



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO  
Y TURISMO

*RESOLUCION de 18 de diciembre de 1996,  
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación  
del Territorio de Extremadura, por la que se  
aprueba definitivamente las Normas  
Subsidiarias de Planeamiento Municipal de  
Manchita.*

A N E J O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MANCHITA

NORMAS URBANISTICAS

TITULO I  
GENERALIDADES

CAPITULO I

NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 1.—Contenido documental.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal contienen los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa: Describe la información urbanística ela-

borada en relación con el territorio, la población y las actividades.

2. Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos de las Normas Subsidiarias, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan.

3. Normas Urbanísticas Regulatoras: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Manchita. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, establecen las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo, y definen el régimen urbanístico aplicable a las distintas áreas del término.

4. Planos de información: Complementan gráficamente el análisis elaborado en la Memoria Informativa.

5. Planos de Ordenación: Expresan los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando los usos pormenorizados en el suelo urbano y los globales en las áreas aptas para urbanizar. Así mismo definen la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, el trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.

Artículo 2.—Objeto de las Normas.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Manchita tienen por objeto la ordenación integral del territorio municipal, que se realiza mediante la clasificación del suelo en ur-

bano y no urbanizable, la delimitación del ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, la ordenación del suelo urbano y la fijación de las normas de protección del suelo no urbanizable.

#### Artículo 3.—Marco legal.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal constituyen uno de los instrumentos de ordenación urbanística de los municipios previstos en el Título III, Capítulo I, art. 65.3 del vigente Texto Refundido 1/1992, de 26 de junio de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Tienen un carácter subsidiario y su redacción cumple la finalidad de definir para el municipio de Manchita la ordenación urbanística concreta de su territorio (art. 75.b).

Los preceptos detallados que deben cumplir esta clase de Normas se encuentran recogidos en los artículos 77, 78 y 80.2 del T.R.

Las presentes Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva, quedando los particulares, al igual que la Administración, obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana en ellas contenidas.

#### Artículo 4.—Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias lo constituyen la totalidad de los terrenos incluidos en el término municipal de Manchita.

#### Artículo 5.—Vigencia.

Las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación en el D.O.E. de su aprobación definitiva, y su período de vigencia será indefinido, según dispone el artículo 125 del T.R., sin perjuicio de las eventuales modificaciones que pudieren tramitarse, y sin detrimento de su posible Revisión o sustitución por un Plan General.

#### Artículo 6.—Interpretación de la documentación.

La interpretación de las prescripciones contenidas en las Normas Subsidiarias corresponde en primera instancia, al Ayuntamiento de Manchita, y en su defecto y subsidiariamente, a los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

En el caso de dudas en la interpretación del contenido de los diversos documentos que integran las Normas Subsidiarias, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

— El contenido de la Memoria Justificativa ha de ser considerado como de carácter explicativo o informativo, y de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación. Actúa como aclaratorio en la interpretación de los documentos determinativos de las Normas Subsidiarias.

— El carácter de las Normas Urbanísticas reguladoras es plenamente determinativo, ateniéndose exclusivamente su interpretación a aspectos contemplados en las propias Normas. Prevalen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ellas se regula.

— Las especificaciones contenidas en los Planos de Ordenación han de ser consideradas como determinaciones vinculantes, prevaleciendo sobre cualquiera de los restantes planos.

A efectos de interpretación, en caso de discrepancia entre planos de distintas escalas, prevalecerá la de mayor escala.

— La Memoria Informativa y los Planos de Información tienen un carácter meramente informativo.

— En caso de duda, será determinante la interpretación más favorable al ordenamiento general establecido, prevaleciendo el criterio de menor edificabilidad y mayores espacios para uso público.

#### Artículo 7.—Revisión.

Se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad.

El Ayuntamiento procederá obligadamente a la revisión de las Normas Subsidiarias cuando concurran alguna de las siguientes circunstancias:

1. Derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística en vigor.
2. Aprobación de Plan o Planes Directores Territoriales de Coordinación que afecten a todo o parte del término municipal.
3. Aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.
4. Cambios sustanciales de la estructura general del territorio.
5. Agotamiento del 80% de la capacidad residencial señalada para el modelo territorial definido.

6. Análoga circunstancia respecto del suelo clasificado en áreas industriales.

7. Orden motivada del órgano competente de la Junta de Extremadura, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando otras circunstancias aconsejasen la revisión.

Independientemente de lo anterior, cuando transcurran diez años de vigencia de estas Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento decidirá su mantenimiento o Revisión.

La Revisión podrá determinar la sustitución de las Normas Subsidiarias por un Plan General.

Artículo 8.—Modificación.

Se entiende por Modificación de las Normas Subsidiarias cualquier alteración de sus determinaciones que no quede incluida en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las Normas Subsidiarias se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Sin embargo, cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requiera el aumento de la densidad de población.

Si la modificación tuviese por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas deberá ser aprobada por el órgano competente de la Junta de Extremadura.

Artículo 9.—Prelación normativa.

A los efectos prevenidos por las Normas Subsidiarias serán de aplicación dentro del término de Manchita, y en el orden en que se transcriben, las disposiciones contenidas en los siguientes textos legales:

- Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Reglamentos que lo desarrollan.
- Legislación concreta incidente en la ordenación urbanística.
- Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.
- Ordenanzas de los Planes Especiales que desarrollen las previsiones de las Normas Subsidiarias.

Artículo 10.—Competencia.

Las competencias para la interpretación y ejecución del planeamiento corresponden al Ayuntamiento de Manchita, así como a los órganos competentes de la Junta de Extremadura en los supuestos establecidos por el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

## TITULO II

### REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

#### CAPITULO I

##### CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 11.—Clasificación de Suelo.

De acuerdo con lo señalado en el art. 77 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal de Manchita en las siguientes clases:

- Suelo Urbano.
- Suelo no Urbanizable.

Artículo 12.—Suelo Urbano.

Constituyen suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación prevista, se delimitan en el plano n.º 2 de Ordenación de estas Normas Subsidiarias, identificado con las siglas SU.

Artículo 13.—Suelo no Urbanizable.

Constituyen Suelo no Urbanizable los terrenos no incluidos en suelo urbano, cuya delimitación se refleja en el plano n.º 1 de Ordenación, identificado con las siglas SNU.

#### CAPITULO II

##### PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. OTROS INSTRUMENTOS

Artículo 14.—Figuras de planeamiento.

La ordenación prevista por las Normas Subsidiarias podrá desarro-

llarse, según lo previsto en la Ley y los Reglamentos, mediante Planes Especiales.

Artículo 15.—Otros instrumentos.

Para completar, ajustar y ejecutar la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias podrán emplearse Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Catálogos.

Artículo 16.—Planes Especiales. Objeto y determinaciones.

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias podrán formularse y aprobarse Planes Especiales en suelo urbano y no urbanizable con las siguientes finalidades:

- Desarrollo de sistemas generales de comunicación, y sus zonas de protección, así como los de dotaciones y espacios libres.
- Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos, y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, del medio urbano, natural y rural.
- Reforma interior en suelo urbano.
- Saneamiento de poblaciones.
- Cualquier otra finalidad análoga.

Asimismo, podrán redactarse Planes Especiales para el desarrollo de las determinaciones de los Planes Directores Territoriales que pudieran formularse.

— Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las Normas Subsidiarias. En ningún caso podrán sustituir a éstas como instrumento de ordenación integral, por lo que no podrán clasificar suelo.

Las determinaciones concretas según el tipo de Plan de que se trate habrán de adaptarse a lo dispuesto en los artículos 85, 86, 87, 88, 89 y 90 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como a los correspondientes de los reglamentos que los desarrollan.

Se formularán por el Ayuntamiento, u otros Organismos públicos. Los de Reforma Interior podrán ser formulados por particulares.

Su tramitación se realizará conforme a lo establecido en el art. 116 del T.R. o en los art. 115 ó 122 en su caso.

Artículo 17.—Estudios de Detalle. Objeto y determinaciones.

Se formularán, cuando fuere preciso, para completar o adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias para suelo urbano, y tendrán por objeto algunos de los siguientes:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Ordenación volumétrica de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento de los terrenos a que afecten.

Podrán formular Estudios de Detalle el Ayuntamiento, otros organismos públicos y los propietarios de terrenos incluidos en el área del Estudio.

Su tramitación se realizará conforme a lo establecido en el art. 117 del T.R.

Artículo 18.—Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica detallada de las obras a realizar para llevar a la práctica en Suelo Urbano las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de los Planes Especiales de Reforma Interior.

Deberán adaptarse en cuanto a contenido y documentación a lo dispuesto en el art. 92.2 y 92.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como en su caso, en el artículo 105.2.

Podrán ser formulados por el Ayuntamiento, Organismos públicos y particulares.

Su tramitación se realizará conforme a lo establecido en el art. 117 del T.R., o en su caso, en el art. 106.

Artículo 19.—Catálogos.

Los catálogos complementarios a las Normas Subsidiarias o de los Planes Especiales contendrán la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos.

Su redacción corresponderá a la entidad urbanística que haya formulado el planeamiento al que complementen, efectuándose su tramitación conforme a lo dispuesto en los artículos 93 ó 123, en su caso, del T.R. de la Ley del Suelo.

### CAPITULO III

#### EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Artículo 20.—Presupuestos de la ejecución.

La ejecución del planeamiento requerirá, según la clase de suelo de que se trate, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado que se le exija:

— En el suelo urbano no afectado por ningún Plan Especial o Estudio de Detalle, bastará con la aprobación de las Normas Subsidiarias.

— En el suelo urbano afectado por algunos de los tipos de planeamiento anteriores, será precisa la aprobación de los mismos.

— La ejecución del planeamiento se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten, o bien directamente en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano.

— Los sistemas generales podrán ejecutarse bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

#### Artículo 21.—Unidades de ejecución.

Podrán delimitarse unidades de ejecución para la ejecución del planeamiento de desarrollo a que se hace referencia en el Capítulo II del presente Título conforme a los requisitos que señala el artículo 145 del T.R. de la Ley del Suelo y siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 146 del T.R.

#### Artículo 22.—Sistemas de actuación.

Las unidades de ejecución se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

#### Artículo 23.—Sistema de Compensación.

— En el sistema de Compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización, en los términos y condiciones determinadas por las Normas o Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un sólo titular.

— Su aplicación se realizará siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 157, 158, 160 y 161 del T.R. de la Ley del Suelo.

#### Artículo 24.—Sistema de Cooperación.

— En el sistema de Cooperación los propietarios aportan el terreno de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

— Exige la reparcelación de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria conforme a lo previsto en el art.162 del T.R. de la Ley del Suelo.

#### Artículo 25.—Sistema de Expropiación.

— En el sistema de Expropiación la Administración actuante adquiere la titularidad de todos los bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución y ejecuta a su costa la urbanización y edificación de los terrenos conforme al planeamiento.

#### Artículo 26.—Reparcelación.

Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda al Ayuntamiento.

El procedimiento y reglas a seguir para su tramitación será en la forma señalada por los artículos 165, 166, 167, 168, 169 y 170 del T.R. de la Ley del Suelo.

#### Artículo 27.—Proyectos de ejecución del planeamiento.

Los actos de edificación y uso del suelo o el subsuelo que se realicen para la ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se llevarán a cabo mediante proyectos técnicos, que según su objeto se clasifican en:

- Proyectos de parcelación.
- Proyectos de urbanización.
- Proyectos de edificación.
- Proyectos de demolición.
- Proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos deberán ir visados por los Colegios profesionales que tuvieren encomendada dicha misión, o en el caso de actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas, aprobados por el órgano supervisor de la Entidad correspondiente.

#### Artículo 28.—Parcelaciones urbanísticas.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma definida por las presentes Normas.

Sólo se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en el suelo clasificado como urbano, debiendo ajustarse las parcelas a las condiciones establecidas en estas Normas para esta clase de suelo, así como a las condiciones particulares definidas para cada área normativa, y a lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 259 del T.R. de la Ley del Suelo.

#### Artículo 29.—Proyectos de parcelación.

Cuando las parcelaciones urbanísticas no vinieran contenidas en los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación, podrán redactarse proyectos de parcelación, que habrán de contener como mínimo, la siguiente documentación:

- Memoria descriptiva y justificativa de la parcelación con definición de las características físicas, titularidad, cargas y servidumbres existentes o que hubieren de constituirse tanto de la finca parcelable como de los lotes resultantes.
- Plano de situación urbanística de los terrenos en el ámbito de las Normas Subsidiarias, con expresión de la clasificación y calificación urbanística de los mismos.
- Plano catastral de la finca parcelable.
- Plano de estado actual de los terrenos, con expresión de topografía, superficie, linderos, edificaciones, conducciones de servicios, servidumbres y vegetación existentes.
- Plano de la parcelación resultante, con expresión de la identificación, linderos, superficie y dimensiones de cada una de las parcelas.

Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000, y, en todo caso, con claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

La simbología gráfica y la numeración de las parcelas debe ser uniforme y unívoca en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

#### Artículo 30.—Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de urbanización que no tengan por objeto el acondicionamiento urbanístico del suelo definido en el artículo 18, se considerarán proyectos de obra ordinarios, y su documentación mínima será la precisa para la correcta definición de las obras a realizar según su objeto específico.

#### Artículo 31.—Proyectos de edificación.

Los Proyectos de edificación tienen por objeto la definición detallada de las obras de nueva planta, reconstrucción, conservación, reparación o acondicionamiento a realizar para la construcción de nuevas edificaciones o para la modificación del estado actual de las existentes.

Incluirán como mínimo los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar, con expresión detallada de los siguientes extremos: titularidad, situación geográfica, topografía, superficie, linderos, adecuación al planeamiento vigente y ordenanzas de aplicación, servidumbres aparentes, programa desarrollado, características constructivas, materiales e instalaciones previstas, superficies construidas parciales y totales, según usos, bases e hipótesis de cálculo de cimentación, estructuras e instalaciones, y justificación del cumplimiento de la normativa obligada que le fuere aplicable.
- Planos de situación urbanística y catastral de la finca objeto de actuación.
- Planos de estado actual del solar o edificación en su caso, con expresión de la topografía, superficie, linderos, edificaciones, infraestructura, servidumbres y vegetación existentes.
- Planos de emplazamiento de la edificación en el solar.
- Planos generales acotados de plantas, secciones y alzados de la edificación, con expresión de mobiliarios y aparatos sanitarios. En la de cubierta, todos los elementos sobre la misma.
- Planos de cimentación, estructura, albañilería e instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
- Estado de mediciones.
- Presupuesto obtenido por la aplicación de los precios unitarios de obra.

Cuando se trate de obras de reforma, ampliación o reparación, a la documentación señalada se adjuntará aquella que determina el estado actual objeto del proyecto, definido por memoria y planos de plantas, alzados y secciones.

#### Artículo 32.—Proyectos de demolición.

Los Proyectos de demolición tienen por objeto la definición detallada de las obras a realizar para el derribo total o parcial de las edificaciones, y contendrán como mínimo la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de la demolición a realizar con expresión detallada de los siguientes extremos: Titularidad, emplazamiento,

descripción del edificio a derribar, con indicación de superficies y volúmenes, características constructivas del mismo, estado de conservación y fase de vida, así como descripción de los edificios colindantes. Describirá además el proceso de derribo, indicando el modo o la forma de proceder al mismo.

- Planos de situación urbanística y catastral de la finca afectada.
- Planos de plantas, alzados y secciones de la edificación a demoler, así como fotografías de fachadas y de su relación con el entorno.
- Estimación de Presupuestos.

Artículo 33.—Proyectos de actividades e instalaciones.

Los Proyectos de actividades e instalaciones tienen por objeto la definición de las instalaciones a implantar en un edificio o local para el desarrollo de una actividad determinada.

Su documentación incluirá la descripción de la instalación a efectuar, con justificación de la adecuación de la actividad a desarrollar respecto a la normativa urbanística y específica que le fuera aplicable.

### TITULO III

#### REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

##### CAPITULO I

#### REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 34.—Derechos y deberes de los propietarios.

Los propietarios de suelo no urbanizable estarán excluidos de los deberes de cesión, urbanización y edificación de terrenos.

Artículo 35.—Prohibiciones y autorizaciones.

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a otros usos distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético, y en general a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

- En suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- Sólo podrán realizarse construcciones directamente relacionadas con las actividades autorizadas en el mismo, así como las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

— Podrán autorizarse por la Junta de Extremadura edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar en los lugares en que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

### CAPITULO II

#### REGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 36.—Derechos y deberes básicos de los propietarios.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos por estas Normas Subsidiarias, conforme a lo establecido en el T.R. de la Ley del Suelo.

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma establecida por la legislación urbanística aplicable.
- Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- Solicitar la licencia, y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en el artículo siguiente.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Asimismo deberán cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana, en los términos dispuestos en el art. 21 del T.R. de la Ley del Suelo.

Artículo 37.—Facultades urbanísticas de la propiedad.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

— A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquieran la condición de solar.

— Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico.

— A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

— A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

#### Artículo 38.—Derecho a urbanizar.

La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del planeamiento preciso en cada clase de suelo.

— En suelo urbano: Normas Subsidiarias, y, en su caso, Plan Especial de Reforma Interior.

En las zonas en que además estuviera previsto la redacción de Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización, se requerirá la aprobación definitiva de éstos.

#### Artículo 39.—Derecho al aprovechamiento urbanístico.

Este derecho se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o legislación urbanística aplicable. En suelo urbano, en terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, este derecho se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento preciso en cada caso.

— En el suelo urbano, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100 por 100 del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva, o, en caso de no estar incluido el terreno en ninguna de estas unidades, el permitido por el planeamiento.

La concreción del aprovechamiento urbanístico se realizará, bien mediante adjudicación de parcelas aptas para la edificación, bien mediante compensación económica sustitutiva, según lo dispuesto en el art. 29 del T.R. de la Ley del Suelo.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en las proporciones establecidas por los artículos 30.1 y 31.2 del T.R. de la

Ley del Suelo, si no se solicita la licencia de edificación en los plazos establecidos en las presentes Normas para los distintos tipos de suelo a partir de la fecha de adquisición del derecho al aprovechamiento.

#### Artículo 40.—Derecho a edificar.

El derecho a edificar se adquiere mediante el otorgamiento de la correspondiente licencia, conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar, quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

La falta de adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno, o el incumplimiento de los plazos fijados para la edificación, determinarán la extinción de dicho derecho, así como la reducción del aprovechamiento urbanístico del mismo, en los términos señalados en el último párrafo del artículo anterior.

#### Artículo 41.—Derecho a la edificación.

Este derecho se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

### TITULO IV

#### INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANISTICA

#### CAPITULO I

#### LICENCIAS

#### Artículo 42.—Actos sujetos a licencia.

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

Estarán igualmente sujetos a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo así como de implantación de actividades e instalaciones y, en general, todas las actuaciones que se pormenorizan en el artículo 242 del T.R. de la Ley del Suelo, y las previstas por las presentes Normas.

La relación de los actos sujetos a licencia es la siguiente:

1. Parcelaciones urbanísticas.
2. Movimientos de tierras no incluidos en obras de urbanización o edificación.

3. Obras de urbanización de nueva planta o de modificación o ampliación de las existentes.
4. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
5. Obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases.
6. Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
7. Obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
8. Obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
9. Obras justificadas que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 apartado 1 del T.R. de la Ley del Suelo.
10. Obras de instalación de servicios públicos.
11. Primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
12. Usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 apartado 1 del T.R. de la Ley del Suelo.
13. Modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
14. Uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
15. Demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
16. Instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
17. Corta de árboles.
18. Colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía pública.
19. Cerramientos de solares, vallas o cercado de terrenos.
20. Instalación de grúas en las edificaciones.

#### Artículo 43.—Clasificación de los actos sujetos a licencia.

Tendrán la consideración de obras mayores, los actos sujetos a licencia indicados en los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 20 en el artículo 42 de las presentes Normas, así como las indicadas con los números 7 y 13 cuando dichas modificaciones afecten sustancialmente la configuración arquitectónica de los edificios, o el uso o instalaciones de los mismos.

Los demás actos sujetos a licencia tendrán la consideración de obras menores.

#### Artículo 44.—Competencia.

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable, salvo en aquellos casos previstos por el T.R. de la Ley del Suelo o en la legislación específica de la materia de que se trate, en que se atribuya a otros Organismos o Entidades.

#### Artículo 45.—Procedimiento.

— Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos, ajustándose el procedimiento de otorgación a lo prevenido en la legislación del Régimen Local que resulte aplicable.

— Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en estas Normas los realicen particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

— Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

— En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

#### Artículo 46.—Tramitación de las solicitudes de licencia.

Cumplidos los requisitos previos que para cada suelo se definen en los artículos 47, 48 y 49 de las presentes Normas, la tramitación de las licencias seguirá los siguientes pasos:

— Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente lo represente. Su presentación se efectuará en el Registro General del Ayuntamiento.

— En las solicitudes de licencia de obra mayor, que preceptivamente deberán ir acompañadas de un proyecto técnico, se consignará el nombre y dirección del facultativo competente autor del proyecto, debiendo ir los proyectos visados previamente por el Colegio Profesional correspondiente, o aprobados técnicamente por la Entidad titular de la actuación según se trate de obras o actividades de iniciativa particular o promovidas por órganos de la Administración.

La documentación mínima exigida en los proyectos técnicos será la que para cada clase se determina en los artículos 18, 29, 30, 31, 32 y 33 de las presentes Normas.

— Tanto los proyectos técnicos, como las memorias descriptivas de obras menores, deberán incluir un calendario fijando los plazos estimados de ejecución de las obras.

— En las solicitudes relativas a la ejecución de obras mayores deberán figurar asimismo los nombres, titulación y conformidad de los técnicos designados para la dirección de obras.

— Las solicitudes relativas a la ejecución de obras menores deberán ir acompañadas de una memoria descriptiva de los obras a realizar, un presupuesto estimado y un plano de situación de las mismas.

Artículo 47.—Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo en suelo urbano.

— Para el otorgamiento de licencias de edificación en suelo urbano, la parcela deberá tener la condición de solar, por lo que contará con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estando urbanizada con arreglo a lo establecido en las presentes Normas, precisándose que la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras. Deberá tener señaladas alineaciones y rasantas.

— En el caso de que la parcela se encontrara incluida en una unidad de ejecución, deberá estar aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo previsto en su caso, definitivamente aprobados el proyecto de reparcelación, compensación o expropiación en su caso, y ejecutada la urbanización.

— No obstante, podrán concederse licencias de usos y obras provisionales en terrenos que no cumplan los requisitos anteriormente mencionados en las condiciones establecidas en el artículo 136 del T.R. de la Ley del Suelo.

Artículo 48.—Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo en suelo no urbanizable.

— Para el otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo en suelo no urbanizable, destinadas a construcciones o actividades relacionadas directamente con los usos agrícola, forestal, ganadero y cinegético, o a la ejecución y entretenimiento de los servicios de obras públicas, será suficiente con la aprobación definitiva de las presentes Normas.

— Para el otorgamiento de licencias de edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, así como de edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar en los lugares en que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse la aprobación

definitiva otorgada por la Comisión de Urbanismo de Extremadura mediante el procedimiento señalado en el artículo 16.3.2.<sup>a</sup> del T.R. de la Ley del Suelo. Dicho procedimiento será:

1. Petición ante el Ayuntamiento, en la que deberá constar:

— Nombre y apellidos, o denominación social y domicilio del solicitante.

— Plano de situación referido al catastral, o a la cartografía municipal, en el que se refleje el emplazamiento y la extensión de la finca.

— Memoria descriptiva y justificativa de las obras o actividades proyectadas, en la que se justificarán las razones que determinan la utilidad pública o interés social en su caso, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural y la no formación de núcleo de población.

Asimismo se harán constar la dotación de servicios de que disponen los terrenos y su adecuación a la actividad o uso proyectado.

2. Informe del Ayuntamiento, que atenderá fundamentalmente a la adecuación a las determinaciones que para el suelo no urbanizable se establecen en las presentes Normas.

El Ayuntamiento elevará dicho informe, junto con la documentación presentada a la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

3. Informe de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, según proceda, e información pública del expediente durante quince días, al menos.

4. Resolución definitiva de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

Artículo 49.—Plazos para los actos sometidos a licencia.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de los actos de edificación y uso del suelo objeto de la misma.

Para la determinación de estos plazos el Ayuntamiento considerará los propuestos en la solicitud correspondiente.

## CAPITULO II

### PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

Artículo 50.—Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.

— Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, se dis-

pondrá la suspensión inmediata de las mismas, y previa la tramitación del oportuno expediente se adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, pudiéndose proceder a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno en los supuestos contemplados en el art. 248 a) del T.R. de la Ley del Suelo, en el caso de que el Ayuntamiento así lo hubiera determinado (según Disposición Adicional 1.ª 1.3 del T.R.L.S.)

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia.

Si el interesado no hubiera adquirido dicho derecho o no solicitase la licencia, se podrá acordar la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los terrenos con las obras existentes en el momento de la suspensión, en los mismos términos del apartado anterior.

— Cuando las obras en ejecución contraviniesen las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se dispondrá su suspensión inmediata, y previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 248.2 del T.R. de la Ley del Suelo.

Artículo 51.—Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

— Si se hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, según la edificación fuera conforme o disconforme con el planeamiento, los acuerdos que para cada caso se establecen en el art. 249.1 del T.R. de la Ley del Suelo.

— En el caso de edificaciones concluidas contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución. O en caso que las obras realizadas fueran conformes con el planeamiento, solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendidos los requerimientos se procederá según lo establecido en el Art. 249.2 del T.R. de la Ley del Suelo.

Artículo 52.—Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

Cuando algún acto sujeto a licencia, distinto de los anteriores se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, se dispondrá la suspensión inmediata del mismo. Debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida en el plazo máximo de dos meses.

Desatendidos estos requerimientos, o en el caso de que la licencia no pudiera ser concedida por disconformidad con el planeamiento se procederá a impedir definitivamente dicha actividad, y en su caso a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquella.

Artículo 53.—Protección de la legalidad urbanística.

Las vulneraciones de las prescripciones contenidas en el T.R. de la Ley del Suelo, o en el planeamiento de aplicación, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo además de las órdenes de suspensión, demolición y demás expresadas en el articulado anterior, la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de reconocimiento de daños e indemnización de los perjuicios causados, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 248 ó 256, ambos incluidos, del T.R. de la Ley del Suelo.

Las infracciones urbanísticas se definirán, tipificarán y sancionarán de acuerdo con las determinaciones que al respecto se contienen en los artículos 261 a 275, ambos incluidos, del T.R. de la Ley del Suelo, y con arreglo a los que le fueran aplicables de la Ley de Procedimiento Administrativo y demás legislación aplicable.

Artículo 54.—Competencias sobre inspección urbanística.

La inspección urbanística se realizará por los órganos de la Junta de Extremadura y el Ayuntamiento, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación urbanística.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 55.—Obras en edificios fuera de ordenación.

— De conformidad con lo dispuesto en el artículo 137 del T.R. de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con las mismas, serán calificadas como fuera de ordenación.

— Cuando la disconformidad con el planeamiento suponga incumplimiento de las condiciones de parcelación, uso del suelo, altura

máxima, volumen, situación de las edificaciones u ocupación permitida de la superficie de las parcelas, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

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

— Por pequeñas reparaciones se entenderá:

Sustitución parcial de forjado cuando no sobrepase del 10% de la superficie de ésta; repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

— Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlos.

— Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo o reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento. Asimismo podrán autorizarse obras de reforma para la adecuación de las edificaciones al nuevo planeamiento.

### CAPITULO III

#### DEBER DE CONSERVACION. ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS Y RUINAS

Artículo 56.—Deber de conservación.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones, instalaciones y elementos urbanos deberán mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

El Ayuntamiento o, en su caso, otros organismos competentes, de oficio, o a instancia de parte ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones con indicación del plazo de realización.

Las obras se ejecutarán a costa de los titulares de los bienes de que se trate. No obstante los propietarios de bienes a que se hace referencia en el art. 19 de estas Normas, podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes.

Artículo 57.—Estado ruinoso de las edificaciones.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado

ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

— Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, éste lo ejecutará a costa del obligado.

— Si existiese urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el alcalde dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes, así como las medidas necesarias para garantizar la seguridad pública y la de las construcciones colindantes.

### CAPITULO IV

#### FOMENTO DE LA EDIFICACION

Artículo 58.—Fomento de la edificación.

Según el Texto Refundido de la Ley del Suelo los propietarios de suelo urbano adquirirán gradualmente las facultades urbanísticas descritas en el art. 37 de las presentes Normas condicionadas al cumplimiento de los deberes descritos en el art. 36 de las mismas, dentro de los plazos que se establecen a continuación:

— En suelo urbano, una vez aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo más preciso (Normas Subsidiarias, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle) que le sea aplicable, el plazo máximo para solicitar la licencia de edificación en aquellas fincas no edificadas que reúnan los requisitos exigidos para su edificación, será de diez años a contar desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva.

— En suelo urbano incluido en una unidad de ejecución de gestión privada el plazo máximo para acabar la urbanización será de cuatro años desde la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo más preciso que le afecte. Y el plazo máximo para solicitar la licencia de edificación será de un año a contar desde el plazo anterior.

— Una vez adquirido el derecho a edificar, la adquisición del derecho a la edificación vendrá determinada por el cumplimiento de los plazos de edificación establecidos en la correspondiente licencia.

— Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establece el T.R. de la Ley del Suelo (arts. 247 y 228).

— Estos plazos podrán ser modificados, a solicitud del interesado, mediando justa causa, previo informe del Ayuntamiento y, en virtud de resolución motivada de la Comisión de Urbanismo de Extremadura.

— El incumplimiento de estos plazos determinará las reducciones de aprovechamiento establecidas por el T.R. de la Ley del Suelo.

## TITULO V

### CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

#### CAPITULO I

#### DEFINICIONES

Artículo 59.—Terminología.

La terminología empleada en las presentes NNSS para la regulación de las condiciones de la edificación y uso del suelo tendrá el significado literal que se expresa en las definiciones subsiguientes, siendo de aplicación en todo su ámbito.

\* Alineaciones.—Son las líneas señaladas en los correspondientes planos de ordenación que marcan el límite entre las superficies edificables y los espacios libres de uso público (vías, plazas, zonas verdes etc...).

\* Altura de edificación.—Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta de la edificación. Medida en el punto medio de la fachada o según el art. 66.

\* Altura de planta.—Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados que la delimitan.

\* Altura de planta baja.—Es la distancia desde la rasante de la acera o terreno exterior en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma su techo.

\* Altura libre de planta.—Es la distancia entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del techo de la misma.

\* Coeficiente de edificabilidad.—Es la relación entre la superficie máxima edificable sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Construcciones por encima de la altura de edificación.—Son aquellos volúmenes edificados por encima de la altura máxima de edificación determinada por las presentes Normas.

\* Edificios fuera de ordenación.—Son aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las NNSS que resultasen disconformes con las mismas.

\* Espacio libre de parcela.—Es la parte de parcela neta edificable no ocupada por la edificación.

\* Fondo máximo edificable.—Es el límite de la profundidad de la edificación en una parcela medida desde su alineación oficial y en dirección perpendicular a la misma.

\* Línea de edificación.—Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación.

\* Ocupación de parcela.—Superficie de parcela neta edificable ocupada por la construcción en cada una de las plantas.

\* Parcela mínima.—Es la mínima parcela neta edificable considerada apta para edificar según las dimensiones que para cada tipología se establecen en las presentes Normas.

\* Parcela neta edificable.—Es la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

\* Patios abiertos.—Son los patios de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada.

\* Patios de manzana.—Es el espacio libre de manzana delimitado por las líneas interiores de edificación.

\* Patios de parcela.—Es el espacio libre situado en la parcela neta edificable.

\* Pieza habitable.—Es aquella que se dedica a la permanencia continuada de las personas por razones de estancia, trabajo o reposo.

\* Planta baja.—Es la planta de la edificación cuyo piso está al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o por encima de ella no más de un metro.

\* Portal.—Es la zona de uso común situada en planta baja, comprendida entre el acceso exterior del edificio y el núcleo de distribución interior.

\* Rasante.—Es la cota superior del pavimento de la acera, calzada o terreno en contacto con la edificación.

\* Rasante Oficial.—Es la rasante que corresponde al perfil longitudinal de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

\* Retranqueo.—Es la distancia entre la alineación oficial y la línea de edificación, pudiendo referirse también a los restantes linderos de la parcela neta edificable.

\* Semisótano.—Es la planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a un metro.

\* Sótano.—Es la planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en toda su superficie por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

\* Superficie edificada de una planta.—Es la superficie de la edificación comprendida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de la construcción, tanto externos como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos se computarán al 100% cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie.

\* Superficie total edificada.—Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, incluidas las de las construcciones sobre la altura de edificación máxima permitida.

\* Superficie total edificable.—Será:

1) La resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad o porcentaje de ocupación establecido para cada tipología en las presentes Normas a la superficie de la parcela neta edificable.

2) La resultante de aplicar las condiciones de edificación establecidas para cada una de las tipologías que se determinan en las presentes Normas.

## CAPITULO II

### CONDICIONES DE PARCELACION

Artículo 60.—Parcela mínima.

Se considera parcela mínima edificable la parcela histórica, entendiéndose por tal aquella que figure en el Catastro de Hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas.

Las parcelas de nueva creación deberán de reunir las características dimensionales que para cada tipología, de las que se definen en el Art. 62, se detallan en el siguiente cuadro:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO
EMD	100 m <sup>2</sup> .	6 m.	10 m.
UAD	100 m <sup>2</sup> .	6 m.	15 m.
UP	200 m <sup>2</sup> .	10 m.	15 m.
IA	500 m <sup>2</sup> .	20 m.	25 m.
IAD	200 m <sup>2</sup> .	10 m.	15 m.
ES	*	*	*

Artículo 61.—Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior; y

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo, o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

## CAPITULO III

### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 62.—Tipologías edificatorias.

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación:

\* Edificación en manzana densa (EMD):

Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación en fachadas coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes.

\* Edificación unifamiliar adosada (UAD):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoria-

mente adosadas a los linderos laterales y retranqueadas de la alineación oficial una distancia de 3 metros.

\* Edificación unifamiliar pareada (UP):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente adosadas a uno de los linderos laterales, retranqueada del otro lindero lateral una distancia no inferior a 3 metros, y retranqueada de la alineación oficial una distancia de 3 metros.

\* Edificación industrial aislada (IA):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso industrial o agrícola, retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a 10 m. y de los restantes linderos de parcela una distancia no inferior a 5 m.

\* Edificación industrial adosada (IAD):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso industrial o agrícola obligatoriamente adosadas a las alineaciones oficiales y linderos laterales.

\* Edificación singular (ES):

Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos, cuyo uso fundamental será el de equipamiento.

Artículo 63.—Condiciones de ocupación e implantación.

— En tipología de Edificación en Manzana Densa la superficie máxima ocupada por planta será el 80% de la superficie neta edificable de la parcela.

En plantas bajas, y para usos distintos de vivienda podrá admitirse una ocupación del 100%.

Para promociones de una sola vivienda, en parcelas de dimensiones inferiores a las mínimas, se podrán autorizar ocupaciones superiores.

— En las tipologías de Edificación Unifamiliar Adosada y Pareada, la ocupación sobre la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios no pudiendo rebasar en cada planta el 50% de la superficie de la parcela neta edificable.

Tanto para la Edificación Unifamiliar Pareada y Adosada como para la Industrial Adosada, podrán autorizarse retranqueos de las alineaciones oficiales diferentes a los establecidos en el artículo 62 en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados.

— En la tipología de Edificación Industrial Aislada, la ocupación será la resultante de los retranqueos establecidos, no pudiendo rebasar el 50 % de la superficie de la parcela neta edificable.

— En la tipología de Edificación Industrial Adosada podrá admitirse una ocupación del 100 % de la superficie de la parcela neta edificable.

— En la tipología de Edificación Singular, por sus especiales características no se fijan condiciones específicas de implantación ni ocupación, debiendo fijarse por los servicios municipales la adecuada composición de la edificación con el entorno.

Artículo 64.—Retranqueos.

En cualquiera de las tipologías definidas no se admitirán retranqueos de las alineaciones oficiales en ninguna de las plantas, salvo los expresamente autorizados. En las tipologías en que estas Normas fijan retranqueos ninguna construcción, incluso vuelos y subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo.

Artículo 65.—Alturas.

El número de plantas autorizado en cada solar será el definido para cada Area Normativa en sus condiciones particulares, viniendo reflejado en los planos de ordenación.

Dicho número de plantas será el edificado sobre la rasante oficial o cota del terreno en contacto con la edificación, y se entenderá como máximo.

La altura máxima de la edificación en tipologías de EMD, UAD y UP, según el número de plantas será la siguiente:

1 planta: 4,00 m.

2 plantas: 7,00 m.

Para la tipología de Edificación Industrial Adosada la altura máxima será de 7,00 m.

En el caso de Edificación Singular y Edificación Industrial Aislada la altura máxima será de 10,00 m.

En edificaciones afectadas por diferentes rasantes, en ningún lugar de la fachada podrá sobrepasarse en más del 5 % la altura máxima.

Artículo 66.—Medición de las alturas.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no sobrepasa los 15 m. En caso contrario, se dividirá la misma en bandas de 8 m., determinándose la altura de cada banda en su punto medio.

En solares con fachadas a calles opuestas afectadas por rasantes que difieran entre sí más de 1 m. se tomará para cada calle la altura máxima correspondiente, pudiendo mantenerse la mayor hasta una profundidad no superior a la mitad del fondo de la parcela.

Artículo 67.—Construcciones sobre la altura permitida.

— Sobre la altura máxima permitida no podrán autorizarse otras construcciones que las propias de los elementos de cubrición, así como de remates de cajas de escaleras y ascensores y cuartos de instalaciones al servicio exclusivo del edificio.

— La altura máxima de estas construcciones será de 3 metros sobre la máxima autorizada, medida hasta la cota superior del elemento de cubrición, debiendo, en todo caso, retranquearse 3 metros de la línea de fachada, o, en el caso de cubiertas inclinadas quedar inscritas dentro del volumen definido por los planos imaginarios trazados con una pendiente no superior al 45 % desde los bordes de fachada del forjado de techo de la última planta autorizada.

— Esta altura sólo podrá sobrepasarse con antenas, pararrayos y chimeneas, quedando expresamente prohibida la instalación de depósitos de agua o de combustible no ocultos con obra de fábrica u otro elemento.

— Para la iluminación y ventilación de estos locales sólo se autorizarán huecos situados en un plano retranqueado 3 m. de la línea de fachada o en los faldones de cubierta, prohibiéndose expresamente su localización en los paramentos de fachada.

— La superficie total de estas construcciones, en el caso de cubierta plana, no podrá sobrepasar del 10% de la superficie de cubierta.

— Todos los paramentos exteriores de estas construcciones se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Artículo 68.—Alturas de planta baja.

— La altura de la planta baja será como máximo de 4 metros.

Artículo 69.—Altura de plantas.

— La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 metros.

Artículo 70.—Sótanos y Semisótanos.

— La altura libre mínima de la planta de sótano y semisótano será de 2,20 metros.

— Sólo se podrá edificar una planta de sótano.  
— En sótanos y semisótanos sólo se autorizará el uso de garaje, aparcamiento y el de almacenamiento.

Artículo 71.—Voladizos.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en la presente normativa, y que son los siguientes:

— Cierres o miradores: cuerpos volados cerrados, cuyos paramentos se constituyen por materiales transparentes, reduciéndose los elementos de fábrica a menos del 30% de la superficie de fachada del voladizo.

— Balcones: cuerpos volados abiertos que presenten descubiertos todos sus paramentos verticales exteriores, siendo sus cerramientos exteriores a base de rejas o similares, excluyéndose el empleo de elementos de fábrica.

— Rejas voladas.

— Cornisas.

— Bordes de cubiertas.

El saliente de los cierres y balcones no será en ningún caso superior al 5% del ancho de la calle o espacio libre al que abren, con un máximo de 0,50 metros.

Las rejas u otros elementos ornamentales de puertas y ventanas podrán sobresalir un máximo de 15 cm. de la línea de fachada.

El vuelo máximo de cornisas y bordes de cubierta será de 0,40 m.

Todos los voladizos autorizados deberán además cumplir las siguientes condiciones:

— Deberán separarse de los linderos de las edificaciones adyacentes una distancia no inferior a una vez y media su saliente máximo, con un mínimo de 0,60 m. Esta condición no se aplica a cornisas, ni bordes de cubiertas.

— Deberán situarse a una altura mínima de 3,00 metros medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del cuerpo volado en cualquiera de sus puntos.

— Quedarán remetidos un mínimo de 20 cm. de la arista exterior del bordillo de la acera.

— La longitud máxima de cada voladizo será de 2,00 m., no pudiendo sobrepasar la suma de las longitudes de todos los vuelos de cada planta el 50% de la longitud total de la fachada.

- La separación mínima entre vuelos será de 0,50 m.
- No se admitirán voladizos en patios.

#### Artículo 72.—Entreplantas.

No se autorizará la construcción de entreplantas.

#### Artículo 73.—Alineación de paramentos de fachada.

Los paramentos de fachada seguirán la alineación oficial en todos sus puntos, ocupando la totalidad del frente de parcela. No se admiten por tanto los patios o espacios libres abiertos a fachada en ninguna de las plantas. La alineación oficial sólo podrá sobrepasarse mediante los vuelos autorizados.

No se autorizará la construcción de patios en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno (patios ingleses).

#### Artículo 74.—Patios.

A efectos de determinar las dimensiones de los patios, su altura se medirá desde el nivel del piso más bajo cuyas habitaciones ventilen a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

No tendrán la consideración de patios los retranqueos de la línea de edificación cuya profundidad, medida normalmente, no sea superior a 1,50 m., y siempre que en los planos laterales no abran huecos.

En edificaciones no destinadas a uso residencial la forma en planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/3 de su altura, y no inferior a 3 metros. Su superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup>.

En edificaciones de uso residencial el diámetro del círculo inscrito habrá de ser también como mínimo de 1/3 de su altura, no inferior a 3 metros, y su superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>, salvo en viviendas unifamiliares de una planta, en que se autorizará una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

Las luces rectas de los huecos de todos los espacios habitables, incluso aseos y escaleras, que abran a los patios serán como mínimo de 3 metros. Se entiende como luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior en que se sitúa el hueco, tomada desde el eje del mismo, hasta el muro o lindero más próximo.

El número de plantas máximo autorizado en los patios será el mismo que el correspondiente a la edificación en que se sitúan.

### CAPITULO IV CONDICIONES DE USO

#### Artículo 75.—Clasificación general.

A efectos de esta Normativa se considerarán los usos siguientes:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Equipamientos.
- Garaje-aparcamiento.
- Agrícola y Pecuario.
- Infraestructuras.
- Espacios libres.

#### Artículo 76.—Regulación de usos.

Los usos asignados a la edificación serán los que para cada área normativa se regulan en sus correspondientes condiciones particulares, en las que se establecen así mismo las situaciones de compatibilidad entre los diferentes usos.

#### Artículo 77.—Uso residencial. Clasificación.

Es el que corresponde a edificaciones o locales destinados a residencia familiar o personal, con carácter permanente o eventual.

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

1. Vivienda unifamiliar: corresponde a edificios destinados a alojar a una sola familia, situados en parcelas independientes y con acceso exclusivo desde la vía pública.
2. Vivienda plurifamiliar: corresponde a edificaciones que agrupan varias viviendas con accesos comunes.
3. Residencial de alojamiento: corresponde a edificios o locales destinados al alojamiento temporal o permanente en establecimientos que estén dotados de servicios comunes, tales como comedor, lavandería, locales de reunión, etc. (hoteles, pensiones, hostales ...).

#### Artículo 78.—Condiciones particulares del uso residencial.

— Todas las viviendas que se construyan deberán ser exteriores, entendiéndose por tales aquellas en que al menos la estancia abra huecos a la vía pública o espacio libre privado en contacto con la vía pública. La anchura mínima del paramento de fachada será de 3,00 metros.

— El programa mínimo de la vivienda familiar será de estancia-comedor, cocina, cuarto de baño completo y un dormitorio doble.

— Las dimensiones mínimas de las dependencias de la vivienda, así como de los locales de uso común serán las que para cada programa establezca la reglamentación de viviendas de protección oficial vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

— Serán igualmente obligatorias las disposiciones establecidas por la reglamentación citada en el apartado anterior en cuanto se refiere a programa funcional de viviendas y edificios, condiciones de intimidad y relación e higiénico-sanitarias.

— No se autorizarán viviendas en sótanos o semisótanos.

— Las edificaciones o partes de edificaciones destinadas al uso residencial de alojamiento deberán adecuarse, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a la legislación específica vigente en la fecha de expedición de la licencia de edificación para Establecimientos Hoteleros.

— Deberá proyectarse una plaza de aparcamiento por vivienda en todos aquellos edificios que reúnan las siguientes características:

\* 6 o más viviendas.

\* Superficie de solar mayor de 250 m<sup>2</sup>.

\* Longitud de fachada mayor de 10 m.

#### Artículo 79.—Uso Terciario. Clasificación.

Es el que corresponde a los edificios y locales destinados a la prestación de servicios al público o a la compraventa o permuta de mercancías.

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

1. Comercial: corresponde a locales o edificios destinados a la compraventa o permuta de mercancías.

2. Oficinas: locales o edificios en que se desarrollan actividades administrativas de carácter privado.

3. Socio recreativo: locales o edificios en que se desarrollan actividades culturales o de recreo y regulados por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

#### Artículo 80.—Uso Comercial. Categorías.

A) Comercio minorista de uno o varios grupos genéricos de artículos, situado en planta baja, con una superficie de venta inferior a 50 m<sup>2</sup>.

B) Comercio minorista de uno o varios grupos genéricos de artícu-

los (supermercados, economatos, etc...) con una superficie de venta superior a 50 m<sup>2</sup>.

C) Comercio al por mayor de uno o varios grupos genéricos de artículos.

#### Artículo 81.—Condiciones particulares del uso comercial.

— El acceso público a los edificios o locales de uso comercial se hará directamente desde el exterior.

— La zona dedicada al público no podrá ubicarse en planta sótano o semisótano.

— Las instalaciones deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica de aplicación en cada caso.

— Para locales o edificios destinados a este uso y de superficie mayor a 500 m<sup>2</sup>, se proyectarán plazas de aparcamiento a razón de 1 por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación.

— Cuando la zona de almacenaje supere los 50 m<sup>2</sup>, ésta se regulará por las condiciones particulares del uso de almacén.

#### Artículo 82.—Uso de Oficinas. Categorías.

A) Despachos profesionales: aquellos destinados al uso de profesionales liberales de cualquier clase (abogados, procuradores, arquitectos, médicos etc...).

B) Centros administrativos: aquellos en los que se realizan actividades de gestión o servicios administrativos de carácter privado (Bancos, Cámaras, etc...).

#### Artículo 83.—Condiciones particulares del uso de oficinas.

— El acceso público a los locales o galerías de distribución de los mismos se hará directamente desde el exterior, no pudiendo comunicar directamente dichas galerías con espacios destinados a usos residenciales.

— Como excepción al apartado anterior se admiten los despachos profesionales anexos a las viviendas o incluidos en ellas.

— Los locales destinados a este uso habrán de cumplir, en cualquier caso, las determinaciones que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

— En edificios de uso exclusivo de oficina habrá de reservarse una plaza de aparcamiento (25 m<sup>2</sup>.) por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación.

Quedarán exentos de esta disposición aquellas edificaciones que reúnan las siguientes características:

- Superficie de solar inferior a 150 m<sup>2</sup>.
- Longitud de fachada inferior a 8 m.

Artículo 84.—Uso socio-recreativo. Categorías.

- A) Bares, mesones, tabernas, cafeterías, restaurantes y similares.
- B) Cines, teatros, salas de exposición, bibliotecas, museos, etc...
- C) Casinos, Sociedades, bingos, etc...
- D) Discotecas, salas de fiesta, salas de juegos, etc...

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas o normativa específica vigente, así como las que en su caso pudieran corresponderles conforme a la Reglamentación de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Artículo 85.—Condiciones particulares del uso socio-recreativo.

- El acceso público a ese tipo de locales se hará directamente desde el exterior.
- No se admitirá este uso en planta sótano o semisótano.
- Para locales o edificios destinados a este uso de superficie superior a 250 m<sup>2</sup>, deberán preverse plazas de aparcamiento a razón de una por cada 25 m<sup>2</sup> de instalación.

Artículo 86.—Uso industrial. Clasificación y condiciones generales.

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades de obtención y transformación de materias primas, así como a su preparación para posteriores transformaciones, envasado, transporte, distribución, venta al por mayor, almacenaje etc...

Dentro de este uso se distinguen las siguientes clases:

1) Industrial de talleres, artesanal y pequeña industria:

Corresponde a instalaciones domésticas de explotación familiar o de pequeña industria, que por la entidad de la actividad y por el tipo de actividad se puedan ubicar en áreas residenciales.

2) Industria de almacenaje.

3) Industria de producción: Corresponde a aquellas instalaciones industriales que por las características o volumen de su actividad no se incluyen en las clases anteriormente señaladas.

Cualquier local o edificio destinado a uso industrial, deberá cumplir las determinaciones que le sean de aplicación a su actividad específica por la legislación vigente (Seguridad e Higiene en el Trabajo,

Protección Ambiental, Reglamento de Actividades Insalubres y Molestas, Protección contra Incendios, ...)

Artículo 87.—Industria de talleres, artesanal y pequeña industria. Categorías.

- A) Cuando la superficie de la instalación no exceda de 150 m<sup>2</sup> y la potencia total instalada de 3 CV.
- B) Cuando la superficie de la instalación no exceda de 300 m<sup>2</sup> y la potencia total instalada de 10 CV.

Artículo 88.—Industria de talleres, artesanal y pequeña industria. Condiciones particulares.

- Los edificios o locales destinados a este uso, en sus dos categorías, deberán disponer de acceso independiente y directo desde la vía pública.
- En la categoría B, deberán tener un ancho mínimo de fachada de 5 metros.
- No se autorizarán las instalaciones de este uso en plantas de sótano o semisótano.
- No se autorizarán aquellas instalaciones que produzcan humos o arrojen vertidos especiales.

Artículo 89.—Industria de almacenaje. Categorías.

- A) Instalaciones de superficie inferior a 150 m<sup>2</sup>.
- B) Instalaciones de superficie superior a 150 m<sup>2</sup>.

Artículo 90.—Industria de almacenaje. Condiciones particulares.

- Los locales de categoría A deberán tener acceso independiente y directo desde el exterior.
- Los de categoría B no vinculados a otro uso industrial deberán ubicarse en edificios exclusivos.
- En categoría B se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada 50 m<sup>2</sup> de instalación y un área exclusiva para carga y descarga de mercancías, de dimensiones suficientes, en el interior de la parcela o edificio.

Artículo 91.—Industria de producción. Condiciones particulares.

Se distinguen dos categorías:

- A) Las clasificadas como Nocivas, Insalubres o Peligrosas por el Reglamento de Actividades.

B) Otras Actividades Industriales, clasificadas o no por el Reglamento de Actividades.

- Deberán ubicarse en edificios de uso exclusivo.
- La previsión de plazas de aparcamiento será de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación.
- Deberán disponer en el interior de la parcela o edificio de un área exclusiva, de dimensiones suficientes, para carga y descarga de mercancías.

Artículo 92.—Uso de Equipamiento. Clasificación.

Corresponde a edificios o locales destinados a usos de servicio público.

Según el tipo de equipamiento a que se refieran se clasifican en:

1. Enseñanza: corresponde a instalaciones destinadas a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades.
2. Sanitario: corresponde a las instalaciones destinadas a la atención de la salud pública.
3. Equipo social: corresponde a instalaciones dedicadas a la prestación de servicios comunitarios de índole cultural, religioso, asistencial, administrativo, etc.
4. Deportivo: corresponde a instalaciones destinadas a la práctica deportiva y de cultura física.

Artículo 93.—Uso de Enseñanza. Condiciones particulares.

- Los centros docentes tanto públicos como privados en que se desarrollen actividades de enseñanza oficial adecuarán sus características a las determinaciones que en cada momento disponga el Ministerio de Educación u Organos Competentes de la Junta de Extremadura.

Artículo 94.—Uso Sanitario. Condiciones particulares.

- Los establecimientos destinados a este uso reunirán las características que les señale su reglamentación específica.

Artículo 95.—Equipo Social. Categorías.

Se distinguen las siguientes categorías:

- A) Religioso (R).
- B) Socio-cultural (SC).
- C) Administrativo Municipal (AM).
- D) Administrativo de Otras Instituciones (AI).

E) Asistencial (AS).

F) Servicios Urbanos (SU).

Artículo 96.—Equipo Social. Condiciones generales.

- Todos los locales o instalaciones destinados a este uso cumplirán las determinaciones específicas que les sean aplicables, en función de su actividad concreta, tanto por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas como por la ordenanza de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Normativa de Protección Contra Incendios y demás legislación vigente.

- Deberán tener acceso público independiente y exclusivo desde la vía pública.

Artículo 97.—Uso Religioso. Condiciones particulares.

Corresponde a edificios o instalaciones destinadas al culto o actividades ligadas a una determinada confesión religiosa.

- Las dependencias de este uso destinadas a la estancia permanente de personas cumplirán las determinaciones establecidas en las presentes Normas para el uso Residencial familiar o de Alojamiento.

Artículo 98.—Uso Socio-Cultural. Condiciones particulares.

Instalaciones destinadas al cultivo, mantenimiento y exhibición de elementos de índole intelectual, artístico y creativo (casas de cultura, bibliotecas, museos, salas de exposición etc...).

- En edificios o locales de nueva planta se proyectará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de instalación. Pudiendo esta dotación modificarse según criterio municipal en función de las características concretas de la actividad.

Artículo 99.—Uso Administrativo Municipal. Condiciones particulares.

Corresponde a dependencias, locales o edificios donde se prestan servicios administrativos de carácter municipal.

- Las instalaciones destinadas a este uso se registrarán por las condiciones particulares establecidas en estas Normas para el uso de Oficinas.

Artículo 100.—Uso Administrativo de Otras Instituciones. Condiciones particulares.

Corresponde a las dependencias, locales y edificios donde se albergan servicios e instalaciones de las Administraciones Locales, Autó-

nómicas y Estatales (Correos, Guardia Civil, INEM, Junta de Extremadura, etc...).

— Las condiciones particulares por las que se regirán las instalaciones destinadas a este uso serán las señaladas en estas Normas para los usos específicos a que se asimilen a las actividades concretas que desarrollen.

Artículo 101.—Uso Asistencial. Condiciones particulares.

Corresponde a los locales, edificios e instalaciones donde se prestan servicios de ayuda y asistencia comunitaria (guarderías, centros para la tercera edad, albergues, etc...).

— Las condiciones particulares por las que se regirán las instalaciones destinadas a este uso serán las señaladas en estas Normas para las categorías de uso a las que se asimilen las actividades concretas a desarrollar.

— Las guarderías infantiles, residencias, club de ancianos y hogares-club de ancianos habrán de cumplir la reglamentación específica que les sea aplicable establecida por la Consejería de Emigración y Acción Social de la Junta de Extremadura.

Artículo 102.—Servicios Urbanos. Condiciones particulares.

Corresponde a los locales, edificios o instalaciones destinados a albergar servicios comunitarios, generalmente municipales, de índole higiénica, preventiva, de seguridad, etc... (cementerio, limpieza y recogida de basuras, matadero, policía local, prevención y extinción de incendios, etc...).

— Las condiciones particulares por las que se regirán las instalaciones destinadas a estos usos serán las que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

Artículo 103.—Uso Deportivo. Condiciones particulares.

En este uso se clasifican los locales, edificios o instalaciones destinados a la práctica deportiva, piscinas y similares, con o sin zona para espectadores.

— Las condiciones particulares por las que se regirán las instalaciones destinadas a estos usos serán las que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

— Todos aquellos recintos o instalaciones en que puedan desarrollarse actividades con asistencia de espectadores, cumplirán las determinaciones que les sean de aplicación por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 104.—Uso Garaje-Aparcamiento. Clasificación.

Corresponde este uso a aquellos lugares o instalaciones destinados a la estancia, conservación o reparación de vehículos automóviles.

Se consideran las siguientes clases:

1. Aparcamiento en superficie.
2. Aparcamiento cerrado.
3. Talleres del Automóvil.

Artículo 105.—Aparcamiento en superficie. Condiciones particulares.

Corresponde a las áreas libres públicas o privadas destinadas a este uso.

— Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán 2,50 por 5 metros.

— Las áreas destinadas a aparcamiento público o privado, excluidos las de vivienda unifamiliar, deberán disponer de pasillos de circulación y maniobra de las siguientes dimensiones:

- \* 3 metros de ancho mínimo para aparcamientos en línea.
- \* 4 metros de ancho mínimo para aparcamientos en espina.
- \* 5 metros de ancho mínimo para aparcamientos en batería.
- \* 4,5 m, 5 m y 6 m, respectivamente, en pasillos con doble sentido de circulación.

Artículo 106.—Aparcamiento cerrado. Condiciones particulares.

Corresponde a aquellos locales o edificaciones cerrados y cubiertos, públicos o privados, destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.

— Sólo se admitirán en planta baja, sótano o semisótano.

— Las dimensiones mínimas de cada plaza serán las especificadas en el artículo anterior.

— Para instalaciones de más de cinco plazas de aparcamiento se deberá proyectar acceso independiente y exclusivo.

— La anchura mínima del acceso será de 3 metros.

— La misma anchura mínima será obligatoria para las rampas de acceso y comunicación. Estas tendrán una pendiente máxima en tramos rectos del 16% y en tramos curvos del 12% medida en la línea media. El radio de curvatura medido en el eje será superior a 6 metros.

— Todos los locales destinados a estacionamiento de vehículos dispondrán de ventilación suficiente, natural o forzada, así como de sistema de desagüe con separador de grasas y lodos.

— En todos los casos, los locales destinados a este uso deberán cumplir con las determinaciones que le sean de aplicación de las normas: NBE-CPI-91, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y demás legislación específica.

Artículo 107.—Talleres del automóvil. Condiciones particulares.

Corresponde a aquellos locales o edificios destinados a conservación y reparación de vehículos, lavado, engrase, etc.

— Sólo se autorizarán en planta baja.

— Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 10 m<sup>2</sup> de taller.

— Cumplirán las mismas condiciones establecidas en las presentes Normas para el uso de Aparcamiento Cerrado en cuanto a dimensiones de accesos, ventilación e instalaciones de desagüe.

— Además cumplirán la normativa que les sea de aplicación en función de su actividad.

Artículo 108.—Uso Agrícola y Pecuario.

Corresponde a las actividades de explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y cinegéticos del territorio.

Artículo 109.—Infraestructuras. Clasificación.

Corresponde a las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de comunicaciones, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros.

Se establecen las siguientes clases:

1. Red Viaria.
2. Red de Abastecimiento.
3. Red de Saneamiento.
4. Energía Eléctrica.
5. Alumbrado Público.
6. Telefonía y otros.

Artículo 110.—Red Viaria. Condiciones particulares.

Se diferencian los siguientes tipos:

- 1) Red interurbana: Formada por el conjunto de carreteras nacionales, comarcales y locales que discurren por el término.
- 2) Red urbana: Formada por los tramos urbanos de la red anterior.

3) Red interior: Relativa a las restantes vías urbanas de tráfico interior.

4) Red peatonal: Formada por las vías de tránsito exclusivamente peatonal.

5) Servicios complementarios: Formados por las edificaciones e instalaciones al servicio de la red viaria (abastecimiento de combustible, seguridad vial etc...)

— El trazado o modificación de la red interurbana en cuanto a dimensiones y características se realizará de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica.

— Las características dimensionales de las redes urbanas e interior serán las que se especifican en los planos de ordenación.

— Las redes interiores de nueva apertura se adaptarán a las siguientes dimensiones:

\* Vías peatonales: ancho mínimo 5 m.

\* Vías de tráfico rodado: ancho mínimo 5 m. para vías de un sólo sentido. Para más de un carril 3,50 m. por cada uno.

— Las vías de nueva apertura de tráfico rodado deberán disponer de doble acerado de ancho no inferior a 1,50 m.

— En las bandas de acerado de nueva creación será obligatoria la plantación de arbolado, con una dotación mínima de un árbol cada 5m.

— Las edificaciones e instalaciones complementarias de la red viaria se adaptarán a su reglamentación específica, así como a las disposiciones del organismo competente y a las del Ayuntamiento.

Artículo 111.—Red de Abastecimiento. Condiciones particulares.

— Su instalación será siempre subterránea, bajo acerado a una profundidad mínima de 0,60 m. y disponiéndose siempre a una cota superior a la de la red de saneamiento.

— Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento o en su defecto a las Normas Tecnológicas de la Edificación.

— En instalaciones de nueva creación se preverán bocas de riego en cuantía suficiente a las necesidades del área.

Artículo 112.—Red de Saneamiento. Condiciones particulares.

— Su instalación será siempre subterránea y seguirá el trazado de la red viaria.

— Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento, o en su defecto a las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 113.—Red de Energía Eléctrica. Condiciones particulares.

— Las redes de distribución de energía eléctrica en Baja Tensión que hayan de realizarse serán obligatoriamente subterráneas cuando transcurran por zonas urbanas.

— Los centros de transformación se ubicarán en locales situados en plantas bajas, sótanos o semisótanos de los edificios o en el subsuelo de los espacios libres.

— Las condiciones técnicas de las instalaciones de las redes se adecuarán a las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos para Baja o Alta Tensión que les sean aplicables.

Artículo 114.—Red de Alumbrado Público. Condiciones particulares.

— Las condiciones técnicas de la red se adecuarán a las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos que le sean de aplicación.

— Las conducciones serán obligatoriamente subterráneas.

— Las luminarias, báculos y demás elementos adecuarán su composición a las de la zona en que se enclaven.

Artículo 115.—Red de Telefonía y Otras.

— Tanto la red de telefonía como otras infraestructuras no mencionadas expresamente adecuarán sus instalaciones a la reglamentación específica que les sea aplicable, y a las directrices municipales.

Artículo 116.—Espacios libres. Categorías.

Corresponde a las zonas verdes y áreas peatonales, destinadas al recreo y esparcimiento de la población.

Se establecen las siguientes categorías:

A) Zonas verdes: Son aquellas en que la superficie total destinada a la vegetación ocupa un porcentaje superior al 50% de la superficie total.

B) Areas ajardinadas: Son aquellas destinadas al simple ornato de los espacios públicos o a la defensa y protección de vías públicas y redes de servicios.

C) Areas Peatonales: Aquéllas en que predominan las superficies pavimentadas sobre las destinadas a la vegetación.

D) Areas de juego: Corresponde a aquellas zonas independientes o incluidas dentro de otros espacios libres acondicionadas para el recreo de los niños.

Artículo 117.—Zonas verdes. Condiciones particulares.

— Las zonas verdes destinadas al recreo y estancia de las personas se situarán en los lugares expresamente señalados para ellas en los planos de ordenación.

— En estas zonas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano, las ornamentales y aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 10% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales.

Artículo 118.—Areas Ajardinadas. Condiciones particulares.

— Las áreas ajardinadas destinadas al simple ornato o protección de vías públicas y redes de servicio no podrán computarse a los efectos del conjunto de dotación mínima de espacios libres.

— En estas zonas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano y las ornamentales.

Artículo 119.—Areas Peatonales. Condiciones particulares.

— Las áreas peatonales se situarán en los lugares expresamente señalados para ellas en los planos de ordenación. La superficie arbolada o ajardinada no será inferior al 20% del total.

— En estas áreas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del mobiliario urbano y las ornamentales.

Artículo 120.—Areas de Juego. Condiciones particulares.

— Las áreas de juego se situarán en los lugares expresamente señalados para ellas en los planos de ordenación. La superficie arbolada o ajardinada no será inferior al 10% del total.

— En estas áreas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del mobiliario urbano, las ornamentales y los elementos necesarios para el desarrollo del juego de los niños y para la práctica deportiva de los mismos.

CAPITULO V  
CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 121.—Condiciones de habitabilidad.

— Las edificaciones destinadas a uso residencial se adecuarán en cuanto a dimensiones, situación, ventilación e iluminación de las distintas dependencias a las condiciones particulares para este uso establecidas en las presentes Normas.

— Las edificaciones destinadas a otros usos que supongan estancia permanente de personas dispondrán de huecos para iluminación y ventilación natural a razón de 1/6 de la superficie de la dependencia a que sirven.

Estos huecos deberán abrir directamente a espacios libres exteriores o patios de parcela de las dimensiones mínimas establecidas en las presentes Normas.

— Todas las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones y modificaciones de las existentes cumplirán con la reglamentación vigente en materia de condiciones térmicas y acústicas de los edificios.

Artículo 122.—Condiciones de accesibilidad.

— Los distribuidores de acceso a viviendas y locales tendrán una anchura mínima de 1,20 metros.

— Será obligatoria la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todas las edificaciones. Deberán colocarse en lugar accesible.

— Todo acceso deberá estar convenientemente señalizado con el número que le corresponda de la vía pública en que esté situado.

— El acceso a las zonas comunes de los edificios públicos o privados, con la excepción de las viviendas unifamiliares deberá cumplir las condiciones mínimas exigidas por el Real Decreto 556/1989 de 19 de mayo de 1989, «Condiciones mínimas de accesibilidad de los edificios», de modo que permita el acceso de minusválidos.

Artículo 123.—Escaleras y rampas.

— Las escaleras de uso común, tanto en edificios públicos como privados tendrán una anchura útil mínima de 1,00 m., siendo la anchura mínima de la caja de escalera de 2,20 m.

— No se autorizarán más de 16 peldaños por tramo, ni menos de tres.

— Las mesetas tendrán una profundidad igual al menos a la anchura de la escalera.

— Las escaleras de uso común deberán disponer de iluminación y ventilación natural en cada planta mediante huecos de superficie no inferior a 1,00 m<sup>2</sup>. comunicados con espacios libres exteriores o patios de parcela.

— En edificios de hasta tres plantas se autoriza la iluminación y ventilación cenital de las escaleras mediante lucernario o claraboya de dimensión no inferior a 1 m<sup>2</sup>. En estos casos, las escaleras deberán disponer de un hueco central libre de superficie no inferior de 1 m<sup>2</sup>. y anchura mínima de 0,50 m.

— Las rampas de uso común tendrán una anchura mínima de 1,00 m., y una pendiente máxima del 8% en exteriores y del 11% en el interior

Para tramos superiores a 10 metros de longitud se dispondrán mesetas de 1,50 m. de longitud mínima.

Artículo 124.—Ascensores.

Cuando se proyecte su instalación, tanto ésta como el mantenimiento de la misma se efectuarán de acuerdo con su reglamentación específica vigente.

Artículo 125.—Condiciones de seguridad.

— Las ventanas o huecos que supongan peligro de caída estarán protegidos por un antepecho o barandilla de 1 m. de altura como mínimo. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensión mayor de 12 cm., ranuras al ras del suelo mayores de 5 cm., ni elementos horizontales que permitan trepar. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados.

Artículo 126.—Protección contra incendios.

Todas las edificaciones de nueva planta, así como las reformas de edificios o establecimientos o de cambios de uso de los mismos habrán de reunir las condiciones establecidas por la reglamentación específica vigente en materia de protección contra incendios.

Artículo 127.—Evacuación de humos y gases.

— Los cuartos de baño, aseos, despensas y otras dependencias no habitables podrán ventilarse mediante conductos o sistemas de ventilación forzada. Su instalación se realizará de acuerdo con las Normas Tecnológicas de la Edificación.

— Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas o patios,

por lo que éstos deberán conducirse por conductos apropiados que se ajustarán a las Normas Tecnológicas de la Edificación y demás legislación vigente. Estos conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.

#### Artículo 128.—Dotación de agua.

— Todo edificio deberá disponer en su interior de agua corriente potable. La dotación será la suficiente para cubrir las necesidades del uso a que se destina.

— Cuando el agua no proceda de la red municipal deberá indicarse la procedencia de la misma, forma de captación, emplazamiento, aforo y, en su caso, potabilidad.

— La instalación se realizará conforme a las disposiciones municipales, Norma Básica sobre Instalaciones Interiores de Suministro de Agua, y Normas Tecnológicas de la Edificación.

#### Artículo 129.—Evacuación de Aguas.

— Todo edificio deberá disponer de instalación de recogida de aguas pluviales y residuales. Estas deberán verter a la red general de alcantarillado público mediante arqueta o pozo registrable.

— En edificaciones de hasta dos plantas de altura se permite el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela.

— En suelo no urbanizable se podrá permitir el vertido de aguas residuales mediante fosa séptica, o sistema apropiado a la naturaleza y volumen de los vertidos. La instalación de cualquiera de estos elementos se adecuará a las Normas Tecnológicas de la Edificación, Ley de Aguas, Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás legislación vigente.

— Previo a la acometida a la red municipal se colocarán los dispositivos necesarios (separadores de grasa, dispositivos de depuración químicos o físico-químicos) para eliminar de las aguas residuales los elementos nocivos que pudieran contener.

#### Artículo 130.—Instalación Eléctrica.

Todo edificio deberá contar con instalación de distribución de energía eléctrica, conectada a la red general o a sistemas generadores propios. La potencia y características de la instalación se adaptarán al uso a que se destine la edificación.

Las instalaciones se realizarán según lo especificado por la reglamentación vigente de aplicación.

#### Artículo 131.—Instalaciones de climatización.

— Las instalaciones de acondicionamiento de aire que utilicen el agua como sistema de refrigeración deberán disponer de torres de recuperación.

— La evacuación de aire de las instalaciones de climatización por acondicionamiento de aire se realizará a través de la cubierta o a patios de parcela. En este caso el patio deberá reunir las condiciones dimensionales adecuadas para garantizar dicha evacuación.

— Excepcionalmente, podrá autorizarse la ubicación en fachada, previa justificación de la imposibilidad de cumplimiento del requisito anterior. En este caso, la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 metros, deberá quedar oculto al exterior, o enrasado con el paramento de fachada, garantizándose que no se produzcan molestias a terceros.

— Todas las instalaciones de climatización deberán cumplir la reglamentación específica vigente que les sea de aplicación.

#### Artículo 132.—Cerramiento de obras.

— El perímetro del solar en que se realicen obras deberá cerrarse con una valla de protección, que podrá rebasar la alineación oficial 1,50 metros como máximo, en las condiciones exigidas por el Ayuntamiento.

— Será obligatoria la instalación de luces de señalización en cada extremo o ángulos salientes de las vallas.

### CAPITULO VI

#### CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

#### Artículo 133.—Fachadas.

— Se prohíbe el empleo de revestimientos de azulejos, baldosas de terrazo, baldosas cerámicas y otras piedras artificiales en fachada, no admitiéndose tampoco su colocación en zócalos, dinteles o cercados de huecos.

— La línea superior de los zócalos será siempre horizontal.

— Se prohíbe igualmente el empleo en fachadas de revestimientos metálicos con acabados galvanizados, así como de los plásticos y fibrocementos.

— No se admitirá la instalación de tendederos en fachadas.

— Los dinteles en los vanos deberán ser horizontales o curvos. En este caso, deberán adaptarse a la tipología tradicional de la zona.

- Los huecos de fachada quedarán separados de las medianeras una distancia no inferior a 60 cm.
- Las carpinterías serán de madera, chapa o aluminio y PVC.
- El capitalizado de las persianas no se manifestará en fachada.
- Los elementos de cerrajería de fachadas estarán formados por elementos verticales y horizontales, predominando los verticales.
- En general todas las fachadas deberán quedar adecuadamente tratadas y acabadas.
- Cuando los paramentos interiores de la edificación sean visibles desde la vía pública, su tratamiento exterior habrá de cumplir las condiciones señaladas para las fachadas.

#### Artículo 134.—Cubiertas.

- En edificios de vivienda se prohíbe el empleo de chapas de fibrocemento, metálicas o plásticas en cubierta.
- En edificios de otros usos podrán autorizarse, siempre y cuando se proyecten en colores blanco, crema o rojizo, con textura mate, excluyéndose las chapas metálicas en su color.
- Todos los elementos situados en cubierta (depósitos, paneles de captación de energía solar, aparatos de climatización ... etc.) se dispondrán de forma que no sean visibles desde la vía pública, debiendo ocultarse los depósitos mediante elementos de fábrica.
- Se prohíbe el uso de materiales reflectantes en cubiertas.
- Las antenas de TV y FM se colocarán de modo que no sean visibles desde la vía pública. Particularmente, las antenas receptoras vía satélite deberán emplazarse en los puntos de la edificación o de la parcela de menos visibilidad desde el exterior, pudiendo el Ayuntamiento denegar la autorización para su instalación cuando la misma pudiere producir un impacto visual desfavorable respecto de su entorno.

#### Artículo 135.—Medianeras.

- Todos los paramentos exteriores de las medianerías, aun cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores, en cuanto a materiales y colores, pudiendo el Ayuntamiento ordenar la ejecución de las obras de mejora de las medianerías existentes que carezcan de dicho tratamiento.
- Se prohíbe expresamente la instalación de muestras o carteles publicitarios en las medianerías.

#### Artículo 136.—Cerramientos

- Todos los solares deberán cerrarse en todo su perímetro con cerramientos de fábrica, debidamente revestidas y pintadas con una altura no inferior a 2 metros, que deberá situarse en la alineación oficial.
- Las zonas de los edificios que al finalizar las obras queden como inacabadas o «en bruto», habrán de cerrarse en todo su perímetro exterior y en toda su altura con cerramientos de fábrica, debidamente revestida y pintada.
- En aquellas parcelas en las que en razón de su tipología, las edificaciones vengan retranqueadas de las alineaciones oficiales, los espacios libres que den a la vía pública deberán delimitarse con cerramientos compuestos por un zócalo de fábrica debidamente revestida y pintada, de una altura comprendida entre 0,40 y 1,00 metros y parte superior diáfana de altura total no superior a 3 metros.

#### Artículo 137.—Redes de instalaciones.

- En las áreas de nueva urbanización no se autorizarán los tendidos aéreos de las redes de baja tensión y telefonía, así como el grapado de las líneas sobre fachada.

#### Artículo 138.—Escaparates, recercados, toldos y marquesinas.

- Los elementos salientes de las fachadas tales como: recercados, escaparates, vitrinas, molduras, ..etc. no podrán sobresalir de la alineación oficial más de 15 cm.
- Las marquesinas y los toldos tendrán una altura libre mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros y una profundidad no superior al ancho de la acera menos 40 centímetros.
- En los toldos podrán admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de dos metros.

#### Artículo 139.—Anuncios.

Los anuncios colocados paralelos al plano de fachada deberán respetar las siguientes limitaciones :

- No podrán sobresalir más de 15 cm.
- Sólo podrán instalarse en plantas bajas. Su altura no será superior a 90 centímetros, e irán situados sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos. Su longitud no será superior al 30% de la total de la fachada.

— Podrán admitirse placas de dimensiones inferiores a 25 x 25 cm. situadas en las jambas de los huecos.

— En edificios y áreas de especial protección sólo se admitirán diseños adaptados a la composición de la fachada y de su entorno, según criterio municipal.

— Los anuncios colocados perpendicularmente al plano de la fachada deberán respetar las siguientes limitaciones:

\* Su espesor máximo será de 0,10 m. y su saliente máximo 0,50 m., debiendo quedar remetidos del bordillo de la acera 0,40 metros. Su altura no será superior a 0,90 metros, no sobrepasando en cualquier caso la del local.

\* Deberán dejar una altura libre no inferior a 2,25 metros sobre la rasante de la acera.

\* Sólo se autoriza su colocación en plantas bajas.

— Los anuncios luminosos, tanto paralelos como normales a fachada, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la acera. Su colocación requerirá la previa conformidad de los propietarios o arrendatarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

#### CAPITULO VII

##### CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES

Artículo 140.—Condiciones generales.

En general todas las actividades que se realicen en edificios o terrenos del término municipal habrán de desarrollarse de modo que no se produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionen daños a los bienes públicos o privados o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes.

Por ello, sólo podrán autorizarse, con las limitaciones que para cada área normativa, uso o clase de suelo se establecen en las presentes Normas, las actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; Pararrayos radioactivos (RD 1428/1986 13.06.86), Evaluación del Impacto Ambiental según Directrices de la C.E.E. (RD 1302/1986. BOE 28.06.86), Ley de Protección del Ambiente Atmosférico (Ley 38/1972 BOE 22.12.72), Ley de Desechos y Residuos Sólidos Urbanos (Ley 342/1975 BOE 19-11-75), Ley Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (Ley 833/1988 BOE 20.07.88), Normativa sobre Reglamentación de Ruidos y Vibraciones (Decreto Junta de Extremadura 2/1991 BOE 1.03.91) y

demás legislación específica vigente en materia de protección medio ambiental.

#### CAPITULO VIII

##### CONDICIONES DE PROTECCION

Artículo 141.—Protección del patrimonio.

Serán objeto de protección especial aquellos bienes naturales o artificiales que por sus especiales valores físicos, estéticos, paisajísticos, artísticos o arquitectónicos constituyen el patrimonio heredado del municipio.

Los bienes que integran el patrimonio urbano (edificios, conjuntos de calles, plazas y otros elementos urbanos de especial interés), son objeto de inclusión en el Catálogo que complementa a las presentes Normas Subsidiarias, en el que se enumeran, definen y regulan los grados de protección así como las condiciones de edificación y uso de los mismos.

El patrimonio rural objeto de protección especial por estas Normas está constituido tanto por aquellas áreas afectadas por la ubicación de infraestructuras, dotaciones o instalaciones de interés social o utilidad pública, que necesariamente deben ir situados en el medio rural, como por aquellas áreas o elementos que por sus características naturales, paisajísticas, arqueológicas, agrícolas, pecuarias o forestales deben preservarse especialmente.

Con este fin se clasifican las siguientes áreas de protección especial:

— Áreas de Protección Ecológico-Ambiental: Comprenden tanto las riberas y cauces de ríos y arroyos como aquellas áreas en las que por su valor ecológico o singularidad física deben primar los aspectos de conservación y regeneración sobre cualquier otro uso posible.

— Áreas de Protección Paisajística: Comprenden aquellas áreas que por sus características topográficas, geomorfológicas, biológicas o de otra índole conforman un paisaje de especial interés.

— Áreas de Protección Especial de Infraestructuras y Vías Pecuarias: Definidas por referencia a la legislación específica, comprenden las áreas afectadas por las redes de comunicación u otras infraestructuras, así como la red de caminos rurales y vías pecuarias.

— Elementos de interés histórico o arqueológico: Son aquellos edificios o elementos aislados ubicados en el medio rural y que por sus características constructivas o valores históricos son objeto de protección especial por estas Normas.

TITULO VI  
CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPITULO I  
DIVISION NORMATIVA.

Artículo 142.—Zonificación. Areas Normativas.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en las siguientes zonas o áreas normativas, delimitadas gráficamente en el plano de Ordenación nº 2:

- AN-1 - Casco Urbano.
- AN-2 - Areas de borde.

CAPITULO II  
CONDICIONES PARTICULARES DEL AN-1: CASCO URBANO

Artículo 143.—Definición y Delimitación.

Comprende la zona central del suelo urbano, y coincide en general con el núcleo original y las áreas de crecimiento que se desarrollaron hasta el Siglo XIX. Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº 2.

Artículo 144.—Condiciones de parcelación.

- Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el art. 60.
- Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales que, para cada tipología, se especifican en el Art. 60 de las presentes Normas.

Artículo 145.—Condiciones de aprovechamiento.

- Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Densa y Edificación Singular en las parcelas expresamente indicadas en el plano de Ordenación nº 2.
- Altura de la edificación: Será de dos plantas, con las condiciones de altura definidas en el Art. 68.

Artículo 146.—Condiciones de uso.

- Residencial: Admitido en todas sus clases.
- Terciario:
- \* Comercial: Se admite en categoría A). La categoría B) sólo podrá

admitirse en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, siempre que ocupe la totalidad de la planta.

\* Oficinas: Se admite en categoría A). La categoría B) se admite en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, o en planta primera de edificios destinados a otro uso terciario.

\* Socio recreativo: Se admiten las categorías A), B) y C) en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario.

— Industrial:

\* Industria de talleres, artesanal y pequeña industria: Se admite la categoría A) en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario.

\* Industria de almacenaje: Se admite la categoría A) en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario, siempre que ocupe la totalidad de la planta.

— Equipamiento: Se admite en todas sus clases en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, terciario o de equipamiento.

— Garaje-aparcamiento: Se admiten en las clases 2 y 3. No se admitirán otros usos que los anteriormente mencionados, a excepción de los Espacios Libres e Infraestructuras.

Artículo 147.—Condiciones estéticas y de composición.

1. No se autorizarán otros revestimientos de fachada que los enfoscados pintados o coloreados en tonos claros.
2. Se admite el empleo de piedras naturales en mamposterías vistas, con empleo de los aparejos tradicionales de la localidad, así como en revestimientos de zócalos y recercados de huecos, prohibiéndose expresamente el pulido de la piedra.
3. En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40% del total de la fachada.
4. En el diseño de los huecos predominará la componente vertical.
5. Las cubiertas obligatoriamente deberán resolverse con teja cerámica o de hormigón, con alero libre o protegido por sotobanco.
6. La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado en colores oscuros.
7. La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.

8. El espesor de las losas o elementos que forman el suelo de los balcones será como máximo de 15 cm.

### CAPITULO III

#### CONDICIONES PARTICULARES DEL AN-2.- AREAS DE BORDE

Artículo 148.—Definición y Delimitación.

Comprende el resto de los terrenos clasificados como suelo urbano, y corresponde a aquellas áreas en que se han producido los desarrollos urbanísticos a partir del siglo XIX hasta la actualidad, así como los terrenos recientemente incorporados al suelo urbano. Tanto las tipologías como los usos de la edificación son heterogéneos, situándose en este área la mayor parte de las edificaciones industriales del núcleo.

Artículo 149.—Condiciones de parcelación.

— Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el art. 60.

— Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales, que para cada tipología edificatoria, se especifican en el Art. 60 de las presentes Normas.

Artículo 150.—Condiciones de aprovechamiento.

— Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Densa, Unifamiliar Adosada, Unifamiliar Pareada, Industrial Aislada, Industrial Adosada y Edificación Singular. La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación nº 2.

— Altura de la edificación: La definida en el Art. 65.

Artículo 151.—Condiciones de uso.

— Residencial: Admitido en todas sus clases.

— Terciario:

\* Comercial: Se admite en categoría A). La categoría B) sólo podrá admitirse en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial.

\* Oficinas: Se admite en categoría A). La categoría B) se admite en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, o en planta primera de edificios destinados a otro uso terciario.

\* Socio recreativo: Se admiten las categorías A), B) y C) en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario. La categoría D) sólo se admite en edificios de

uso exclusivo, y en parcelas que no tengan asignadas las tipologías UAD ni UP.

— Industrial:

\* Industria de talleres, artesanal y pequeña industria: Se admite la categoría A) en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario. La categoría B) sólo se admite en edificios de uso exclusivo, situados en las parcelas a las que se asigna este uso.

\* Industria de almacenaje: Se admite la categoría A) en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario. La categoría B) se admite en edificios de uso exclusivo, situados en las parcelas a las que se asigna este uso.

— Equipamiento: Se admite en todas sus clases en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, terciario o de equipamiento, siempre que ocupe la totalidad de la planta.

— Garaje-aparcamiento: Se admiten en las clases 2 y 3.

No se admitirán otros usos que los expresamente mencionados, con la excepción de los de Espacios Libres e Infraestructuras.

Artículo 152.—Condiciones estéticas y de composición.

1. No se autorizarán otros revestimientos de fachada que los enfoscados pintados o coloreados en tonos claros en edificaciones de uso residencial, admitiéndose en otros usos el empleo de fábricas de materiales preparados para quedar vistos.

2. Se admite el empleo de piedras naturales en revestimientos de zócalos y recercados de huecos, prohibiéndose expresamente el pulido de la piedra.

3. En la composición de las fachadas, en tipologías de Edificación en Manzana Densa, deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40% del total de la fachada.

4. Las cubiertas, en tipología de Edificación en Manzana Densa, obligatoriamente deberán resolverse con teja, con alero libre o protegido por sotobanco.

5. La carpintería exterior será de madera, hierro, aluminio lacado o PVC.

6. La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.

### CAPITULO IV

#### GESTION DEL SUELO URBANO

Artículo 153.—Tipificación de actuaciones. Caracterización.

El conjunto de las actuaciones precisas para la ejecución de las

previsiones de las Normas Subsidiarias en el suelo urbano y cuyo objeto es la ordenación de los nuevos suelos, la apertura o rectificación de viales, la obtención de suelo para equipamientos, así como la recualificación de espacios urbanos, mejora o ampliación de las infraestructuras se distribuye en los siguientes grupos, según las características de cada actuación:

— Actuaciones de Ordenación: Son aquellas en las que se proponen intervenciones profundas, con definición o reordenación del viario, asignación de usos e intensidades etc... Dada la poca complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación se realiza desde las propias Normas Subsidiarias. La localización de estas Actuaciones se señala en los planos de Ordenación correspondientes, viniendo detalladas las condiciones particulares de cada una de ellas en los artículos subsiguientes.

—Actuaciones de definición o rectificación de viario: Son aquellas que tienen por objeto el diseño o rectificación de las vías de tráfico y de sus márgenes, tanto de las nuevas como de las ya existentes, en orden a mejorar su uso e imagen.

—Actuaciones de Equipamientos y de Espacios Libres: En este tipo de actuaciones se incluyen las intervenciones encaminadas a mejorar el sistema de equipamientos no incluidas en los ámbitos de las actuaciones anteriormente mencionadas.

—Actuaciones de Recualificación: Son aquellas referidas al ámbito de plazas y espacios libres generalmente, que suponen el diseño de dichos espacios para adecuarse a los usos asignados.

—Actuaciones en la Infraestructura: Son aquellas de mejora de las redes de Abastecimiento, Saneamiento y Alumbrado Público.

Todas las actuaciones previstas tienen la consideración de asistemáticas, gestionándose su ejecución directamente por la Administración.

Se desarrollarán mediante Proyectos de Urbanización. Su localización viene reflejada en el plano de Ordenación nº 2.

En general, la obtención del suelo necesario se realizará por expropiación, salvo que se haya acordado la adquisición del mismo mediante cesión, compra o permuta.

Artículo 154.—Relación de Actuaciones. Características.

Su relación pormenorizada es la siguiente:

— A-1: Actuación de ordenación en el extremo noroeste de la calle Don Joaquín Forcallo. Consistente en la definición de un vial de conexión entre aquella y la calle Traseras de Don Joaquín Forcallo, articulando dicha conexión en torno a un espacio libre.

— A-2: Actuación de ordenación en el extremo oeste del núcleo urbano. Consiste en la definición de un viario sobre los nuevos suelos clasificados. Este viario resulta de la prolongación de los ya previstos en el anterior planeamiento, trasladando la conexión transversal hacia el nuevo límite de suelo urbano.

— A-3: Actuación de redefinición y rectificación de viario situada en el extremo de la calleja Cerrillo. Mediante la misma se mejoran las conexiones viarias previstas por el anterior planeamiento.

— A-4: Actuación de ordenación en el borde sur del núcleo, siguiendo el curso del arroyo del Moral. Consiste en el establecimiento de un vial de remate del suelo urbano en esta zona que dignifique el borde y posibilite los accesos a las edificaciones de equipamientos y viviendas previstas en ella.

— A-5: Actuación de recualificación y de rectificación de viario en las traseras de la iglesia parroquial. Consiste en la puesta en valor del entorno mediante la creación de una plaza y la reordenación del viario perimetral.

—A-6: Actuación de recualificación en la plaza del Arroyo. Consiste en la prolongación de la calle Arroyo y la creación de un espacio libre en el frente de la zona deportiva.

—A-7: Actuación de definición de viario situada en el extremo sureste del núcleo. Consiste en la apertura de una vía, según el trazado del camino preexistente, transversal a la calle Jose Antonio Martínez Garcia.

—A-8: Actuación de definición de viario, consistente en la apertura de una vía perpendicular a la calle Medellín.

—A-9: Actuaciones en el sistema de equipamientos consistentes en:

1. Implantar el uso Asistencial en la parcela de las viejas escuelas de la calle Medellín.
2. Implantar el uso Socio-cultural en la parcela del actual Ayuntamiento.
3. Completar la construcción de las instalaciones deportivas actualmente inacabadas.
4. Completar la construcción del edificio del nuevo Ayuntamiento y hogar del Pensionista.
5. Implantar el uso Docente en la parcela de propiedad del Ayuntamiento situada en la calle Arroyo.

— A-10: Actuaciones en las infraestructuras consistentes en:

1. Prolongación de la canalización del emisario de saneamiento del Arroyo Chaparral, alejando en 1.000 metros el punto de vertido.

2. Canalización del arroyo del Moral en los tramos limítrofes con el suelo urbano.

3. Completar las redes de infraestructuras en las zonas actualmente carentes de ellas, así como en los nuevos suelos ordenados.

## TITULO VII

### CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPITULO I

##### DIVISION NORMATIVA.

Artículo 155.—División normativa.

El suelo no urbanizable según sus especiales condiciones naturales y el tipo de protección que las Normas establecen para cada una de ellas, se divide en los siguientes tipos:

- Suelo no Urbanizable de Protección Paisajística: SNU-PP.
- Suelo no Urbanizable de Protección Ecológico-Ambiental: SNU-PE.
- Suelo no Urbanizable de Especial Protección: SNU-E.
- Suelo no Urbanizable Común: SNU

Artículo 156.—Condiciones generales de edificación y uso del suelo.

Tanto en el Suelo no Urbanizable Común como en los demás tipos de suelo no urbanizable la regulación de las condiciones generales de la edificación y uso del suelo no limitadas en las condiciones particulares que a continuación se detallan se regirán por las establecidas en el Título V de estas Normas.

#### CAPITULO II

### CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE COMUN

Artículo 157.—Delimitación.

Se incluyen en el Suelo no Urbanizable Común los terrenos del territorio municipal no comprendidos en suelos urbanos ni en las áreas de protección que se expresan en el artículo 155. Su delimitación viene expresada gráficamente en el plano de Ordenación nº 1 de las presentes Normas.

Artículo 158.—Condiciones particulares.

\* Usos:

- El uso característico será el agrícola y pecuario.
- Serán usos compatibles con el anterior las construcciones e

instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

— Serán asimismo compatibles aquellos usos que sean considerados como de utilidad pública o interés social y hayan de emplazarse en el medio rural, y la vivienda familiar en edificación aislada en lugares en que no exista la posibilidad de formación de núcleos de población.

— Serán usos prohibidos los no incluidos entre los anteriores.

\* Parcelación:

— En construcciones destinadas a actividades vinculadas al uso agropecuario (almacenaje de productos agrarios, maquinaria, estabulación de ganado etc...), la superficie mínima de terrenos afectados a la edificación será de 50.000 m<sup>2</sup>., o la que figure en la inscripción registral de la finca con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

— Para edificaciones destinadas a aquellos usos declarados de utilidad pública o interés social, la superficie mínima de terrenos afectados a la edificación será de 10.000 m<sup>2</sup>.

— Para edificaciones destinadas a vivienda familiar la superficie mínima de terrenos afectos a la edificación será de 50.000 m<sup>2</sup>, o la que figure en la inscripción registral de la finca con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

\* Aprovechamiento:

Edificaciones destinadas a uso agropecuario:

— La superficie máxima edificada será de 1 m<sup>2</sup> por cada 40 m<sup>2</sup> de terreno afecto a la edificación.

— La altura máxima de la edificación será de dos plantas (7 m), pudiendo sobrepasarse esta altura sólo en caso de silos o instalaciones especiales.

— Las edificaciones se retranquearán de todos los linderos de la finca una distancia no inferior a 15 m.

Edificaciones destinadas a vivienda familiar:

— Para estas edificaciones las condiciones de aprovechamiento serán las reguladas en el epígrafe anterior, con la excepción de que la altura máxima será siempre de 7 m.

— No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

Edificaciones de utilidad pública o interés social:

— La superficie máxima edificada será de 1 m<sup>2</sup> por cada 20 m<sup>2</sup> de terreno afecto a la edificación.

- La altura máxima de la edificación será de dos plantas (7 m.)
- Las edificaciones se retranquearán de todos los linderos de la finca una distancia no inferior a 15 m.

Edificaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de obras públicas:

- Adecuarán sus condiciones de edificación a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad.

### CAPITULO III

#### CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION PAISAJISTICA

Artículo 159.—Delimitación.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el plano de ordenación n.º 1 de estas Normas. Corresponde a las laderas de los cerros de las Peñas y las Viñas, así como las zonas repobladas con eucaliptos.

Artículo 160.—Condiciones particulares.

\* Usos:

—El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.

—Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, el uso agrícola-pecuario, la vivienda familiar vinculada a este uso y el correspondiente a instalaciones de utilidad pública ó interés social, limitándose éstas últimas a las destinadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas existentes, o al uso de Espacios Libres en la categoría de Zonas Verdes.

—Serán usos prohibidos los no incluidos entre los anteriores.

\* Otras condiciones:

—Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad.

—No se autorizará ningún tipo de edificación vinculado al uso de Espacios Libres.

—Las edificaciones vinculadas al uso agrícola pecuario habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

\* Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: 10 Ha,

o la que figure en inscripción registral de la finca con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

\* La superficie máxima edificada será de 1 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de terrenos afectados a la edificación.

\* Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 20 m.

\* La altura máxima será de dos plantas (7 m.)

### CAPITULO IV

#### CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCION ECOLOGICO-AMBIENTAL

Artículo 161.—Delimitación.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación n.º 1 de estas Normas.

Corresponden a los cauces y márgenes del arroyo Chaparral.

Artículo 162.—Condiciones particulares.

Las actividades e instalaciones en este tipo de suelo se limitarán a las estrictamente necesarias para el fomento y conservación de sus condiciones naturales.

### CAPITULO V

#### CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION

Artículo 163.—Delimitación y definición.

Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos afectados por la legislación sectorial de Carreteras, Aguas, Líneas de Energía Eléctrica. etc...

Asimismo vienen incluidos los elementos de interés histórico, arquitectónico, arqueológico y paleontológicos existentes o cuya existencia se presuma, así como las zonas de protección que para ellos se establecen y la red de caminos y vías pecuarias.

La localización y delimitación de estas áreas queda reflejada gráficamente en el Plano de Ordenación nº 1.

Artículo 164.—Condiciones particulares del suelo afectado por Legislaciones Sectoriales.

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalacio-

nes emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las correspondientes a las clases de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones impuestas en cada caso por la Legislación Sectorial correspondiente.

En el caso de las carreteras la legislación a aplicar es la Ley 25/1988 de 29 de julio de Carreteras, así como el Reglamento General de Carreteras de 2 de septiembre de 1994 (B.O.E. 23-IX-1994). En los artículos 20, 21, 22, 23, 24, 25 y 26 de la Ley se establecen las zonas de dominio público, servidumbre y afección.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La zona de servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público anteriormente definida y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

La zona de afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

Las limitaciones al uso del suelo en dichas zonas son las siguientes:

En las zonas de dominio público sólo podrán realizarse obras o instalaciones previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija (art. 21.3 L.C.).

En las zonas de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (art. 22.2, 3 L.C.).

Para ejecutar en las zonas de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (art. 23.2, 3 L.C.).

Se establece asimismo la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

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

Artículo 165.—Condiciones particulares del suelo de especial protección de elementos de interés histórico, arqueológico y paleontológico.

Cuando se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos o elementos de interés histórico, los actos de edificación y uso del suelo en las áreas de protección de los mismos, cuya delimitación deberá establecerse según su reglamentación específica, quedarán regulados por dicha reglamentación.

Artículo 166.—Condiciones particulares del suelo de especial protección de la red de caminos y vías pecuarias.

En el suelo ocupado por la red de caminos, cañadas, cordeles, veredas y otras vías pecuarias, se prohíbe todo acto de edificación y uso del suelo, salvo los derivados del entretenimiento y conservación de los mismos.

## CAPITULO VI

### CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION

Artículo 167.—Núcleo de población.

Constituirá núcleo de población a los efectos prevenidos en el artículo 15 del T.R. de la Ley del Suelo, todo asentamiento de viviendas familiares o actividades declaradas de utilidad pública e interés social, para cuya instalación se realicen actos de edificación o uso del suelo que contravengan las condiciones particulares de uso, parcelación y aprovechamiento que para cada tipo de suelo se regulan en estas Normas.

Por tanto, se consideran constitutivos de la posibilidad de formación de núcleos de población, y en consecuencia ilegales, los siguientes actos de edificación y uso del Suelo no Urbanizable:

—Las divisiones y segregaciones de terrenos cuyos lotes resultantes tengan una superficie inferior a la establecida como mínima en las condiciones particulares para cada tipo de suelo.

—La edificación u ocupación con cualquier tipo de instalaciones de

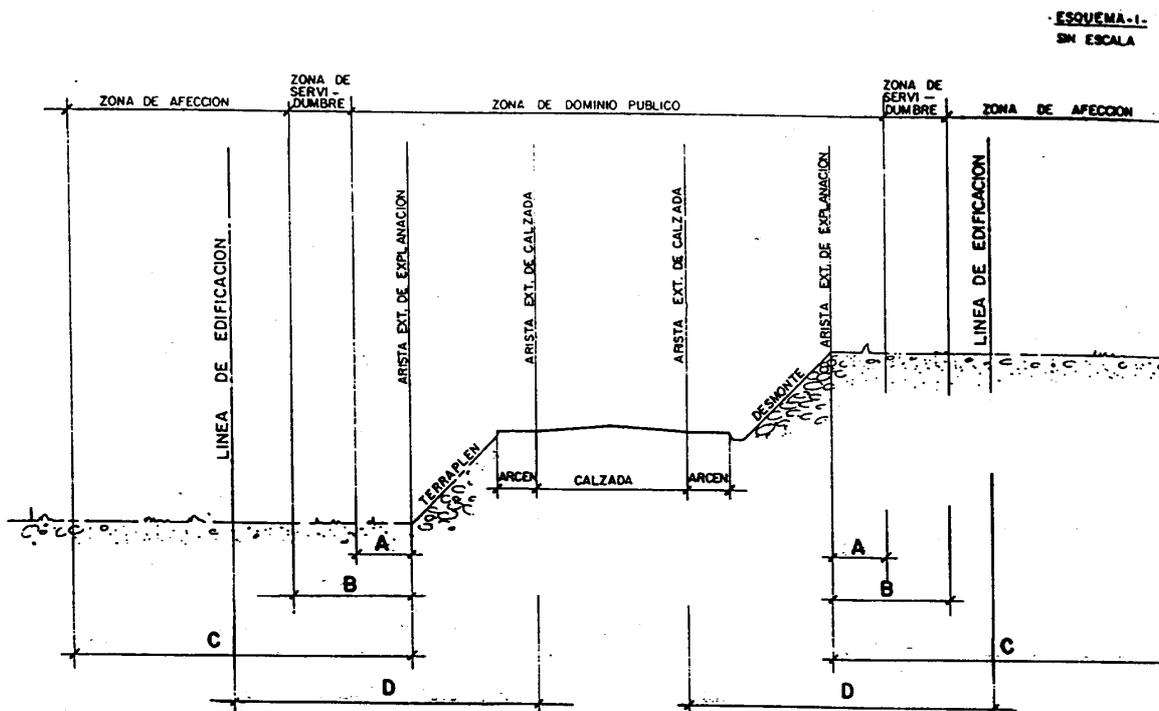
los lotes resultantes de las divisiones o segregaciones anteriores.

—La edificación y ocupación de instalaciones cuyas condiciones de aprovechamiento superen a las establecidas como máximas en las condiciones particulares para cada tipo de suelo.

### A N E X O:

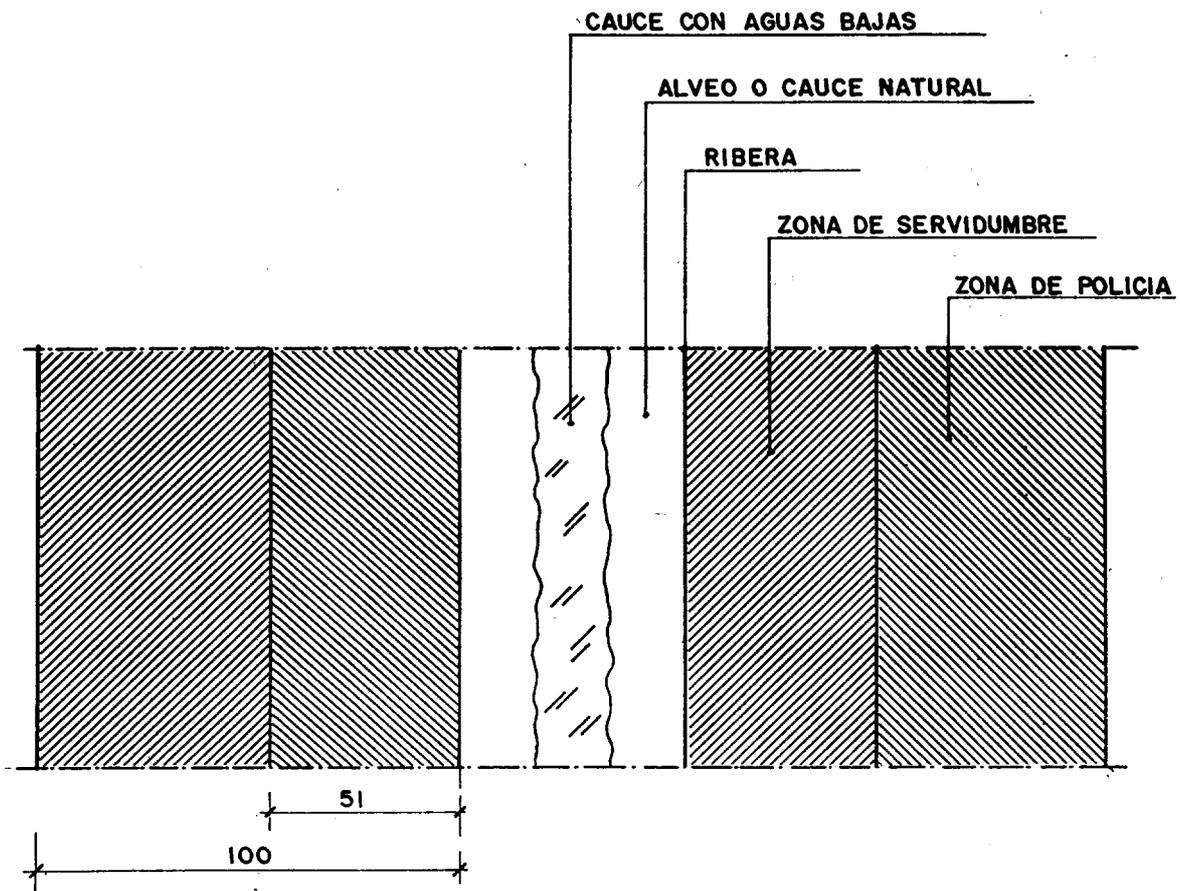
#### SUELO AFECTADO POR LEGISLACION SECTORIAL

#### REPRESENTACION GRAFICA



ZONAS AFECTADAS POR LAS CARRETERAS SEGUN LA LEY 25/1988 DE 29 DE JULIO

A	8 m. EN AUTOPISTAS, AUTOVIAS Y VIAS RAPIDAS
	3 m. EN EL RESTO DE LAS CARRETERAS
B	25 m. EN AUTOPISTAS, AUTOVIAS Y VIAS RAPIDAS
	8 m. EN EL RESTO DE LAS CARRETERAS
C	100 m. EN AUTOPISTAS, AUTOVIAS Y VIAS RAPIDAS
	50 m. EN EL RESTO DE LAS CARRETERAS
D	50 m. EN AUTOPISTAS, AUTOVIAS Y VIAS RAPIDAS
	25 m. EN EL RESTO DE LAS CARRETERAS



ZONAS AFECTADAS POR LOS CAUCES FLUVIALES SEGUN LA LEY DE AGUAS

## CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO

AREAS NORMATIVAS	USOS	TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS					
AN-1	Art. 146	EMD	ES				
AN-2	Art. 151	EMD	ES	UAD	UP	IA	IAD

PARCELA MINIMA	PARCELA HISTORICA (Art. 60)
----------------	-----------------------------

PARCELA MINIMA	EMD	ES	UAD	UP	IA	IAD
Parcelas de nueva creación						
Superficie	100 m <sup>2</sup>	(1)	100 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Fachada	6 m	(1)	6 m	10 m	20 m	15 m
Fondo	10 m	(1)	15 m	15 m	25 m	15 m

OCUPACION	EMD	ES	UAD	UP	IA	IAD
Planta Primera	100% (2)	(1)	50%	50%	50%	100%
Planta Segunda	80%	(1)	50%	50%		

RETRANQUEOS	EMD	ES	UAD	UP	IA	IAD
Alineación Oficial		(1)	3 m	3 m	10 m	
Linderos Laterales		(1)		3 m (3)	5 m	

ALTURA DE LA EDIFICACION	EMD	ES	UAD	UP	IA	IAD
Una Planta	4,00 m.		4,00 m.	4,00 m.	10,00 m.	7,00 m.
Dos Plantas	7,00 m.	10,00 m.	7,00 m.	7,00 m.		

- (1) Condiciones libres  
 (2) En uso distinto de vivienda  
 (3) A uno de los linderos laterales

## CATALOGO

## CAPITULO I

## INTRODUCCION

## Artículo 1.—Objeto.

El objeto del presente Catálogo, que complementa a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Manchita, y cuya formulación responde a lo dispuesto en el artículo 93 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/1992 de 26 de junio) es la enumeración, descripción y establecimiento de los niveles de protección correspondientes a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que conforman el patrimonio edificado del municipio.

## Artículo 2.—Contenido.

El presente Catálogo contiene la relación pormenorizada de todos aquellos elementos objeto de protección, los niveles de protección asignados y las normas reguladoras de los actos de edificación y uso del suelo que afecten a los mismos.

## CAPITULO II

## NIVELES DE PROTECCION.

## Artículo 3.—Niveles de protección.

Se distinguen dos niveles de protección:

Nivel I: Se incluyen en este nivel de protección las edificaciones o elementos que por su valor histórico o arquitectónico deban conservarse íntegramente.

Nivel II: Afecta a las edificaciones incluidas en áreas o conjuntos urbanos de especial interés ambiental por la homogeneidad tipológica y la imagen armónica resultante, y que deben mantener fundamentalmente su aspecto exterior.

La localización espacial de las edificaciones y conjuntos afectados aparece en el plano de Ordenación número 3.

## Artículo 4.—Condiciones de protección en el Nivel I.

En los bienes incluidos en el Nivel I sólo podrán autorizarse obras de restauración, conservación, consolidación y reconstrucción de elementos preexistentes.

Excepcionalmente, podrán autorizarse obras de reforma interior siempre que no se alteren su configuración espacial general, sus características tipológicas ni su aspecto exterior.

## Artículo 5.—Condiciones de protección en el Nivel II.

En las edificaciones incluidas en este nivel podrán autorizarse, además de las obras anteriormente señaladas, toda clase de obras de reforma o ampliación que no alteren la homogeneidad del conjunto en que se integran. Podrán autorizarse también obras de sustitución, siempre que el diseño de la nueva edificación mantenga las constantes morfológicas y tipológicas del área.

## CAPITULO III

## INVENTARIO DE LOS BIENES CATALOGADOS

## Artículo 6.—Inventario de edificaciones y elementos.

El conjunto de edificaciones y elementos urbanos catalogados se detalla en la siguiente relación:

## 1.—Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción.

Parcela catastral 88050/01

## Nivel I

Situada en la calle Don Miguel Ramos, el edificio, exento, es una construcción del siglo XV, realizada en mampostería y sillares, en el estilo gótico renacentista de la época de los Reyes Católicos. Tiene una sola nave, dividida en cuatro tramos mediante arcos de medio punto, con el coro a los pies, cabecera de dos tramos, de mayor altura que el resto de la obra, con cubierta de bóveda de arista; y ábside semicircular con bóveda esférica. En el costado de la Epístola se encuentra la sacristía, anexa al cuerpo principal de la nave. Presenta la singularidad de la ubicación de la torre en la cabecera, caso único en la región. La torre, de planta cuadrangular, se estructura en tres cuerpos, con remate de chapitel.

La portada principal, o del Perdón, situada a los pies de la nave, está construida con piedra granítica, con arco apuntado y archivolta sobre columnillas con capiteles de ornamentación vegetal.

La del costado del Evangelio, que abre a la calle don Miguel Ramos, de la que la separa el pequeño jardín ya mencionado, es también de granito, con arcos de medio punto enmarcados en alfiz.

Sobre los estribos que flanquean esta portada aparecen sendos escudos con el tablero ajedrezado del cardenal Cisneros.

2.—Vivienda y escudo en c/. María Sánchez, 40.

Parcelas catastrales 90055/07, 90055/08

Nivel I

El edificio, propiedad de la familia Forcallo Campos de Orellana, es un ejemplar de la casona hidalga del siglo XVII. De una planta y doblado, su fachada presenta una composición que toma como eje el gran hueco de la puerta principal, enfatizado por el recercado de piedra. A un lado figura el escudo de armas de los antiguos propietarios. La sencilla moldura que marca la cornisa remata superiormente la fachada.

Realizada con mampostería, la esquina se refuerza con sillería de granito, si bien toda la fachada, con la excepción del recercado de la puerta y el escudo, se encuentra enlucida con cal.

Situada sobre una parcela de grandes dimensiones, la casa conserva intacta su primitiva organización espacial, así como los elementos estructurales y gran parte de los acabados originales: forjados de vigas y tablas de madera, carpintería de madera, suelos empedrados .. etc.

En el corral se conserva un pozo de forma ovalada, de grandes dimensiones. Es notable, así mismo, la portada de acceso al corral, situada en la parte posterior, formada por un arco apuntado de piedra granítica, sobre dos columnas cilíndricas también de granito.

Aunque continúa en uso, su estado de conservación es deficiente, particularmente la cubierta.

Artículo 7.—Relación de conjuntos urbanos catalogados.

La zona de mayor interés arquitectónico de la población coincide con el núcleo original de la misma, y viene definida por el ámbito de influencia de la iglesia parroquial y calles limítrofes.

En esta zona, que constituye el centro generador del crecimiento del pueblo, se sitúan los edificios singulares más importantes. Es un área residencial y en ella la tipología predominante es de casa tradicional extremeña, destacando por su interés ambiental los conjuntos urbanos siguientes:

1.—Calle Don Joaquín Forcallo, en el tramo de fachadas comprendido entre los números postales 12 y 36.

Nivel II

2.—Calle Don Miguel Ramos, en el tramo de fachadas comprendido entre los números postales 2 y 10.

Nivel II

3.—Calle D.<sup>a</sup> María Sánchez, en ambas fachadas, en el tramo comprendido entre la esquina con la calle Augusta y los números postales 17 y 18.

Nivel II

## 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 1980-1996) 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 1997, 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 1997 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 - Paseo de Roma, s/n. - 06800-MÉRIDA (Badajoz)

Los precios de MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura son los siguientes:

Suscripción año 1997 (envíos mensuales)	7.000 ptas.
Años 1980 a 1996 (ambos inclusive)	35.000 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.
Año 1995 o 1996	6.500 ptas.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**

Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA

Teléfono: (924) 38 50 16. Telefax: 38 50 90

## NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 1997

### I. CONTENIDO.

La suscripción al Diario Oficial de Extremadura dará derecho a recibir un ejemplar de los números ordinarios (martes, jueves y sábado), extraordinarios, suplementos ordinarios e índices que se editen durante el período de aquélla.

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio público que se establece en la Orden de 22 de noviembre de 1996, por la que se fija la cuantía de los precios públicos correspondientes a venta de publicaciones e inserción de publicidad en el Diario Oficial de Extremadura (D.O.E. número 137, de 26-II-1996).

### 2. FORMA.

2.1. Cumplimente el MODELO 50 que facilitará la Administración del Diario Oficial o cualquiera de las Entidades colaboradoras.

2.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al Negociado de Publicaciones de la Consejería de la Presidencia y Trabajo. Paseo de Roma, s/n., 06800 MÉRIDA (Badajoz).

### 3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

3.1. Las suscripciones al D.O.E. serán por AÑOS NATURALES INDIVISIBLES (enero-diciembre). No obstante, en los casos en que la solicitud de alta se produzca una vez comenzado el año natural, la suscripción podrá formalizarse por el semestre o trimestre naturales que resten.

3.2. Las altas de las suscripciones, bien sean semestrales o trimestrales, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada trimestre natural, cualquiera que sea la fecha en que el interesado la solicite. La Administración del Diario Oficial no estará obligada a facilitar los números atrasados al período transcurrido de cada trimestre, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

### 4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 1997, es de 12.000 pesetas. Si la suscripción se formaliza a partir del mes de abril, su importe para los nueve meses restantes es de 9.000 pesetas. Si se produce a partir de julio, el precio para los seis meses que restan del año será de 6.000 pesetas, y si se hiciera desde octubre, el precio será de 3.000 pesetas, para el último trimestre.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 100 pesetas.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 600 pesetas si tiene menos de 60 páginas y 1.500 pesetas si tiene 60 o más páginas.

4.4. No se concederá descuento alguno sobre los precios señalados.

### 5. FORMA DE PAGO.

5.1. El pago de las suscripciones se hará por adelantado. Los abonos se efectuarán en impreso normalizado MODELO 50 (Decreto 42/1990, de 29 de mayo, D.O.E. núm. 44 de 5 de junio de 1990), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, B.B.V., Central-Hispano, Santander, Comercio, Banesto, Exterior, Popular, Zaragozano, Extremadura, Pueyo, B.N.P., Madrid, Credit Lyonnais y Bankinter; Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja de Ahorros de Salamanca y Soria, la Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Postal de Ahorros, Caja Rural de Extremadura y Caja Rural de Almedralejo), debiendo enivar del MODELO 50 los ejemplares 1 y 4 (blanco y rosa) al Negociado de Publicaciones.

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código del Precio Público del Diario Oficial de Extremadura. (Código número III01 - I).

### 6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

6.1. Las renovaciones para el ejercicio 1997 completo de acuerdo con los Precios Públicos y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de diciembre de 1996. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**

Consejería de Presidencia y Trabajo

*Secretaría General Técnica*

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA

Teléfono: (924) 38 50 16. Telefax: 38 50 90

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Camino Llano, 9 - Cáceres

**Franqueo Concertado 07/8**



**Precio ejemplar: 600 Ptas.**