Concepto de Parcelación.

Por parcelación a efectos de esta normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación hipotecaria, así como de si se trata de actos de trascendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

#### 10.4.2. Carácter rústico.

En Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, acomodándose a lo dispuesto en la legislación agraria.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en el artículo 10.7.

#### 10.4.3. Licencia Municipal.

Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones y segregaciones en cualquier lugar del término municipal. Quedan excluidos de esta consideración los Planes de Concentración parcelaria que sean promovidos y realizados por la Administración.

#### 10.4.4. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

A.—Memoria justificativa: Del cumplimiento de las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:

—Objetivos de la parcelación.

—Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

—Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, servidumbre y cargas.

—De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma. En el caso de divisiones, segregaciones o ventas de parcelas que contengan cargas (especialmente si hay superficies vinculadas a algún tipo de edificación), ésta se hará constar, entendiéndose que a partir de la segregación las parcelas no edificadas pero vinculadas a alguna edificación perderán toda capacidad edificatoria, no autorizándose en lo sucesivo en ellas ningún tipo de actuación constructiva.

B.—Plano de situación: De la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de estas Normas.

C.—Plano de detalle: Con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el Plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.

D.—Otros requisitos: De estimarlo necesario el Ayuntamiento podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

#### 10.4.5. Edificaciones existentes.

No se podrá autorizar una parcelación rústica cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta normativa.

#### 10.4.6. Licencias anteriores.

Tampoco podrá autorizarse una parcelación rústica cuando, como consecuencia de la misma, resultaren incumplidas las condiciones impuestas en cualquier licencia anterior o alteradas sustancialmente las condiciones en base a las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

#### 10.4.7. Protección de dominio público.

Cuando la finca matriz sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca la autorización condicionará el otorgamiento de la licencia a que, previamente se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

### ARTICULO 10.5. CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

#### 10.5.1. Obras, Instalaciones y Edificaciones permitidas.

A.—Obras permitidas: En aplicación del artículo 16.3 de la Ley del Suelo en el Suelo No Urbanizable en sus distintas categorías y de acuerdo con las condiciones establecidas en los artículos 10.8 y siguientes, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de construcciones e instalaciones:

1.—Las obras y construcciones destinadas a explotaciones agrarias adecuadas a la naturaleza y destino de la finca, que se regulan por las condiciones del art. 10.5.2.

2.—Las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, estas construcciones se regulan por lo establecido en el art. 10.5.4.

3.—Las instalaciones y edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, incluyendo entre ellas las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales, estas construcciones se regulan por las condiciones del art. 10.5.5.

4.—Edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en

los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, tal y como se establece en el art. 10.7 de esta normativa. Estas construcciones se regulan por el artículo 10.5.6.

B.—Obras prohibidas: Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

En general, se prohíben las construcciones propias de las áreas urbanas así como todas aquellas afectadas a los usos que en el art.10.2.2. se declaren prohibidos en esta clase de suelo.

C.—Edificaciones existentes: Las actuaciones permitidas en las edificaciones o instalaciones existentes de esta clase de suelo se regularán por lo dispuesto en el artículo 10.5.7.

D.—Licencia y autorización previa: La ejecución de obras, instalaciones o construcciones en el Suelo No Urbanizable está sujeta a licencia municipal, y en su caso a la previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, siguiendo el trámite indicado en el art. 10.5.8.

E.—Otras autorizaciones administrativas: Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen también carácter de previas a la licencia municipal, no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

F.—Planes Especiales: En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Medio Ambiente de la Junta de Extremadura podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

G.—Protección de dominio público: Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino, cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público en los términos previstos en el artículo 10.4.7.

#### 10.5.2. Edificaciones e Instalaciones de Explotaciones Agrarias.

A.—Instalaciones de explotaciones agrarias: Las edificaciones o instalaciones que se podrá autorizar edificar con carácter ordinario en suelo no urbanizable son las destinadas a explotaciones agrarias, adecuadas a la naturaleza y destino de la finca y ajustadas a la normativa agraria.

En todo caso se estará a las limitaciones que se regulan en 10.9, 10.10, y 10.11 para las distintas categorías de Suelo no Urbanizable.

En el caso de que en la finca existan otras edificaciones habrá de justificarse que la función de la que se quiere instalar no puede ser adecuadamente atendida con ninguna de las existentes.

B.—Viviendas anexas: Con carácter excepcional se podrá autorizar la edificación de viviendas familiares siempre que se den las siguientes circunstancias:

—Que la vivienda sea necesaria para el funcionamiento de una explotación agraria existente o de nueva instalación, en cuyo caso la autorización se solicitará en el mismo expediente.

En el caso de que en la finca existieran otras viviendas habrá de justificarse que todas son necesarias para la explotación.

—Que la vivienda quede vinculada a la explotación mencionada y a la finca a la que se adscribe.

—Que no exista riesgo de formación de un núcleo de población según se define en el artículo 10.7. de esta normativa.

—En cualquier caso la superficie construida máxima será de 150 m.<sup>2</sup>, salvo que la composición familiar permita justificar la necesidad de un programa de vivienda mayor, justificación que deberá ser apreciada por la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

C.—Licencia municipal y autorización urbanística previa: Las obras e instalaciones citadas en el apartado A del presente artículo podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento con la concesión de la licencia municipal; las viviendas citadas en el apartado B están igualmente sometidas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa su autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 10.5.8.

D.—Unidad mínima de cultivo y parcela mínima: Las construcciones a que se refieren los párrafos A y B anteriores deberán, en cualquier caso vincularse a parcelas independientes que reúnan la condición de unidad mínima de cultivo o, en su caso, a las parcelas mínimas superiores a aquéllas que se establecen en los artículos 10.9. y siguientes.

Se entenderá cumplida esta condición cuando, aún disponiendo la construcción o instalación en una finca de superficie inferior a la unidad mínima de cultivo, se vinculen otras fincas colindantes a dicha instalación de forma que alcancen en conjunto la dimensión de la citada unidad mínima de cultivo.

En tales supuestos, y con carácter previo a la licencia, deberá procederse por el propietario a agrupar las diferentes fincas colindantes, describiéndolas con total precisión en el título de la agrupación, así como a inscribir la resultante como una sola finca y bajo un sólo número registral, con expresa mención de que forman en conjunto una "unidad orgánica de explotación". Todo ello de conformidad con los artículos 44 y 45 del Reglamento Hipotecario.

La concesión de la licencia determinará la indivisibilidad de la finca resultante de la agrupación y la necesidad de inscripción de dicho extremo por el propietario en el Registro, sin cuyo requisito la licencia no producirá efecto alguno.

Se impedirá en todo caso la creación de núcleos de población de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.7.

E.—Condiciones de uso y edificación: Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se expresan en los artículos 10.5.9. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa.

F.—Normativa e Instrucciones Específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

#### 10.5.3. Explotaciones ganaderas sin tierra

A.—Definición: Fuera de las áreas de especial protección (TIPO I), podrán construirse granjas ganaderas industriales sin necesidad de estar vinculadas a una explotación agrícola.

Asimismo, y en este caso exclusivamente en los Suelos Libres (TIPO III), podrán desarrollarse Polígonos Ganaderos que agrupen a varias explotaciones ganaderas sin tierra, únicamente en el caso de que sean de promoción pública.

B.—Condiciones y requisitos de las explotaciones aisladas: Este tipo de explotaciones cumplirán los siguientes requisitos:

1 La distancia mínima a la vivienda más próxima será de 200 metros; y de 1.500 metros a los límites de suelo Urbano; la distancia mínima a otras explotaciones similares será de 300 metros, sin perjuicio de lo que disponga al respecto, para ciertas especies, la normativa vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.

2 La parcela mínima será de 5.000 m.<sup>2</sup>, siempre que no proceda de segregación en cuyo caso será de 3 Ha.

3 La superficie máxima ocupada será del 20% de la parcela, hasta un límite de 2.000 m.<sup>2</sup>

4 La altura máxima de la edificación será de 8 metros medidos desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta, medido en el punto medio de cada una de las fachadas.

5 La distancia mínima a linderos será de 15 metros.

6 Entre los materiales se elegirán, dentro del abanico de posibles, aquéllos que menor impacto ambiental puedan causar en el entorno.

7 Quedan prohibidos los vertidos directos de purines y otros residuos ganaderos a cauces, así como los pozos ciegos o balsas no impermeabilizadas, debiendo mostrar claramente el proyecto la solución elegida para el tratamiento de residuos de forma no contaminante.

8 Salvo que la parcela se halle situada a menos de 300 metros de un transformador o línea de tensión adecuada ya existentes, no se permitirá el trazado de nuevos tendidos eléctricos; debiendo mostrar el proyecto la solución adoptada para la generación autónoma de energía.

9 La explotación deberá ser rodeada por al menos 4 hileras de árboles de gran parte de hoja perenne y rápido crecimiento. Estos deberán plantarse con una altura mínima de 2 metros, y antes del tendido de la cubierta.

C.—Condiciones y requisitos para los polígonos ganaderos: En este tipo de instalaciones aparte de dar cumplimiento a los puntos 2, 4, 6, 7, 8 y 9 del apartado anterior se cumplirán las siguientes reglas:

1 Las distancias mínimas a respetar, medidas desde cualquier punto perimetral del conjunto edificado del polígono serán:

a) 500 metros a cualquier vivienda habitada.

b) 1.500 metros a límites de Suelo Urbano.

c) 1.000 metros a otros polígonos ganaderos

d) 500 metros a otras explotaciones ganaderas industriales aisladas.

e) Manteniendo una distancia mínima de 500 metros a viviendas podrá reducirse en cualquier caso la distancia a los límites de suelo Urbano, así como la distancia a explotaciones similares, siempre que medien informes previos favorables del responsable local de Sanidad, de la Dirección General de Producción animal y de la Dirección General de Medio Ambiente, en el sentido de garantizar ausencia de riesgo en cuanto a olores y contaminaciones para el casco urbano, así como en cuanto a contaminaciones epidémicas para otras explotaciones ya existentes.

2 La superficie máxima ocupada será del 60% de la parcela.

D.—Licencia municipal y autorización urbanística previa: La licencia municipal sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura. La documentación a presentar al solicitar la autorización para este tipo de explotación será la que aparece recogida en el artículo 10.5.8. de estas Normas y además:

—Se adjuntará demostración expresa del cumplimiento del condicionado fijado en los apartados anteriores.

E.—Normativa e Instrucciones Específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

#### 10.5.4. Instalaciones de obras públicas

A.—Condiciones y requisitos: Fuera de las categorías de Suelo No Urbanizable calificadas de protección especial (correspondiente al TIPO I), y de acuerdo con lo previsto en el artículo 16.3 de la Ley del Suelo, podrán autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicios de obras públicas, siempre que, sin perjuicio de las que se exijan desde otras normativas concurrentes, se haga cumplimiento de las siguientes condiciones:

—En relación con las carreteras sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:

a) Viveros de obras públicas

b) Estaciones de servicios.

c) Areas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo.

d) Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.

—Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de que se trate de vivienda aneja vinculada a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o al vigilante de las instalaciones y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación del artículo 10.5.2.B

—Tampoco podrán ser adscritas al uso comercial, salvo que se trate de instalaciones-escaparate de productos tradicionales o artesanales de la región, debiendo demostrarse este extremo mediante informe razonado de las Consejerías de Turismo o de Industria de la Junta de Extremadura.

—En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida.

—La parcela mínima edificable será de 5.000 m<sup>2</sup>, siempre que no proceda de segregación en cuyo caso será de 25.000 m<sup>2</sup> y la ocupación máxima de la edificación será del 20% de la superficie de la parcela, hasta un volumen máximo edificado de 9.000 metros cúbicos.

—El número máximo de plantas será de una; cuando se dé el caso de vivienda aneja podrá autorizarse excepcionalmente una segunda planta. La altura máxima será en cualquier caso de 9 metros, medidos desde el terreno en contacto con la edificación, hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta. La altura se medirá en el eje de cada una de las fachadas.

—Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:

- a) 18 metros como mínimo frente a viales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.
- b) 10 metros del resto de linderos
- c) 250 metros a la vivienda más próxima ya existente.

—No se autorizará ningún tipo de edificación en parcelas con pendiente media superior al 20%.

—Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a taludes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los taludes serán arborizados.

—Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.

—El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal, únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de piscinas y pistas deportivas de tenis o equivalente.

—Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida, no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar contruidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.

—Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

—Las construcciones, de libre composición armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

B.—Licencia municipal y autorización urbanística previa: Las obras e instalaciones citadas en el apartado A del presente artículo podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento con la concesión de la licencia municipal; las viviendas anejas vinculadas a los usos autorizados, están igualmente sometidas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

La tramitación y contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 10.5.8. y además:

—Se adjuntará demostración expresa del cumplimiento del condicionado fijado en los apartados anteriores.

C.—Normativa e Instrucciones Específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetará a la normativa específica que pueda afectarle, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

10.5.5. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

A.—Licencia y autorización urbanística previa: Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura según determina el artículo 16.3.2.<sup>a</sup> de la Ley del Suelo.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 10.5.8.

B.—Utilidad pública e interés social: Todas las instalaciones y edificaciones incluidas dentro de este apartado lo serán en virtud de su inclusión dentro de uno u otro de los supuestos siguientes:

—Su consideración de utilidad pública en aplicación directa de la legislación o de la declaración en este sentido de Organos Administrativos competentes.

—Su consideración de interés social por la Junta de Extremadura en el propio procedimiento de autorización urbanística. En este supuesto, el peticionario deberá justificar en su solicitud el interés social de la instalación y el Ayuntamiento se pronunciará sobre el interés social para el Municipio, siendo la Comisión de Urbanismo

de Extremadura quien resolverá definitivamente sobre la consideración de interés social en el acto de autorización.

C.—Tipos: Sólo se entrará a considerar la utilidad pública o el interés social de las construcciones e instalaciones que puedan encuadrarse en alguno de los siguientes grupos:

1 Infraestructura y sistemas generales: Infraestructuras básicas del territorio e instalaciones constitutivas de sistemas generales municipales que, parcial o totalmente, deben implantarse en el Suelo No Urbanizable. Por ejemplo depósitos de agua, cementerios, colectores, vías de comunicación, vertederos, líneas de alta tensión, ciertas instalaciones destinadas a la Defensa Nacional, etc.

2 Instalaciones asociadas al medio rural: Edificaciones o instalaciones de cualquier naturaleza que, por la actividad que vayan a realizar, tengan que estar asociadas al medio rural. Se pueden citar a título informativo actividades extractivas, piscifactorías, escuelas-granja, centros de estudios del medio rural o natural, instalaciones deportivas y recreativas para disfrute de éste, campamentos de turismo, centros asistenciales y sanitarios cuya terapéutica se basa en el reposo y el aire no contaminado, etc.

3 Instalaciones incompatibles con el medio urbano: Edificaciones o instalaciones que, por su naturaleza y especiales condiciones, o porque el ordenamiento jurídico lo imponga, no deben instalarse en el medio urbano y tengan en el Suelo No Urbanizable el lugar más idóneo para su instalación. Por ejemplo las actividades consideradas incompatibles con el medio urbano en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o las instalaciones deportivas que, sea por su gran consumo de suelo, sea por su potencial peligrosidad o molestias sobre los espacios habitados, deben instalarse en el medio rural, como los campos de golf, autódromos, grandes instalaciones hípcas o centros de vuelo para vehículos aeroligeros.

4 Cualquier otra edificación ó instalación que por sus características o condicionantes, pueda ser declarada de utilidad pública ó interés social, como por ejemplo, áreas para el servicio de los usuarios de las carreteras como hoteles, hostales, bares, restaurantes, talleres de reparación de vehículos...

D.—Viviendas anexas: Con carácter excepcional podrá autorizarse la edificación de viviendas familiares asociadas a la instalación de utilidad pública o interés social, siempre que se justifique su necesidad para el funcionamiento de la instalación y se cumplan las restantes condiciones que le sean de aplicación del artículo 10.5.2.B.

E.—Condiciones de actuación en suelo protegido: En el ámbito del Suelo No Urbanizable especialmente protegido (Tipo I), sólo podrán autorizarse los usos e instalaciones de utilidad pública o interés social que respeten las condiciones de especial protección establecidas en 10.9.

F.—Condiciones de parcela: Por su naturaleza, las instalaciones que se encuadran en el punto 1 del apartado C anterior no están sujetas a ninguna limitación referente al tamaño de parcela. El resto de las construcciones se tendrán que adscribir a un terreno que permita cumplir las condiciones de ocupación y retranqueos fijados en el artículo 10.5.9., salvo para las instalaciones contempladas en los artículos 10.5.3 y 10.5.4 que cumplirán las condiciones fijadas en dichos artículos.

G.—Condiciones de uso y edificación: Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se fijan en el artículo 10.5.9. y siguientes, salvo para las instalaciones contempladas en los artículos 10.5.3 y 10.5.4 que cumplirán las condiciones fijadas en dichos artículos. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa. En el ámbito del suelo especialmente protegido se aplican las anteriores en tanto no entren en contradicción con las condiciones específicas fijadas en 10.9.

H.—Normativa e Instrucciones Específicas: Cada tipo de estas instalaciones se sujetarán a la normativa específica que pueda afectarla, así como a las órdenes e instrucciones que puedan ser dictadas por la Junta de Extremadura.

#### 10.5.6. Edificios aislados destinados a vivienda familiar.

De acuerdo con el artículo 16.3.2.<sup>a</sup> de la Ley del Suelo y exclusivamente en los Suelos Libres (TIPO III), podrán autorizarse los edificios aislados destinados a vivienda familiar siempre y cuando no exista el riesgo de formación de núcleo de población tal y como se recoge en el artículo 10.7 de las presentes normas.

A.—Condiciones de uso y edificación: Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son, con carácter general, las que se fijan en el artículo 10.5.9. y siguientes. En todo lo que no quede regulado directamente en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta normativa.

La superficie máxima edificable de la vivienda será de 250 m<sup>2</sup>.

B.—Licencia y autorización urbanística previa: Estas edificaciones

están sujetas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura según determina el artículo 16.3.2.<sup>a</sup> de la Ley del Suelo.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 10.5.8.

#### 10.5.7. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

Todas las actuaciones sobre edificaciones e instalaciones existentes en la fecha de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias se adecuarán a lo señalado en el art. 2.4. de esta normativa.

A.—Licencia y autorización previa: Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y en su caso de acuerdo con los artículos precedentes a la previa autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, según el procedimiento descrito en el artículo 10.5.8.

B.—Interés social: Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

#### 10.5.8. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística previa.

A.—Tramitación de la autorización urbanística previa: De acuerdo con lo establecido en el artículo 16.3.2.<sup>a</sup> el trámite de solicitud de autorización urbanística, previo a la licencia municipal, se iniciará ante el Ayuntamiento, que lo remitirá a la Comisión de Urbanismo de Extremadura acompañado del preceptivo informe de la Corporación. El informe desfavorable de ésta no interrumpirá el trámite del expediente, que se remitirá en todo caso a la citada Comisión.

Si se trata de una instalación de interés social el citado informe municipal deberá reflejar el pronunciamiento expreso del Ayuntamiento en cuanto al interés social de la instalación para el municipio.

Se expondrá toda la documentación a información pública durante un periodo mínimo de 15 días.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura emitirá resolución definitiva.

B.—Documentación de la solicitud de autorización: La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización, será la siguiente:

1 Memoria justificativa del cumplimiento de las condiciones que fija las presentes Normas Subsidiarias, comprensiva de los siguientes extremos:

—Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.

—Descripción de la finca, que aporta información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.

—De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:500.

2 Memoria y planos descriptivos de la edificación o instalación para la que se solicita autorización, en donde queden claramente especificados los usos previstos, superficies edificadas, alturas, huecos exteriores y distribución interior, así como los tratamientos superficiales, texturas, colores y materiales a emplear en cerramientos, cubiertas, carpinterías y cualquier elemento exterior.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

3 Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de Clasificación del Suelo de estas Normas.

4 Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro de Rústica como documentación complementaria.

C.—Con carácter particular: Además en ciertos casos la documentación antes citada se completará con:

1 Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2 Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.

3 Si en el expediente se incluye una vivienda, además de su necesidad para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada, deberá justificarse que con su construcción no se origina riesgo de formación de núcleo de población con arreglo a los criterios del artículo 10.7.

4 Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con una vía pecuaria, camino, cauce, laguna o embalse público, si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de dicha vía pecuaria marcado en el plano de clasificación del suelo, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.

De estimarlo necesario, tanto el Ayuntamiento como la Consejería de O. P., Urbanismo y M.A. de la Junta de Extremadura, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la acreditación de la condición de agricultor del peticionario, el Plan de Explotación de la finca, a la viabilidad económica de dicha explotación, a la corrección de su impacto sobre el medio, no a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

D.—Licencia de obras y proyecto técnico: Una vez autorizada definitivamente la instalación por la Comisión de Urbanismo de Extremadura, el Ayuntamiento resolverá sobre la concesión de la Licencia de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto completo de la instalación, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Ayuntamiento en un plazo máximo de seis meses, pasado el cual se considera caducada la autorización previa. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se haya otorgado la autorización requisito sin el cual la licencia será anulable.

#### 10.5.9. Condiciones comunes de la edificación.

Las determinaciones de este artículo son aplicables a todas aquellas instalaciones situadas en Suelo No Urbanizable y para las cuales no se han fijado unos parámetros diferentes en las presentes Normas Urbanísticas.

A. Altura: La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y medio entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta sin contar los conductos de ventilación, chimenea o instalaciones técnicas, no superará los seis metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima no superará los cinco metros desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta, medido en el punto medio de cada una de las fachadas.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se supere los citados límites.

B.—Ubicación en el terreno y retranqueos: La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros a cualquier linderero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las normas y disposiciones, tanto generales como municipales que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier linderero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

En los márgenes de cauces, lagunas y embalses, las edificaciones se ajustarán a las condiciones que se establecen en el artículo 10.8 para los terrenos de afección de cauces, lagunas y embalses.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos, se estará a lo previsto en el artículo 10.5.1.G en los términos previsto en el artículo 10.4.7.

C.—Ocupación de parcela: Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el 10% de la superficie de la parcela.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o ajenas al uso principal no agrario (por ejemplo playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

D.—Cubiertas: La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

E.—Cerramientos de fincas: La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso 1,20 metros de altura. Se recomienda utilizar en los cerramientos la piedra del país.

Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.

El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:

- Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
- Cinco metros de los cauces, lagos, lagunas y embalses públicos.

En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.

En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas y embalses públicos se aplicará lo previsto en el artículo 10.5.1.G.

#### 10.5.10. Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios.

Saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Comisión de Urbanismo de Extremadura solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

A.—Construcciones existentes: Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio

natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento y Organismo Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

B.—Normativa aplicable: Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la normativa establecida en los Capítulos 6 y 7.

#### 10.5.11. Condiciones estéticas.

A.—Condiciones estéticas generales: En aplicación de lo establecido en el art. 138 de la Ley del Suelo, toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

B.—Arbolado: Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno y las recomendadas en la Memoria de la información Urbanística de las presentes Normas.

C.—Condiciones específicas: En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organismos de la Junta de Extremadura competentes para la autorización urbanística, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

### ARTICULO 10.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION

#### 10.6.1. Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimis-

mo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Real Decreto Legislativo 1302/1986 de 28 de junio, de evaluación de impacto ambiental.

#### 10.6.2. Fines.

Los contenidos de los estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

#### 10.6.3. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental deberá ajustarse al siguiente esquema básico:

A.—Identificación de los elementos del medio susceptibles de recibir impacto. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que puedan afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.

B.—Identificación de los elementos del proyecto. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.

C.—Enfrentamiento de los elementos del medio y del proyecto. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.

D.—Valoración de las alteraciones. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento se detecten.

E.—Medidas correctoras. En donde se especificarán las medidas de

todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

#### 10.6.4. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

#### ARTICULO 10.7. CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION Y DEFINICION DEL RIESGO DE SU FORMACION.

Se entenderá como aquella asociación de elementos que destinados a residencia familiar pudieran llegar a formar una entidad de tal carácter que requiriese actuación de tratamiento conjunto de abastecimiento de agua, saneamiento, depuración de vertidos o distribución de energía eléctrica. Se exceptúan los Cortijos tal y como se definen el artículo 10.8. de estas Normas, que tendrán la consideración de núcleos rurales sin ser suelo urbano.

#### 10.7.1. Riesgo de formación de núcleo de población.

Las condiciones objetivas que pueden dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación son las siguientes:

1 Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 250 m. del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del Suelo Urbano definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

2 Cuando tres o más edificaciones queden inscritas dentro de un círculo de 300 m. de diámetro, haciendo centro en cualquiera de ellas.

3 Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que esto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

—Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos por su escasa rentabilidad en estos usos, o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.

—Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas Normas se tracen viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Explotación Agraria debidamente aprobado por la Consejería de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.

—Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta normativa.

#### ARTICULO 10.8. LOS NUCLEOS RURALES: LOS CORTIJOS

##### 10.8.1. Definición y delimitación

Con objeto de facilitar una mejor protección del Suelo no Urbanizable, y atendiendo al reconocimiento y regulación explícita de prácticas tradicionales en la ocupación del espacio en Extremadura, se recoge la posibilidad de desarrollo y consolidación de los cortijos con la consideración de núcleos rurales.

Tendrán la consideración de cortijo aquellas agrupaciones de edificios, sea cual sea su forma, tamaño y ordenación interna, que, situadas dentro del perímetro de una explotación agropecuaria, estén unidas registralmente a la misma y, a tenor de lo dispuesto en el artículo 16.3 de la Ley del Suelo, estén destinadas a explotaciones agrícolas y guarden relación con la naturaleza de la finca.

Los cortijos como núcleos rurales en ningún caso tendrán consideración de suelo urbano, por cuanto su desarrollo se prevé al amparo de lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión de la Ley del Suelo, en evitación precisamente de la posibilidad de surgimiento de núcleos de población.

##### 10.8.2. Condiciones de las fincas

Podrán desarrollarse edificaciones agrupadas en cortijos exclusivamente en aquellas fincas en las que se den al menos las siguientes circunstancias:

—La finca constituirá una sola explotación.

—La superficie mínima de la explotación será 150 Has. en tierras de labor y secano y 250 Has. en tierras ocupadas por monte alto o dehesa de pastos.

—Deberá contar con camino de acceso en buenas condiciones de tránsito para el tráfico rodado.

—Contará con los servicios mínimos de agua potable (éste podrá darse con cisternas), saneamiento y tratamiento de aguas residuales (no autorizándose en ningún caso el uso de pozos ciegos, ni vertidos directos), y suministro eléctrico. Cuando el suministro eléctrico se obtenga de forma autónoma, deberá garantizarse que al menos las viviendas de los trabajadores permanentes disponen de la potencia y continuidad de abastecimiento necesarios para atender a las necesidades de los electrodomésticos más usuales (lavadora, frigorífico, televisión, iluminación, etc.).

##### 10.8.3 Construcciones autorizadas

Podrán autorizarse los siguientes tipos de construcciones, siempre que se cumplan las condiciones fijadas en los artículos siguientes:

—Vivienda del propietario

—Vivienda para el capataz o encargado de la finca.

—Viviendas para los guardas de la finca.

—Viviendas o alojamientos colectivos para los trabajadores temporeros.

—Almacenes y otras dependencias agropecuarias.

##### 10.8.4 Condiciones particulares de la edificación.

Las edificaciones destinadas a viviendas deberán situarse en núcleo, y cuando no estén adosadas mantendrán una distancia mínima de separación entre las mismas de 15 metros, y una distancia máxima de 25 metros.

En el caso de las viviendas para guardas, podrán situarse fuera del núcleo, en cualesquiera otros puntos de la finca, siempre que la parcela en cuestión sea de las vinculadas registralmente al cortijo, a efectos de lo dispuesto en estas Normas.

En el caso de las dependencias ganaderas, y cuando no se trate de un cortijo cerrado según la tipología tradicional de la zona, la distancia mínima a la vivienda más cercana será de 100 metros, buscándose una ubicación fuera de los vientos dominantes.

Cualquiera de las construcciones deberá situarse a una distancia mínima, respecto de cualquiera de las lindes de la finca, de 30 metros.

La distancia mínima a viales será de 5 metros cuando se trate de sendas propias de la finca; de 10 metros cuando se trate del camino principal de acceso al cortijo, o de otros caminos interfincas; y de 25 metros en el caso de carreteras o caminos vecinales que crucen por la finca.

Salvo que esté rodeado de arbolado frondoso a menos de 50 metros de distancia, deberá plantarse en torno al núcleo de viviendas un anillo verde de al menos 20 metros de anchura, con árboles de especies frondosas propias de la zona y de las recomendadas en la Memoria de Información Urbanística de estas Normas.

#### 10.8.5. De la vivienda principal

En el caso de la vivienda para los propietarios podrá construirse una por cada 100 Has. de finca vinculada al cortijo, hasta un máximo de 3 viviendas.

La altura máxima de la edificación será de 7 metros desde el terreno en contacto con la edificación hasta el punto de intersección del plano de fachada con el faldón de cubierta, medido en el punto medio de cada una de las fachadas, con un máximo de dos plantas.

Podrá construirse un sótano o semisótano, siempre que su techo (cara inferior del forjado) no sobresalga en más de un metro de la rasante del suelo, y que la altura máxima fijada en 7 metros no sea alterada.

La tipología se adaptará a las tradicionales de la zona.

Los materiales serán los tradicionales de la zona preferentemente teja roja árabe para la cubierta, piedra de la zona o encalado en los muros, y carpintería de madera. Queda expresamente prohibido el uso de teja negra, pizarra artificial o uralita en su color o coloreada en las cubiertas, así como el uso de azulejo industrial no artístico en los muros.

La superficie máxima edificable por vivienda será de 250 metros cuadrados.

#### 10.8.6. Viviendas para guardas y encargados

Podrá construirse una vivienda como máximo para el capataz, así como una vivienda por cada guarda, con un máximo en el caso de viviendas para guardas de una vivienda por cada 100 Has. de finca vinculada al cortijo.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 10.5.2.B. Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas

son las que se expresan en el artículo 10.5.9. y en todo lo que no quede regulado en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa.

#### 10.8.7. Viviendas para los trabajadores

Podrá construirse una vivienda en el caso de trabajadores fijos, o una plaza en el caso de alojamientos colectivos para trabajadores temporeros cada 100 Has. de finca vinculada al cortijo.

Se cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 10.5.2.B. Las condiciones de edificación, higiénicas, de seguridad y estéticas son las que se expresan en el artículo 10.5.9. y en todo lo que no quede regulado en este capítulo regirán las Normas Generales de Uso y Edificación de esta Normativa.

#### 10.8.8. Licencia y autorización urbanística previa

Las obras e instalaciones dedicadas a almacenes y otras dependencias agropecuarias podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento con la concesión de la licencia municipal; las viviendas citadas están igualmente sometidas a licencia municipal, que sólo podrá otorgarse previa su autorización de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

La tramitación y el contenido del expediente de autorización se ajustarán a lo determinado en el artículo 10.5.8 y además:

—Se aportará certificación legalizada de haber realizado las vinculaciones consecuentes de superficie, en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 10.9. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO DE INTERES ECOLOGICO Y PAISAJISTICO, Y CAUCES (TIPO I).

#### 10.9.1. Concepto, tipos y ámbito.

Al suelo No Urbanizable especialmente protegido, le es de aplicación la normativa específica que se establece a continuación, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas de este capítulo en tanto no entren en contradicción con esta normativa específica.

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los siguientes:

—Suelo no urbanizable especialmente protegido por su interés ecológico y paisajístico, (de vistas y paisajes).

—Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses.

El ámbito que abarca cada tipo de Suelo No Urbanizable es el definido en el plano de Clasificación de Suelo y Normativa de Medio Físico, con la salvedad de las bandas lineales de afección de cauces y láminas de agua que se establecen en el artículo 10.9.5.

10.9.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 10.9.5 y en el 10.5.1.

En las proximidades de las vías pecuarias se aplicará la condición C.4 del artículo 10.5.8. en relación con el artículo 10.5.1.

10.9.3. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

10.9.4. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés ecológico y paisajístico.

Se refiere a la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos y ecológicos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural municipal considerado por estas Normas. Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

—Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales, equipamientos o espacios libres del Suelo Urbano.

Estas construcciones sólo se podrán realizar en emplazamientos y soluciones tales que no interrumpen la línea de horizonte desde los puntos de contemplación reseñados, solucionado su ocultación con la incorporación de vegetación propia del paisaje.

En los acabados exteriores se utilizarán colores naturales con textura mate.

—Prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

—Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos exceptuando los vertidos mediante emisario que provenga de una estación depuradora.

—Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

—Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales diferentes a los tradicionales de la zona. Su altura total será inferior a un metro veinte centímetros (1,20 m.).

—Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

—Quedan prohibidas la utilización del fuego para limpiar los caminos y fincas ubicadas en este tipo de suelo.

10.9.5. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable especialmente protegido por afección de cauces, riberas y embalses.

Se refiere esta protección a los terrenos incluidos con esta denominación según se señala en el plano de clasificación del suelo y, en todo caso, en desarrollo de lo establecido por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, a una banda constante en cada margen y en toda su extensión longitudinal de:

—10 (diez) metros en cauce de corrientes naturales discontinuas.

—25 (veinticinco) metros en corrientes naturales de cauces continuos, lagunas y embalses públicos.

Los terrenos comprendidos dentro de esta línea de protección, quedan sujetos a las siguientes condiciones:

—Se prohíben todo tipo de construcciones o instalaciones salvo las declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en el Suelo No Urbanizable común. En las bandas lineales a lo largo de las márgenes descritas anteriormente sólo se admitirán las instalaciones correspondientes a los usos asociados al aprovechamiento de los recursos hidráulicos que precisen de la continuidad a los mismos.

Las construcciones e instalaciones existentes con independencia de sus diferentes situaciones deberán evacuar con depuración y, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

En los terrenos colindantes con este tipo de suelo, inde-

pendientemente de su clasificación, se procurará emplazar las construcciones e instalaciones una vez superada la divisoria vertiente que contiene a este tipo de suelo.

—Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito, salvo aquéllos que se realicen mediante emisario y provenientes de una depuradora en un grado tal, que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.

—Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que puedan constituir peligro en el sentido descrito en el párrafo anterior.

—Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

—Los cerramientos de fincas deberán retranquearse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

—Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

#### ARTICULO 10.10. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE CON DEHESAS Y OTRAS AREAS ARBOLADAS (TIPO II).

##### 10.10.1. Definición y delimitación

Este tipo de suelo está constituido por aquéllos que en la actualidad están ocupados por dehesas arboladas, sea cual sea la densidad del arbolado y su estado de conservación, así como los ocupados por otras especies de arbolado, en plantación, para la producción agrícola o ganadera.

Esta categoría de suelos gozarán de un cierto grado de protección en atención a su función productiva, cultural y paisajística, siendo asimismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas de la zona.

##### 10.10.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 10.9.5 y en la 10.5.1.

En las proximidades de las vías pecuarias se aplicará la condición C.4 del artículo 10.5.8. en relación con el artículo 10.5.1.

##### 10.10.3. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

##### 10.10.4. Condiciones específicas del Suelo No Urbanizable con Dehesas y otras áreas arboladas.

En las áreas descritas en el artículo 10.10.1 calificadas como protegidas Tipo II, sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva.

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, quedan especialmente prohibidas las plantaciones de eucaliptus.

Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

—Edificaciones e instalaciones declaradas de interés social o utilidad pública que no puedan ubicarse en Suelo No Urbanizable común (TIPO III).

—Instalaciones agropecuarias y viviendas anejas, incluidos cortijos, vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas.

— Explotaciones ganaderas sin tierra.

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.

Las edificaciones e instalaciones de interés social o utilidad pública cumplirán las condiciones señaladas en el artículo 10.5.5. Para el caso de instalaciones agropecuarias y viviendas anejas vinculadas a la explotación, la parcela o superficie mínima vinculada será de 3 Ha., y cumplirán las condiciones establecidas en los artículos 10.5.2. Para los núcleos rurales de tipo cortijos será de aplicación lo establecido en el artículo 10.8. Las explotaciones ganaderas sin tierra cumplirán lo establecido en el artículo 10.5.3.

10.10.5. Licencia y autorización urbanística previa.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 10.5.2, 10.5.3, 10.5.5 y 10.8, de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

ARTICULO 10.11. CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMUN (TIPO III).

10.11.1. Definición y delimitación.

Quedan recogidos en esta categoría de suelos todos aquellos que no puedan ser asimilados a ninguna otra de las clasificaciones. Esto es eriales, pastos, tierras de cultivo en secano y sin arbolado, terrenos incultos y sin vegetación de ningún tipo.

Esta categoría de suelos no goza de ninguna protección especial, más allá de la debida al Suelo No Urbanizable en general.

10.11.2. Normativa concurrente que supone una afección cautelar de protección.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

Sin menoscabo de la Ley de Aguas y normativa concordante en el entorno de cauces y láminas de agua se aplicarán las limitaciones establecidas en el artículo 10.9.10 y en la 10.5.1.

En las proximidades de las vías pecuarias se aplicará la condición C.4 del artículo 10.5.8. en relación con el artículo 10.5.1.

10.11.3. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

10.11.4. Condiciones específicas para el Suelo No Urbanizable Común.

Sólo podrán darse los usos compatibles con la naturaleza, conservación o mejora agrícola de estas áreas.

Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

— Todos aquellos que sean autorizados en cualquier otro tipo de suelo no urbanizable.

— Polígonos ganaderos que agrupen a varias explotaciones ganaderas sin tierra, siempre y cuando sean de promoción pública.

— Podrá autorizarse, como instalaciones de interés social, la construcción de industrias transformadoras de los productos de la zona (leche, piensos, cárnicas, conserveras o corcheras).

— Asimismo podrá autorizarse la construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar, cumpliendo los requisitos establecidos en los artículos siguientes.

10.11.5. Condiciones de la edificación.

Las edificaciones e instalaciones implantadas en este tipo de suelo cumplirán las condiciones establecidas en este Capítulo que les sean de aplicación, en especial las contenidas en los artículos 10.5.2 y siguientes.

La parcela o superficie vinculada mínima, para cualquiera de las actuaciones recogidas en el punto anterior, será de 3 Ha., salvo lo dispuesto en los artículos 10.5.3, 10.5.4 y 10.5.5 para los tipos de edificaciones e instalaciones que regulan.

En el caso de viviendas familiares e instalaciones anejas a la explotación la distancia mínima a la más cercana ya existente será de 150 m. en ambos casos.

Los cortijos enclavados en este tipo de suelo se regirán además según lo establecido en el artículo 10.8.

10.11.6. Licencia y autorización urbanística previa.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 10.5.2, 10.5.3, 10.5.4, 10.5.5, 10.5.6 y 10.8, de acuerdo con el tipo de instalación o edificación.

## CAPITULO 11. CONDICIONES GENERALES PARA LA PROTECCION DE SISTEMAS Y RECURSOS

### ARTICULO 11.1. CARRETERAS.

Para las protecciones de las vías rodadas, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de junio (BOE 30-7-88).

Corresponde a las bandas de protección de las diferentes vías rodadas en las que, en virtud de lo dispuesto en la mencionada Ley de Carreteras, existen limitaciones para la construcción e instalación en las mismas de elementos fijos.

#### 11.1.1. Bandas de protección.

Se establecen las siguientes bandas de protección para cualquiera de la carreteras que discurren por el término municipal, ya sean dependientes del MOPT, la Junta de Extremadura o Diputación Provincial:

A.—Franja de dominio público: Tres metros de anchura en cualquier vía u ocho si fuere autovía o vía rápida, con carácter de franja de dominio público, sobre los que no se admite actividad privada alguna. Se miden en horizontal, y perpendicularmente al eje de la vía, desde la arista exterior de la explanación.

B.—Zona de servidumbre: Ocho metros de anchura para cualquier carretera o veinticinco en autovías y autopistas, contados a partir de la arista exterior de la explanación. En esta zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo del que dependa la carretera.

C.—Zona de afección: Cien metros (si fuese autopista, autovía o vía rápida); Cincuenta (si fuese red nacional) o treinta metros (en las restantes carreteras) contados a partir de la arista exterior de la explanación, en los que se requerirá la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para la realización de instalaciones fijas o provisionales. En esta franja queda prohibida la publicidad.

D.—Línea de edificación: A ambos lados de las carreteras se establece la línea de edificación. Desde esta línea hasta la carretera quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificaciones, a excepción de las que resultasen imprescindibles para conservación y mantenimiento de las existentes, que deberán ser debidamente autorizadas. En las autovías y vías rápidas, esta línea se situa-

rará a cincuenta metros de la arista exterior de la calzada. En las carreteras que integran las redes nacionales, se situará a 25 metros de la arista exterior de la calzada, medidos horizontalmente a partir de la indicada arista. En el resto de las carreteras tal distancia será de 18 metros.

Para todo lo no definido en este artículo, se estará a lo dispuesto en la Ley de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras.

#### 11.1.2. Otras especificaciones

Para el resto de las especificaciones que afecten a los terrenos comprendidos dentro de las zonas de servidumbre y afección de carreteras, se estará a lo dispuesto en las normas particulares correspondientes que califican los terrenos mencionados. El volumen que, en función de la edificabilidad marcada en las ordenanzas o normas particulares, pueda corresponder a estos terrenos, habrá de ser acumulado a partir de la línea de edificación descrita. En caso necesario, el Ayuntamiento podrá delimitar áreas sujetas a reparcelación obligatoria si la situación catastral fuera tal que se viera aconsejable dicha medida para una justa distribución de cargas y beneficios.

### ARTICULO 11.2. VIAS PECUARIAS

#### 11.2.1. Deslinde de las vías pecuarias

Las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido o por establecer, a través de los oportunos expedientes de deslinde. Una vez deslindada la vía pecuaria, se fija una zona de protección de cinco metros a ambos lados de la misma en la que no se permite la edificación, salvo que la condición de vía pecuaria haya perdido eficacia en virtud de su desafección o de la ejecución del planeamiento municipal, lo que, en todo caso, no incidirá en su condición de propiedad pública.

#### 11.2.2. Cerramientos

Asimismo, en tanto no estén deslindadas las vías pecuarias, los cerramientos de fábrica y la edificación se dispondrán a una distancia mínima del eje de la vía equivalente a incrementar en cinco metros la distancia señalada en el punto anterior.

### ARTICULO 11.3. ENERGIA ELECTRICA, ALTA TENSION

La servidumbre de paso de la energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando aquélla a salvo.

### 11.3.1 Servidumbres

En todo caso, queda prohibida la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menos distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión (Decreto 3151/68, de 28 de noviembre):

Construcciones:  $3,30 + (KV/100)$  metros (mínimo: 5 metros).

Arbolado:  $1,50 + (KV/150)$  metros (mínimo: 2 metros).

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios e instalaciones industriales de que se trate (Decreto Ministerio de Industria, 20-10-1966).

## ARTICULO 11.4. ABASTECIMIENTO DE AGUA, SANEAMIENTO, REGADÍO.

### 11.4.1. Servidumbres redes de abastecimiento y saneamiento.

Las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento integral se dotan de una zona de servidumbre de cuatro metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En esta zona no se permite la edificación, ni las labores agrícolas, ni otros movimientos de tierras.

### 11.4.2. Regadíos.

Si se realizaran redes de regadío, se estará a lo dispuesto por las condiciones impuestas por el organismo del que dependan.

## ARTICULO 11.5. CURSOS FLUVIALES.

### 11.5.1. Servidumbres.

Las servidumbres propias de los cursos fluviales se regirán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85). Son de dominio público todos los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, que discurren desde su origen a través de dos o más fincas de dominio particular. Las márgenes (terrenos que lindan con los cauces) están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes fajas de protección:

A.—Zona de servidumbre: Será de 5 (cinco) metros de anchura para uso público, que se regulará reglamentariamente.

B.—Zona de policía: Será de 100 (cien) metros de anchura a cada

lado del cauce ordinario. Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo del organismo responsable, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.

### 11.5.2. Autorización previa.

En tanto no se fijen estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de cien metros en horizontal, y dos metros en vertical del cauce ordinario de cualquier río, arroyo o cauce público, salvo que medie expresa autorización del organismo competente del que dependa la cuenca.

Se prohíbe, sin la previa autorización de los organismos competentes, levantar y sacar fuera de los cauces las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

## ARTICULO 11.6. EMBALSE SUPERFICIALES EN CAUCES PUBLICOS.

### 11.6.1. Servidumbres.

Las servidumbres propias de los embalses superficiales en cauces públicos se regirán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85) y lo dispuesto en el Decreto 2495/1966, de 10 de septiembre (Obras Públicas) sobre la Ordenación de las zonas limítrofes a los embalses. Son de dominio público los lechos de los embalses superficiales en cauces públicos. Las márgenes (terrenos que lindan con los lechos de los embalses superficiales) están sujetas, en toda su extensión longitudinal, a las siguientes fajas de protección:

A.—Zona de servidumbre: Será de 5 (cinco) metros de anchura para uso público, que se regulará reglamentariamente.

B.—Zona de policía: Será de 100 (cien) metros de anchura. Cualquier intervención en esta zona de protección requerirá el informe previo del organismo responsable, que fijará la línea de máxima crecida, la zona de dominio público y la zona inedificable.

C.—A una zona de 500 (quinientos) metros en todo el perímetro correspondiente al nivel máximo del embalse en el que cualquier construcción, instalación o actividad requerirá, sin perjuicio de la competencia municipal, la correspondiente autorización del organismo competente.

### 11.6.2. Autorización previa.

En tanto no se fijen estas zonas, se prohíbe cualquier tipo de edificación situada a menos de cien metros en horizontal, y dos me-

tros en vertical del nivel máximo del embalse, salvo que medie expresa autorización del organismo competente del que dependa la cuenca.

Se prohíbe, sin la previa autorización de los organismos competentes, levantar y sacar fuera de los embalses las rocas, áridos y piedras existentes en los lechos de los mismos.

#### ARTICULO 11.7. AGUAS SUBTERRANEAS

##### 11.7.1. Servidumbre.

Las servidumbres propias de las aguas subterráneas se regirán según lo dispuesto por la Ley de Aguas 29/1985, de 2 de agosto (BOE 8-8-85).

La ejecución de nuevos alumbramientos, así como la ampliación de los ya existentes, requerirán, para su autorización, el informe previo del organismo que tenga estas competencias.

Una vez terminadas las obras, deberán ser inscritas en el Registro de Aguas del ente responsable de la autorización, estando, para todo lo no especificado en estas Normas Urbanísticas, a lo dispuesto en la citada Ley 29/1985.

#### ARTICULO 11.8. OLEODUCTOS.

##### 11.8.1. Servidumbres.

Se establece una servidumbre de protección sobre el oleoducto Almodóvar-Mérida, a su paso por el municipio de Valle de la Serena. Dicha servidumbre consiste en una franja que discurre paralela al eje del oleoducto que será la fijada por la empresa concesionaria del servicio. En el interior de dicha franja queda prohibida la realización de alumbramientos, represas, faenas agrícolas y construcciones de cualquier tipo, salvo que medie autorización administrativa de la empresa concesionaria del servicio.

#### FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCION

##### Condiciones de desarrollo del área

UNIDAD DE EJECUCION N.º 1	UE.1
Superficie bruta aproximada del área	36.996 m. <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO	
Densidad: Viviendas/Hectáreas	—
Índice edificabilidad: m. <sup>2</sup> const./m. <sup>2</sup> sup. bruta	0,35 m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>
Aprovechamiento edificable total	12.948 m. <sup>2</sup> c

Aprovechamiento propietarios (85% aprov. total)	11.006 m. <sup>2</sup> c
Número total aproximado de viviendas	—
CESIONES	
Cesión para zonas verdes (11% Sup. bruta total)	4.117 m. <sup>2</sup>
Cesión aproximada para viales	16.967 m. <sup>2</sup>
Total de cesiones	21.084 m. <sup>2</sup>
% Bruto de cesión (m. <sup>2</sup> sup. cesión/m. <sup>2</sup> sup. bruta)	60%

Usos: Los correspondientes a: —Ordenanza 2. Industrial —Ordenanza 3. Equipamiento.

Sistema de Actuación recomendado: Cooperación.

#### CONDICIONES PARTICULARES:

El área se debe desarrollar mediante la redacción del correspondiente estudio de DETALLE y el Proyecto de Reparcelación.

Previamente a la concesión de cualquier licencia de edificación, se formalizará la cesión libre y gratuita de los viales y zona verde.

Las secciones mínimas de los viales entre alineaciones será por lo general de 10 m., y secciones según propuesta de ordenación.

UNIDAD DE EJECUCION N.º 2	UE.2
Superficie bruta aproximada del área	27.294 m. <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO	
Densidad: Viviendas/Hectáreas	45 Viv/Ha.
Índice edificabilidad: m. <sup>2</sup> const./m. <sup>2</sup> sup. bruta	0,75 m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>
Aprovechamiento edificable total	20.470 m. <sup>2</sup> c
Aprovechamiento propietarios (85% aprov. total)	17.400 m. <sup>2</sup> c
Número total aproximado de viviendas	123 Viv.
CESIONES	
Cesión para zonas verdes (11% Sup. bruta total)	3.240 m. <sup>2</sup>
Cesión aproximada para viales	12.696 m. <sup>2</sup>
Total de cesiones	15.936 m. <sup>2</sup>
% Bruto de cesión (m. <sup>2</sup> sup. cesión/m. <sup>2</sup> sup. bruta)	58%

Usos: Los correspondientes a la Ordenanza 1. Residencial.

Sistema de Actuación recomendado: Cooperación.

**CONDICIONES PARTICULARES:**

El área se debe desarrollar mediante la redacción del correspondiente estudio de DETALLE y el Proyecto de Reparcelación.

Previamente a la concesión de cualquier licencia de edificación, se formalizará la cesión libre y gratuita de los viales y zona verde.

Las sección mínima de los viales entre alineaciones será por lo general de 10 m., y secciones según propuesta de ordenación.

UNIDAD DE EJECUCION N.º 3		UE.3
Superficie bruta aproximada del área		40.389 m. <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO		
Densidad: Viviendas/Hectáreas		—
Índice edificabilidad: m. <sup>2</sup> const./m. <sup>2</sup> sup. bruta		0,35 m. <sup>2</sup> /m. <sup>2</sup>
Aprovechamiento edificable total		14.136 m. <sup>2</sup> c
Aprovechamiento propietarios (85% aprov. total)		12.016 m. <sup>2</sup> c
Número total aproximado de viviendas		—

CESIONES	
Cesión para zonas verdes (34% Sup. bruta total)	13.660 m. <sup>2</sup>
Cesión aproximada para viales	12.900 m. <sup>2</sup>
Total de cesiones	26.560 m. <sup>2</sup>
% Bruto de cesión (m. <sup>2</sup> sup. cesión/m. <sup>2</sup> sup. bruta)	66%

Usos: Los correspondientes a la Ordenanza 2. Industrial.

Sistema de Actuación recomendado: Cooperación.

**CONDICIONES PARTICULARES:**

El área se debe desarrollar mediante la redacción del correspondiente estudio de DETALLE y el Proyecto de Reparcelación.

Previamente a la concesión de cualquier licencia de edificación, se formalizará la cesión libre y gratuita de los viales y zona verde.

Las sección mínima de los viales entre alineaciones será por lo general de 10 m., y secciones según propuesta de ordenación.

## EL D.O.E. EN MICROFICHAS

**L**A reproducción en MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura se ofrece como una alternativa fácil y económica a los problemas de archivo y consulta que muchas veces presentan las publicaciones periódicas. Estas microfichas tienen unas dimensiones de 105 x 148 milímetros, con una reducción de 24x y una capacidad de 98 fotogramas.

Las MICROFICHAS DEL D.O.E. pueden adquirirse en la forma de serie completa (años 1980-1995) que comprende todos los ejemplares editados o por años sueltos a partir del año 1983.

Existe también un servicio de MICROFICHAS del D.O.E. que facilitará la reproducción en este soporte de todos los ejemplares que se vayan publicando a lo largo del año 1995, mediante envíos mensuales (12 envíos al año). La suscripción a este servicio es anual.

Para la adquisición de MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura o suscribirse al mencionado servicio durante 1995 hay que dirigirse, indicando los datos de la persona o entidad a favor de la que debe hacerse el envío, a la siguiente dirección:

Consejería de Presidencia y Trabajo - Secretaría General Técnica - Avda. del Guadiana, s/n. - 06800-MERIDA (Badajoz)

Los precios de MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura son los siguientes:

Suscripción año 1995 (envíos mensuales)	6.000 ptas.
Años 1980 a 1994 (ambos inclusive)	22.500 ptas.
Año 1983	500 ptas.
Años 1984, 1985 o 1986 (cada uno)	1.000 ptas.
Años 1987, 1988 o 1989 (cada uno)	1.800 ptas.
Años 1990, 1991 o 1992 (cada uno)	2.600 ptas.
Años 1993 o 1994 (cada uno)	5.500 ptas.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**

Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica

Avda. del Guadiana, s/n. 06800 - MERIDA  
Teléfono: (924) 38 50 16 Telefax: 38 50 90

## NORMAS PARA LA SUSCRIPCION AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 1996

### 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 2 de noviembre de 1995, 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. n.º 130, de 7/11/1995).

### 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. Avenida del Guadiana, s/n. - 06800 MERIDA (Badajoz).

### 3. PERIODOS DE SUSCRIPCION.

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 comenzando el año natural, la suscripción podrá formalizarse por el semestre o trimestre naturales que resten.

3.2. La 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 1996, es de 11.000 pesetas. Si la suscripción se formaliza a partir del mes de abril, su importe para los nueve meses restantes es de 8.250 pesetas. Si se produce a partir de julio, el precio para los seis meses que restan del año será de 5.500 pesetas, y si se hiciera desde octubre, el precio será de 2.750 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 Almería), debiendo enviar 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. RENOVACION 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

Avda. del Guadiana, s/n. 06800 - MERIDA  
Teléfono: (924) 38 50 16 Telefax: 38 50 90

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Camino Llano, 9 - Cáceres

Franqueo Concertado 07/8



**Precio ejemplar: 1.500 Ptas.**