



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO  
Y TURISMO

*RESOLUCION de 27 de junio de 1997,  
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación  
del Territorio de Extremadura, por la que se  
aprueba definitivamente las Normas  
Subsidiarias de Planeamiento Municipal  
de Salvatierra de Santiago.*

A N E X O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
DE SALVATIERRA DE SANTIAGO

NORMATIVA URBANISTICA

TITULO I:

GENERALIDADES

CAPITULO I:

NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

\* Artículo 1: Contenido.

Conforme a lo establecido en el Art. 97.4 del Reglamento de Planeamiento, las presentes Normas Urbanísticas contienen las líneas mínimas que regulan las condiciones de Planeamiento, Urbanización

y edificación en el municipio de Salvatierra de Santiago, provincia de Cáceres, siguiendo para su desarrollo las premisas establecidas en el Pliego de Prescripciones Técnicas para la realización del presente encargo.

\* Artículo 2: Objeto.

Constituye su objetivo la regulación de la condiciones de Planeamiento, Urbanización y Edificación del municipio de Salvatierra de Santiago.

\* Artículo 3: Marco Legal.

Las presentes Normas Urbanísticas Regulatoras se ajustarán a las determinaciones establecidas en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 junio 1992 (T.R.) en adelante L.S., y de las modificaciones reguladas por el R.D 5/1996 de 7 de junio de medidas liberalizadoras en materia de suelo, así como en cualquier otra figura legal de rango superior a ellas mismas que compete, ya sea de carácter estatal o autonómico.

\* Artículo 4: Ambito de Aplicación.

Se incluye en el ámbito de aplicación de las presentes Normas, la totalidad de los terrenos incluidos en la demarcación del término municipal de Salvatierra de Santiago (Cáceres).

\* Artículo 5: Vigencia, Revisión y Modificación de las presentes Normas.

Las presentes Normas serán inmediatamente ejecutadas según lo

dispuesto en el Art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril y tendrán vigencia indefinida (art. 125 L.S.), siendo susceptibles de ser revisadas o modificadas de acuerdo con lo que a continuación se expresa:

— Se procederá a la Revisión (art. 126) cuando se produzca alguno de los siguientes supuestos:

- a. Cambios generales en la red viaria.
- b. Cambios en las previsiones especiales de equipamientos generales.
- c. Paso de Suelo Urbano a no Urbanizable (o viceversa).
- d. Alteración global del sistema de espacios verdes.
- e. Aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que entre en contradicción normativa con las presentes Normas.

— Se procederá a su Modificación (art.128) cuando se esté en algunos de los siguientes supuestos:

- a. Cambios de detalle en alineaciones.
- b. Cambios en el tamaño o límite del equipamiento general.
- c. Cambio de ubicación de equipamientos locales.
- d. Rectificaciones aisladas en límites de Suelo Urbano o Apto para ser Urbanizado.
- e. Incremento del volumen edificable de una zona.
- f. Cambios de uso e intensidad, con oposición del 25% de los propietarios afectados.
- g. Utilización diferente de zonas verdes y espacios libres públicos.
- h. Cambios de ordenanzas de edificación.

\* Artículo 6: Interpretación de la documentación e Información Urbanística.

Corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Salvatierra de Santiago, con las limitaciones que la legislación vigente establece, la interpretación de la presente Normativa.

La publicidad del contenido de las presentes Normas y demás figuras de planeamiento que se formulen en su desarrollo, se referirá a la totalidad de los documentos que la integran.

La información urbanística que corresponda a dicha publicidad se podrá llevar a efecto mediante consultas verbales, o por escrito presentado en el Registro General del Ayuntamiento, mediante instancia de solicitud del interesado, con identificación de la finca, polígono o sector, acompañada de plano de localización a escala máxima 1:1000, y datos registrales. La información municipal señalará el tipo o categoría del suelo que co-

rresponda, así como los usos e intensidades atribuidos en las presentes Normas.

A tales efectos el Ayuntamiento podrá crear, en la correspondiente ordenanza, el documento denominado «Cédula Urbanística», acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas del término municipal, en la que se referirán los siguientes contenidos:

- a. Situación de la finca, en expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b. Grado de cumplimiento de las condiciones de solar y descripción de las obras a realizar para alcanzar esa característica.
- c. Norma Subsidiaria por cuyas determinaciones se encuentra afectada y fecha de aprobación de la misma.
- d. Clase y categoría del suelo en la que se halla enclavada.
- e. Unidad de Actuación, Polígono o Sector de que se trate.
- f. Uso e Intensidad que tenga atribuido en la Norma, con expresión de los parámetros específicos de edificación.

\* Artículo 7: Prelación Normativa.

Dentro del municipio de Salvatierra de Santiago y a los efectos prevenidos en estas Normas, serán de aplicación, en el orden de prelación que a continuación se expresa, las disposiciones o preceptos contenidos en la siguiente normativa:

- a. Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 junio 1992.
- b. Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo.
- c. Legislación específica incidente en la materia objeto de estas Normas.
- d. Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Salvatierra de Santiago.

\* Artículo 8: Competencia.

Compete al Excmo. Ayuntamiento de Salvatierra de Santiago, dentro de las limitaciones establecidas en la legislación vigente, tanto la interpretación y el desarrollo de la presente normativa, como, velar por el exacto cumplimiento de su contenido. En su defecto, dichas facultades serán ejercidas por la Comisión de Urbanismo de Extremadura (C.U.E.).

En el desarrollo de las Normas y en virtud del derecho de subsidiariedad, puede tener cabida la iniciativa privada, mediante la redacción de Planes Parciales y Estudios de Detalle, los cuales seguirán las directrices que se establecen en las presentes Normas, sien-

do de competencia municipal su aprobación inicial, habiendo de recibir para ser ejecutivas, la aprobación definitiva del organismo competente.

## CAPITULO II: CLASIFICACION DEL SUELO.

### \* Artículo 9: Clasificación de Suelo

De acuerdo con lo establecido en el Art. 91.b del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se clasifica el territorio del término municipal en:

- Suelo Urbano, y
- Suelo No Urbanizable.

### \* Artículo 10: Suelo Urbano. Definición y delimitación.

Es el que queda delimitado por el perímetro establecido en el correspondiente plano de estas Normas, y que reúne las características determinadas en el Art. 10 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana:

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

- a) Terrenos con acceso rodado, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica con capacidad suficiente como para soportar las necesidades de la edificación prevista por el Planeamiento para los mismos, o que, de acuerdo con los mecanismos previstos por esta Normativa lleguen a disponer del nivel infraestructural necesario.
- b) Terrenos con ordenación consolidada al ocupar la edificación existente al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la edificación prevista.
- c) Otros terrenos de propiedad pública que en razón a su posición respecto a las zonas consolidadas pudieran ser de interés especial para la ubicación a plazo indeterminado de servicios, equipamientos o viviendas sociales.

2. Se reconoce como suelo urbano el contenido expresamente dentro del (o los) recinto (s) grafiados como tal en la documentación gráfica de estas Normas Subsidiarias. Únicamente los planos a escala 1/2000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasificación del Suelo Urbano; careciendo de valor legal la referenciación de Suelo Urbano a escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.

3. Se distinguen dos categorías de Suelo Urbano, según sean los mecanismos de intervención sobre el mismo:

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

b) Zonas a redefinir mediante unidades de ejecución (UE), que se definen como aquellas áreas de intervención en las que por carecer de los servicios totales que definen un solar, por estar sometidas a la transformación del suelo o de las edificaciones existentes, o por tratarse de espacios urbanos carentes de la definición necesaria como para poder estimar con el grado preciso de ajuste las alineaciones y rasantes oportunas, es precisa una actuación previa a la obtención de licencia; actuación que puede ser de los siguiente tipos: Reparcelación, Estudio de Detalle, Urbanización y Cesiones previstas por el Art. 20 de la L.S. Dichas áreas serán definidas gráficamente a escala 1/2.000 y desarrolladas a escala 1/1.000.

\* Artículo 11: Suelo Apto para ser Urbanizado. Definición y delimitación.

No procede este tipo de suelo en la presente Normativa.

\* Artículo 12: Suelo No Urbanizable (SNU). Definición y delimitación.

Constituirán el Suelo No Urbanizable los restantes terrenos del término municipal no incluidos en las delimitaciones de las clasificaciones anteriores.

El Suelo No Urbanizable se divide en zonas, cada una de las cuales viene afecta a una regulación determinada, en función de la protección que precisen según sus propias condiciones.

La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU, viene dada por una serie de parámetros objetivos de uso y aprovechamiento de suelo, por lo que la representación gráfica de tipos a escala 1/10.000 debe entenderse a efectos meramente indicativos.

La protección debida a las diversas zonas en que se divide el SNU no impide la realización de todas aquellas actuaciones precisas para un óptimo aprovechamiento económico del Suelo Rústico, así como los tradicionales usos de poblamiento disperso existentes en mayor o menor medida en el término Municipal.

Asimismo en ciertas zonas de SNU se prevé la posibilidad de desarrollar áreas de recreo de iniciativa pública y/o privada, que deberán desarrollarse mediante Planes Especiales.

TITULO II:  
REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I:  
SUELO URBANO

—Sección 1.ª: Planeamiento en Suelo Urbano.

\* Artículo 13: Requisitos para el desarrollo de las actuaciones.

1. De acuerdo con lo Previsto en el Capítulo III de la L.S., se establece un régimen Urbanístico del Suelo basado en el principio de que la aptitud para edificar la da el Planeamiento, pero el derecho a edificar se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas al propietario, así como los deberes para la adquisición gradual de facultades, (art. 23 L.S.), en consecuencia:

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

3. En las zonas a redefinir mediante Unidades de ejecución (U.E) la actuación de los propietarios viene condicionada a la tramitación, aprobación y ejecución de aquellos actos encaminados a conseguir que un terreno adquiera la plena condición de solar, según haya sido dispuesto para cada uno de ellos en estas Normas Subsidiarias.

\* Artículo 14: Desarrollo del Planeamiento.

1. Según la L.S. el Suelo Urbano se desarrollará mediante las siguientes figuras de Planeamiento:

- Planes Especiales, PE.
- Normas Complementarias, y NC.
- Estudios de Detalle, ED.

2. Desarrollo obligatorio: Cuando esté expresamente previsto en estas Normas Subsidiarias deberá redactarse un Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencias de edificación por tratarse de suelos en que sea necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura concreta de las edificaciones y viales existentes o propuestos.

3. Desarrollo facultativo: independientemente de los fijados en esta Normas Subsidiarias, podrán formularse Planes Especiales, Normas Complementarias y Estudio de Detalle, con cualquiera

de las finalidades recogidas en la L.S. y R.P., siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos de estas Normas Subsidiarias, debiendo demostrarse expresamente tal coherencia.

\* Artículo 15: Planes Especiales (P.E.).

1. Objeto y Contenido:

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento podrán formularse Planes Especiales sin necesidad de previa aprobación del Plan Parcial con las siguientes finalidades:

- a. Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de Plan General.
- b. Protección de los elementos a que se alude en el párrafo b del apartado 1 del Art. 76 del R.de P.
- c. Reforma interior en Suelo Urbano.
- d. Ordenación de conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos.
- e. Saneamiento de poblaciones.
- f. Mejora de los medios urbano rural y natural.
- g. Cualesquiera otra finalidad análoga.

Si el Plan Especial fuese de Reforma Interior y Saneamiento se adaptará al cumplimiento específico de las particularidades que se señalan en el Art. 83 y sucesivos del R. de P. en su sección cuarta del capítulo IX.

2. Documentación:

Los Planes Especiales contendrán la siguiente documentación mínima:

- a. Memoria descriptiva y justificativa de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial de que se trate.
- b. Estudios complementarios.
- c. Planos de información y ordenación a escala adecuada.
- d. Ordenanzas cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior o de ordenación de conjuntos y recintos históricos y artísticos.
- e. Normas de protección cuando se trate de Planes Especiales de esta naturaleza.

f. Normas mínimas a las que hayan de ajustarse los proyectos técnicos cuando se trate de desarrollar obras de infraestructuras y de saneamiento.

g. Estudio económico y financiero.

El contenido de la documentación de los Planes Especiales tendrá el grado de precisión adecuado a sus fines, y aquella será igual a la de los Planes Parciales cuando sean de Reforma Interior, salvo que alguno de los documentos, de éstos sea innecesario por no guardar relación con la reforma.

### 3. Tramitación:

La tramitación de los Planes Especiales se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en los artículos 145, 147 y 148 del vigente Reglamento de Planeamiento, sometiéndose a las disposiciones comunes que este Reglamento especifica en sus secciones primera y séptima del capítulo III del título IV.

\* Artículo 16: Normas Complementarias (N.C.).

#### 1. Objeto y Contenido:

Las Normas Complementarias tendrán por objeto regular aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados por las Normas Subsidiarias. Sus determinaciones guardarán la debida coherencia con las propias de los planes que complementan, y en ningún caso podrán modificarlas.

El contenido de estas Normas contemplarán las siguientes determinaciones:

- a. Fines y objetivos de su promulgación, expresando su carácter complementario de los Planes Generales, así como su conveniencia y oportunidad.
- b. Determinación del ámbito en el que son de aplicación estas Normas.
- c. Relaciones e incidencias con el Plan General.
- d. Disposiciones que complementen las determinaciones referentes a la edificación, a las obras de urbanización, o que suplan eventuales deficiencias de la ordenación.
- e. Previsiones para edificios o servicios públicos y otros fines de interés general o provisiones en suelo insuficientemente dotado.

Las Normas Complementarias no podrán en ningún caso modificar la calificación del suelo ni alterar las determinaciones del Plan General que complementen.

#### 2. Documentación:

Las Normas Complementarias se expresarán en los siguientes documentos:

- a. Memoria justificativa de sus fines y objetivos.
- b. Planos de información y ordenación, si fueren requeridos por el contenido de las Normas, con el grado de precisión y escala adecuados al Plan General que complementen.
- c. Reglamentación o definición, según los casos, de los extremos que constituyan el objeto de las Normas.
- d. Los demás documentos que requieran sus específicos objetivos.

### 3. Tramitación:

La tramitación de las Normas Complementarias se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en el Art. 151 del Reglamento de Planeamiento, y de acuerdo con las disposiciones específicas en las secciones primera y novena del capítulo III del título IV del citado Reglamento.

\* Artículo 17: Estudios de Detalles (E.D.).

#### 1. Objeto y contenido:

En desarrollo de estas Normas podrán formularse Estudios de Detalle tanto de alineaciones y rasante como de ordenación de volúmenes de acuerdo y con sujeción a las limitaciones específicas que a continuación se definen:

- a. El establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a completar las que ya estuvieren señaladas en el Suelo Urbano o a reajustar y adaptar las previstas en dicho instrumento de ordenación de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijan en el mismo.
- b. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres, sin que en ningún caso la adaptación o reajuste realizado pueda originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de dicho reajuste o adaptación.
- c. Se pueden formular Estudios de Detalle de Ordenación de Volúmenes, completados, si se desea, con la incorporación de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el mismo Estudio, completando así la red de comunicaciones exteriores. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación de suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en estas Normas, ni al-

terar el uso exclusivo o predominante de la zona en que se sitúa la edificación, debiendo respetarse en todo caso el coeficiente de edificabilidad designado.

d. Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea su objeto, no podrán contener determinaciones propias de instrumentos de ordenación de rango superior y, en ningún caso, ocasionarán perjuicios ni alterarán las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

## 2. Documentación:

Los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación mínima:

a. Memoria justificativa de la conveniencia y de la procedencia de las soluciones adoptadas.

b. En caso de ordenación de volúmenes, estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en estas Normas y de las que se obtienen de las propuestas en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el apartado c del punto 1 de este artículo.

c. Planos a escala adecuada, como mínimo 1:500, que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anteriormente existente.

## 3. Tramitación:

La tramitación de los Estudios de Detalle se desarrollará de acuerdo con las determinaciones y conforme al procedimiento previsto en el artículo 140 del vigente Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

—Sección 2.ª: Gestión del Planeamiento.

\* Artículo 18: Sistemas de Actuación.

Los sistemas de actuación se ajustarán a las formulaciones definidas en el capítulo II del título III, Art. 148 y sucesivos de la Ley del Suelo, y en el Art. 152 y sucesivos del capítulo I del título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

\* Artículo 19: Convenios Urbanísticos.

Los Convenios urbanísticos se ajustarán a las formulaciones especificadas en los Arts. 12, 13 y 14 del título I, capítulo I, sección 3.ª,

y a los principios generales desarrollados en la sección 1.ª del mismo capítulo del Reglamento de Gestión Urbanística.

—Sección 3.ª: Ejecución del Planeamiento.

\* Artículo 20: Ejecución del Planeamiento.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo mediante el desarrollo de Proyectos de Parcelación, Proyectos de Urbanización, Proyectos de Edificación, Proyectos de Demolición, etc....

\* Artículo 21: Proyectos de Parcelación y Reparcelación.

Los Proyectos de Parcelación y Reparcelación que pudieran generarse como consecuencia de la ejecución material del planeamiento cumplirán con las especificaciones que para ellos hace la vigente Ley del Suelo,

- en los artículos 257 y sucesivos para parcelaciones,
- y artículos 164 y sucesivos para reparcelaciones.

\* Artículo 22: Proyectos de Urbanización.

## 1. Objeto y Contenido:

Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano, las determinaciones correspondientes que directamente se establecen en estas Normas y, en zonas Aptas para ser Urbanizadas, la realización material de los propios Planes Parciales.

Con independencia de lo expresado, en el párrafo anterior, podrán redactarse y autorizarse proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto el desarrollo integral del conjunto de determinaciones de estas Normas.

En cualquier caso un proyecto podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

## 2. Documentación:

Los Proyectos de Urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b. Planos de información y situación en relación con el conjunto urbano.
- c. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas de las obras y servicios.
- d. Planos de proyecto y de detalles.
- e. Mediciones.

- f. Cuadro de precios descompuestos.
- g. Presupuesto.

### 3. Tramitación:

En la formación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se seguirán los trámites establecidos en el Art. 141 del Reglamento de Planeamiento.

#### \* Artículo 23: Proyectos de Edificación.

##### 1. Objeto y Contenido:

Los Proyectos de Edificación tendrán por objeto el desarrollo pormenorizado de las construcciones que se realicen en terrenos del término municipal, conteniendo todas las especificaciones necesarias para el fácil entendimiento, previo, de cuantos elementos compongan la edificación, así como de la concepción global de las obras.

##### 2. Documentación:

Los Proyectos de Edificación contendrán los siguientes documentos mínimos:

- a. Memoria descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- b. Planos de situación e información en relación con el conjunto urbano.
- c. Planos de proyecto y detalles constructivos de las distintas partes que componen el mismo.
- d. Pliego de Condiciones Técnicas y Económico-administrativas de las obras y servicios.
- e. Mediciones.
- f. Presupuestos generales de las obras.

### 3. Tramitación:

Los Proyectos de Edificación están supeditados a la obtención de Licencia Municipal, previa a la ejecución material de las obras, según marca, y en el modo en que lo hace el título I, capítulo I, sección 1.ª, Art. 1 y sucesivos del Reglamento de Disciplina Urbanística para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana.

### 4. Serán preceptivos:

- a. Proyecto Básico para la obtención de Licencias de Obra.
- b. Proyecto de Ejecución para el inicio de obras.
- c. Certificado Fin de obra para la obtención de la Cédula de Habi-

bilidad y demás documentos a los que hace referencia el artículo 37.2. de la L.S.

#### \* Artículo 24: Proyectos de Demolición:

##### 1. Objeto y contenido:

Los Proyectos de Demolición tendrán por objeto el ordenar y regular la forma, el tiempo y el orden en el que deberá acometerse la demolición de una construcción, especificando los medios con que ha de llevarse a cabo, y presupuestando el coste de las obras. Contendrán las determinaciones necesarias para exponer con claridad todas y cada una de las premisas que establezca, o fuese necesario establecer.

##### 2. Documentación:

Los Proyectos de Demolición, comprenderán los siguientes documentos:

###### a. Memoria-Informe:

- Obras objeto del proyecto, emplazamiento y propietario.
- Descripción del edificio a derribar con indicación de superficies y volúmenes.
- Informe técnico de la finca a derribar con sus características constructivas, estado de conservación y fase de vida.
- Proceso de derribo. Se indicará el modo o la forma de proceder al derribo.
- Descripción de los edificios colindantes.

###### b. Planos:

- De emplazamiento, si procede, y de situación a escala mínima 1:2000.
- Plantas a demoler con distribución esquemática. Escala mínima 1:100.
- Fachada a escala mínima 1:100, que puede sustituirse por fotografías de la misma.

###### c. Estimación de Presupuestos:

- En caso de que por el estado de la edificación no sea posible la redacción de uno o varios de los documentos requeridos, se acompañará certificado del arquitecto, acreditativo de esta circunstancia.

### 3. Tramitación:

Los Proyectos de Demolición están sometidos a la obtención de Licencia Municipal de Obras, previa a la ejecución material de las mismas, según marca el Art. 1 punto 14 de la sección 1.ª, capítulo I, título I del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en el modo en que lo hacen los sucesivos artículos de la misma sección.

—Sección 4.ª: Limitaciones.

\* Artículo 25: Limitaciones.

En Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar edificable definido en esta Normativa, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:

- a. Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- b. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente que garantice la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

CAPITULO II:  
SUELO APTO PARA SER URBANIZADO.

No procede este capítulo en la presente Normativa.

CAPITULO III:  
SUELO NO URBANIZABLE.

\* Artículo 26: Planificación, Gestión, Actuaciones y limitaciones

Todo lo referente a la gestión del Suelo No Urbanizable debe consultarse en el TITULO IV CAPITULO IV de estas Normas Subsidiarias.

TITULO III:  
REGIMEN JURIDICO DEL SUELO  
INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL  
SUELO

CAPITULO I:  
SUELO URBANO

\* Artículo 27: Derechos y Deberes de los propietarios.

Quedan regulados por el título I, capítulo III, de la L.S.

1. El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas que le

imponga el planeamiento, estará Sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciese la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

2. Sin embargo, podrán utilizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, cuando la salubridad, seguridad y no contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el párrafo 1.º del apartado siguiente mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

3. Los propietarios de Suelo Urbano deberán:

- a. Ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de ejecución correspondiente.
- b. Costear la urbanización.
- c. Edificar los solares cuando el Plan así lo estableciera dentro del plazo que éste señale, o, en su defecto en los plazos fijados en el artículo 35 de la L.S.

4. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en el artículo 94.

5. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciada en este artículo no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización (art. 6), por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la Ley del Suelo.

6. La modificación o revisión de la ordenación de los terrenos y construcciones establecida por los Planes Parciales o por los Planes Especiales sólo podrán dar lugar a indemnización si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para la ejecución de los respectivos Planes, o transcurridos aquéllos si la ejecución no se hubiese llevado a efecto por causas imputables a la Administración.

7. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados conferirán derecho a indemnización.



CAPITULO II:  
SUELO APTO PARA SER URBANIZADO

No procede.

CAPITULO III:  
SUELO NO URBANIZABLE.

\* Artículo 28: Derechos y Deberes de los propietarios.

1. Los terrenos que se clasifiquen como Suelo No Urbanizable en la Norma Subsidiaria o por aplicación del Art. 12 de la Ley del Suelo estarán sujetos a las limitaciones que se establecen en el Art. 16 de la mencionada ley.

2. Los espacios que por sus características según las Normas Subsidiarias deban ser objeto de una especial protección a los efectos de la Ley, no podrán ser dedicados a utilidades que impliquen transformaciones de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se desea proteger.

3. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciada en este artículo no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su calificación urbanística.

CAPITULO IV:

INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DE  
SUELO.

\* Artículo 29: Competencia y Procedimiento.

1. Suelo Urbano. La competencia para autorizar los actos de edificación y uso del suelo que se desarrollen en el Suelo Urbano del Municipio corresponderá al Ayuntamiento, y se atenderá en general al siguiente procedimiento:

a. Las solicitudes pertinentes se presentarán en el Registro General de la Corporación y si se refieren a ejecución de obras mayores deberá acompañarse de Proyecto Técnico, con ejemplares triplicados, suscrito por facultativo habilitado al respecto y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

b. En el plazo de cinco días siguientes a la fecha del registro de entrada se remitirá un ejemplar del proyecto a cada uno de los Organismos que hubieren de informar la petición.

c. Los informes de éstos deberán remitirse a la Corporación interesada diez días antes, al menos, de la fecha en que terminen los

plazos indicados en el apartado e. subsiguiente, transcurridos los cuales se entenderá favorablemente informadas las solicitudes.

d. Si resultasen deficiencias subsanables, se notificarán al petionario, antes de expirar el plazo a que se refiere el citado apartado e., para que en el plazo de quince días pueda subsanarlas.

e. Las licencias para el desarrollo de actividades u obras menores habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de un mes y las de obras o actividades mayores en el de dos meses, a contar, ambos, desde la fecha en que la solicitud hubiere ingresado en el Registro General correspondiente.

f. El cómputo de estos plazos quedará suspendido, en su caso, durante los quince días, que señale el apartado d., contando a partir de la notificación de la deficiencia.

g. Si transcurrieren los plazos señalados en el apartado e. anterior, con la prórroga correspondiente sin que se hubiere notificado resolución expresa, se estará a lo que sigue:

—El petionario de licencia para el ejercicio de obras o actividades mayores podrá acudir a la Comisión de Urbanismo, y si en el plazo de un mes no se notificare al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo, si bien, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de estas Normas y de la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan.

—Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía pública o en bienes de dominio público o patrimoniales, se entenderá denegada por silencio administrativo.

—Si la licencia instada se refiere a actividades u obras menores, se entenderá otorgada por silencio administrativo, con la restricción limitada señalada anteriormente para las actividades u obras mayores.

Cada Corporación Local interesada podrá reducir en cuanto a ella afecte, los plazos señalados.

2. Suelo No Urbanizable. El otorgamiento de licencias para la construcción o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares que hayan de implantarse en Suelo No Urbanizable de cada municipio corresponderá al Ayuntamiento, si bien previa autorización vinculante de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura u organismo que pudiere subrogarse en sus competencias.

El procedimiento para el otorgamiento de tales licencias será como sigue:

a. Se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento en la que se haga constar o a la que se acompañe los siguientes extremos o documentación:

—Nombre, apellidos, o en su caso, denominación social y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

—Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación.

—Si se tratase de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de sus necesarios emplazamientos en medio rural, y, en el caso de vivienda, de que no se forma Núcleo de Población.

b. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

c. La Comisión de Urbanismo someterá el expediente a información pública durante veinte (20) días en la capital de la provincia.

d. Transcurrido dicho plazo, se adoptará la solución definitiva por la autoridad u órgano competente de los enunciados en la letra anterior. En la resolución habrá de valorarse la utilidad o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad pública o interés no venga atribuida por aplicación de su legislación específica así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Habrán de valorarse, en su caso con arreglo a los criterios de estas Normas las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un Núcleo de Población.

e. Aprobado o autorizado el expediente por la Comisión de Urbanismo, el Ayuntamiento interesado procederá a la expedición de la Licencia Municipal correspondiente.

\* Artículo 30: Licencias en Suelo Urbano.

#### 1. Licencias. Actos sujetos a licencias.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo, de los Reglamentos que la desarrollan y de estas Normas.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo que se realicen en el territorio municipal, ya sea por particulares o por Organos del Estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales, siguientes, referidas en el art. 242.2:

a. Las obras de construcciones e instalaciones, de todas clases, de nueva planta.

b. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.

c. Las de modificación o reforma que afectan a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

d. Las modificaciones del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

e. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

f. Las obras de instalaciones de servicios públicos.

g. Las parcelaciones urbanísticas.

h. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenados, salvo que tales actos estén detallados, y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.

i. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

j. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.

k. Las modificaciones del uso de los edificios e instalaciones en general.

l. La demolición de las construcciones, salvo en el caso de ruina inminente.

m. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicio público o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

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

#### 2. Clasificación de los Actos.

A los efectos prevenidos en las subsiguientes disposiciones sobre tramitación de licencias, se clasifican las actividades enunciadas anteriormente en las siguientes categorías:

a. Se entenderán como «Actividades y Obras mayores» los siguientes casos:

—Las parcelaciones urbanísticas.

—Los movimientos de tierra que precisen contención o entibado.

—Las obras de urbanización.

—Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta.

—Las obras de ampliación de edificaciones e instalaciones existentes.

—Las obras de reforma o reparación de edificios existentes, cuando dichas obras pudieren suponer modificación sustancial de su estructura o del aspecto exterior de las mismas.

b. Las obras de demolición de construcciones existentes se entenderán como «Actividades y Obras menores» los restantes actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia, no incluidos en la categoría anterior.

\* Artículo 31: Licencias en suelo No Urbanizable.

A la hora de realizar alguna construcción en este tipo de suelo se deberá tener en cuenta lo que sigue:

1. Los terrenos que se clasifiquen como Suelo No Urbanizable en la Norma Subsidiaria o por aplicación del Art. 12 de la L. del Suelo estarán sujetos a las limitaciones que se establecen en el Art. 16 de la mencionada ley.

2. Los espacios que por sus características según las Normas Subsidiarias deban ser objeto de una especial protección a los efectos de la Ley, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformaciones de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se desea proteger.

3. Las construcciones que se permitan necesitarán licencia en función de la clasificación que éstos tengan.

4. Toda actuación que se desarrolle en Suelo No Urbanizable, deberá contar con Licencia de segregación de terrenos en Suelo no Urbanizable, en base a lo dispuesto en los artículos 258 y 259 de la Ley del Suelo, y previo a la legalización de dicha construcción.

\* Artículo 32: Protección de la legalidad urbanística.

Respecto de las órdenes de ejecución o suspensión de obras u otros usos y demás medidas tendentes a la protección de la legalidad urbanística así como de las infracciones denotadas y su sanción se estará a lo dispuesto en los títulos IV y VII de la Ley sobre Régimen del Suelo (art. 248 y siguientes) y Ordenación Urbana y articulado concordante del Reglamento de Disciplina Urbanística que la desarrolla.

\* Artículo 33: Inspección Urbanística.

La inspección urbanística, en general, se ejercerá por el propio Ayuntamiento y, subsidiariamente o complementariamente, por la Comisión de Urbanismo.

En particular corresponde al Alcalde la inspección de las parcelaciones Urbanísticas, obras e instalaciones que se realicen en el término municipal al objeto de comprobar el exacto cumplimiento de las condiciones exigidas en estas Normas.

\* Artículo 34: Estado ruinoso de las edificaciones.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a. Daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b. Coste de la reparación superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.

c. Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

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

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

5. Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran a la salubridad.

\* Artículo 35: Conservación de inmuebles.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, con sujeción a las normas señaladas en el art. 21.1 de la L.S.

2. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancias de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

3. El Ayuntamiento y, en su caso, la Diputación Provincial y la Comisión de Urbanismo podrán también ordenar, por motivos de interés turísticos o estéticos, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en estas Normas Subsidiarias.

4. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general.

5. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se

refiere el artículo 93 podrán recabar, para conservarlos la cooperación del Ayuntamiento y Diputación, que la prestarán en condiciones adecuadas.

\* Artículo 36: Fomento de la edificación.

Se realizará acorde con los artículos 33 y siguientes de la L.S. y Ordenación Urbana.

#### TITULO IV:

#### NORMATIVA DE EDIFICACION Y URBANIZACION

#### CAPITULO I:

#### CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

—Sección 1.ª: Definiciones terminología y limitaciones.

\* Artículo 37: Terminología.

A los fines previstos en la presente Normativa, los conceptos que a continuación se definen tendrán el significado que taxativa y literalmente se expresan en el siguiente articulado de esta Sección, y que para facilitar la consulta se han ordenado alfabéticamente.

\* Artículo 38: Alineaciones generales.

Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

\* Artículo 39: Alineaciones exteriores.

Son las líneas fijadas en los Planos correspondientes de estas Normas, que delimitan y definen las áreas edificables de los espacios libres exteriores (vías, calles, plazas, etc.) de uso público.

\* Artículo 40: Altura de edificación.

1. Es la distancia vertical desde la acera, o, en su caso, terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado, o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta.

2. En el caso de forjado de cubierta no paralelo a la acera, la altura de la edificación será la media de las distancias mayor y menor desde el rasante de la acera o terreno hasta la cara inferior de dicho forjado o elemento.

\* Artículo 41: Altura libre de piso.

Es la distancia desde el pavimento o suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma, ambos terminados.

\* Artículo 42: Altura de planta.

Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que limitan dicha planta. En el caso de planta baja sin forjado inferior, la distancia se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento de la misma en contacto con el terreno.

\* Artículo 43: Ancho de calle.

Se considerará ancho de calle la distancia existente entre las alineaciones (márgenes edificatorios) opuestos de la misma, medida en el punto más estrecho del desarrollo de la calle.

\* Artículo 44: Apartamento.

Se define así la unidad residencial cuya superficie construida y programa es inferior al que se define como vivienda, con un máximo de dos dormitorios.

\* Artículo 45: Balcón.

Estrecha plataforma con barandilla que sobresale en la fachada de un edificio al nivel del pavimento de los pisos.

\* Artículo 46: Coeficiente de edificabilidad.

Es la relación entre la superficie o volumen máximo edificable sobre un área y la superficie de dicho área. Se expresará en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, y en el caso de edificabilidad sobre solares se entenderá restringida a la superficie de la parcela neta edificable.

\* Artículo 47: Densidad.

Es el número de habitantes por Has. de terreno.

\* Artículo 48: Edificio exclusivo.

Es aquél cuyos locales o dependencias albergan actividades comprendidas en el mismo uso.

\* Artículo 49: Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Tendrán tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con

anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas, que resultaren disconformes con las mismas. Se distinguen las siguientes situaciones o categorías:

a). Edificios o instalaciones afectados por nuevas alineaciones o incompatibilidad de usos.—Son aquéllos ubicados en fincas fuera de línea como resultado de las nuevas alienaciones que en desarrollo de esta normativa llegaren a establecerse, o destinados a usos determinados como incompatibles en la misma. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones exigidas por la higiene y la conservación del inmueble.

b). Edificios e instalaciones con exceso de volumen o superficie edificadas sobre los máximos admitidos en las presentes Normas, pero sin estar afectados por nuevas alineaciones o incompatibilidad de uso.—Son aquéllos que, conservándose dentro de las alienaciones oficiales y destinándose a usos permitidos o compatibles, presentan en la actualidad una superficie o volumen total edificado superior al admitido como máximo edificable en esta normativa. Las obras que podrán realizarse en los mismos se restringirán a las de consolidación o reparación en cualquier caso, prohibiéndose las de incremento de volumen o modificación de sus usos actuales.

c). Edificios fuera de ordenación por simple disconformidad con la aplicación estricta de la normativa.—Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a las presentes Normas que incumplieran algunas de las condiciones establecidas en las mismas, salvo las de superficie, altura, y volumen máximo edificables, alineaciones oficiales y compatibilidad de usos. Podrán autorizarse en ellos cualquier tipo de obras, siendo necesario en las de ampliación de volumen la previa aprobación del Estudio de Detalle justificativo correspondiente.

\* Artículo 50: Entreplanta.

Es la superficie de planta baja situada a nivel intermedio de la altura libre de la misma, permitiendo la utilización de los subespacios creados bajo y sobre ella.

Su ejecución quedará expresamente prohibida en el ámbito de aplicación de estas Normas, excepto para el tipo de edificación de Nave industrial o en el caso de que dicha entreplanta se incluya en el número de plantas máximo permitido. En ambos casos la altura libre por debajo y por encima de la misma no será inferior a 2,20 metros y su límite frontal quedará retranqueado del plano de la fachada una distancia igual o superior a la altura libre total de la planta baja que se localiza.

\* Artículo 51: Espacio libre interior.

Es la superficie, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación sobre rasante.

\* Artículo 52: Fondo máximo edificable.

Es el límite de la profundidad edificable de una parcela, medida desde la fachada en cualquiera de sus puntos y en dirección perpendicular a la misma.

\* Artículo 53: Limitación de construir.

Fuera del límite establecido en el artículo anterior no se permitirá ningún tipo de construcción salvo las totalmente subterráneas (sótanos).

\* Artículo 54: Manzana.

Unidad de división superficial definidas por las alineaciones oficiales exteriores, según línea poligonal cerrada que la delimita.

\* Artículo 55: Máxima ocupación de parcela.

Es el porcentaje máximo de la superficie de parcela neta edificable que se autoriza a ocupar en cada una de las plantas permitidas.

\* Artículo 56: Mirador.

Galería de fachada en voladizo, de planta rectangular, poligonal o circular, cerrada con cristales y que puede abarcar uno a varios pisos de altura.

\* Artículo 57: Núcleo de población.

Constituirán 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 resultan-

tes 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.

\* Artículo 58: Parcela mínima.

Es la establecida por estas Normas Subsidiarias en base a las características de ordenación y tipológicas previstas para cada zona. Sus dimensiones mínimas serán las que para cada clase de suelo se expresan en las respectivas normas específicas.

\* Artículo 59: Parcelación.

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación en la que los lotes resultantes de la misma incumplieren las condiciones de parcela mínima señaladas en las presentes Normas, salvo cuando concurrieren las circunstancias previstas en los artículos 257-258 de la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

\* Artículo 60: Parcela edificable.

Es la superficie del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

\* Artículo 61: Patios abiertos.

Se entienden como tales los patios interiores de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada.

\* Artículo 62: Patio de manzana.

1. Es el espacio libre incluido en la superficie de la manzana y delimitado por las alineaciones oficiales interiores de la misma. En ningún caso, tendrán tal consideración aquellos espacios interiores en cuyo perímetro no pueda inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro.

2. En los patios de manzana no se admite ningún tipo de construcción, con excepción de la instalación y entretenimiento de los servicios públicos.

\* Artículo 63: Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cuya superficie mínima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta el límite de coronación de dicho parámetro, sin que resulte en ningún caso el diámetro del círculo inscrito inferior a 3 metros.

\* Artículo 64: Perímetro urbano o Delimitación de Suelo Urbano (DSU).

1. Es la línea poligonal cerrada y continua que señala el límite entre el Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y el Suelo no Urbanizable.

2. Su definición gráfica se lleva a efecto en el correspondiente Plano de este Proyecto.

\* Artículo 65: Perímetro de zona de protección.

Es la línea poligonal cerrada y continua que señala el límite de la Zona de Protección correspondiente dentro del Suelo no Urbanizable, definiéndose gráficamente en el correspondiente plano del Proyecto.

\* Artículo 66: Perímetro de polígono de actuación.

Es la línea poligonal cerrada y continua que delimita unidad de ejecución urbanística de acuerdo con lo prevenido en el artículo 117 de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y se define gráficamente en el correspondiente plano del Proyecto.

\* Artículo 67: Pieza habitable.

Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros y su dimensión mínima a 2 metros.

\* Artículo 68: Planta baja.

Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra no excediendo de un metro sobre o bajo el nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación. Su altura libre no será inferior a 2,50 metros en uso de vivienda y a 3,00 metros en otros usos.

\* Artículo 69: Portal.

Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo hasta el Núcleo de distribución interior. Su nivel de piso se comprenderá entre los márgenes definidos anteriormente para planta baja.

\* Artículo 70: Rasantes actuales.

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías existentes.

\* Artículo 71: Rasantes oficiales.

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, definidas en el correspondiente Plano del presente Proyecto.

\* Artículo 72: Retranqueo.

Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la superficie de la fachada. Podrá referirse también a los restantes linderos de la parcela.

\* Artículo 73: Sector.

Unidad mínima convencional de superficie clasificada como apta para ser urbanizada objeto de un plan parcial.

\* Artículo 74: Semisótano.

Se entiende como tal la planta de la edificación cuya 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, medida en cualquier punto de su perímetro. Su altura libre no será en ningún caso inferior a 2,10 metros.

\* Artículo 75: Servicio privado.

Es el correspondiente a aquellos servicios, de uso público o privado, cuya prestación, optativa, se desempeña por la iniciativa privada.

\* Artículo 76: Servicio público.

Es el servicio de uso público cuya prestación corresponde desempeñarla a la iniciativa pública.

\* Artículo 77: Sistema general.

Conjunto de viales, espacios libres públicos, servicios y equipamientos colectivos que sirven a las necesidades generales del municipio.

\* Artículo 78: Sobrado, doblado o buhardilla.

Vacío de cubierta no habitable y preparado para ser destinado a almacén y otros usos agrícolas. Su altura de planta máxima en fachada será de 1 metro y no presentará terrazas a fachada. No tendrá consideración de edificación por encima de la altura permitida.

\* Artículo 79: Sótano.

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

\* Artículo 80: Solar edificable.

Es la superficie de suelo apta para la edificación que satisface la totalidad de los requisitos siguientes:

- a) Estar clasificada como Suelo Urbano.
- b) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigidas.
- c) Contar con los servicios públicos de acceso rodado, acera pavimentada, abastecimiento de agua y energía eléctrica, y evacuación de aguas.

\* Artículo 81: Superficie edificable.

La superficie edificable sobre una parcela es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en  $m^2/m^2$ , por su superficie neta edificable, que es la superficie de la parcela sobre la cual estas Normas permiten edificar en planta.

\* Artículo 82: Superficie edificada.

La superficie edificada es la comprendida entre los límites de la construcción de cada planta, incluyéndose en dicha superficie el 50% de las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables y cubiertos.

\* Artículo 83: Superficie total edificada.

1. La superficie total edificada sobre una parcela es igual a la su-

ma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la construcción, excluyéndose de su cómputo, los sótanos y semisótanos, y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

2. La superficie edificada sobre la parcela no será nunca superior a la superficie edificable de la misma.

\* Artículo 84: Tipología de la edificación.

Se distinguen los siguientes tipos de edificación en las construcciones a realizar al amparo de la siguiente normativa:

a). Edificación Densa(ED).—Es aquella edificación afectada únicamente por alineaciones oficiales exteriores, ocupa todo el solar en el frente de dicha alineación, disponiéndose en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación. Tendrá las siguientes limitaciones:

— Fondo máximo edificable: 20 metros. En usos distintos del de vivienda, en planta baja podrá ocuparse toda la parcela sin limitación del fondo edificable.

— Se respetarán en su caso las condiciones de ocupación y coeficiente de edificabilidad máximos establecidos según zona para cada parcela.

b). Manzana con patio de manzana (MM).—Corresponde al tipo de edificación que, afectada por alineaciones tanto exteriores como interiores, ocupa todo el solar en los frentes de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación, además del patio de manzana. Tendrá las siguientes limitaciones:

— Fondo máximo edificable: el comprendido entre alineaciones oficiales.

— Se respetará, en todo caso las condiciones de ocupación y edificabilidad máxima establecidas según zonas para cada parcela.

c). Edificación aislada (AS).—Se define como tal aquel tipo de edificación baja y exenta, situada en el interior de la parcela, típica de la vivienda unifamiliar y propia para suelo no urbanizable. Sus limitaciones serán en la normativa específica establecida para cada zona o clase de suelo.

d). Nave industrial (NI).—Es el tipo de edificación exenta y de una sola planta, adecuado para establecimiento e instalaciones destinadas a industrias o almacenes. Se retranqueará de los linderos del solar una distancia no menor que su altura, con un mínimo de cinco metros. No obstante lo anterior, en casos justificados por el tipo de actividad a desarrollar, el Ayuntamiento podrá autorizar un mayor número de plantas para este tipo de edificación previa la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle de ordenación de

volúmenes en el que quede suficientemente demostrado que no se incrementa la superficie total edificable deducible de la aplicación directa de esta normativa.

En zonas de aprobación específica de esta normativa, podrá realizarse la edificación industrial en hilera (NH).

\* Artículo 85: Unidad de Ejecución.

Unidad mínima de planeamiento en suelo urbano. A fijar previa delimitación.

\* Artículo 86: Usos.

A los efectos de las presentes Normas se considerarán las siguientes clases o tipos fundamentales de usos:

1. Residencial.—Es el que corresponde a las edificaciones destinadas a viviendas o residencial familiar. Se distinguen las siguientes categorías:

a). vivienda unifamiliar, en la que el edificio se destina exclusivamente a albergar a una única familia o individuo, con acceso directo desde el exterior.

b). vivienda colectiva o plurifamiliar, constituida por varias viviendas agrupadas en torno a uno o varios núcleos de distribución interior a los que se accede desde el exterior.

2. Industrial.—Correspondiente a los edificios, locales o instalaciones, dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, así como al almacenaje y distribución mayoritario de productos naturales o manufacturados.

3. Público y terciario.—Se incluyen dentro de este tipo a los restantes usos, englobados en las siguientes categorías según grupos de actividades homogéneas:

a) Asistencial: servicios públicos o privados dedicados a la asistencia social.

b) Administrativos: servicios de las Administraciones Públicas.

c) Comercial: establecimientos dedicados a la compraventa al por menor de mercancías.

d) Deportivo: edificios e instalaciones destinados a la práctica o enseñanza de la cultura física y el deporte.

e) Enseñanza: centros docentes de carácter público o privado.

f) Espectáculos: salas de cine, teatros, plazas de toros, discotecas, y demás locales o edificios destinados a esparcimiento público.



g) Garajes y aparcamientos: espacios cerrados o abiertos destinados a la guarda y estancia de vehículos automóviles.

h) Hotelero: locales o edificios destinados al alojamiento y/o manutención temporal de las personas; hoteles, restaurantes, residencias, bares, etc.

i) Oficinas: servicios privados en los que se desarrollan actividades burocráticas o administrativas.

j) Recreo y expansión: plazas, paseos, parques, jardines, y demás espacios libres destinados al ocio y esparcimiento ciudadano.

k) Religioso: edificios e instalaciones dedicados al culto y al recogimiento y formación espiritual del individuo.

l) Sanitario: establecimientos destinados a la atención, tratamiento y alojamiento de enfermos.

m) Socio-cultural: instalaciones o edificios públicos o privados, destinados a reuniones colectivas y vida social con fines predominantemente culturales.

n) Transportes y comunicaciones: redes y edificios complementarios de los servicios de uso público de comunicación y transporte de viajeros o mercancías: Correos, Telégrafos, Telefonía, Renfe, autobuses urbanos e interurbanos, etc.

4. Agrícola y pecuario.—Es el uso correspondiente a las explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas inherentes al suelo rústico no urbanizable.

\* Artículo 87: Vivienda.

Unidad residencial. No se fija su superficie construida máxima, que vendrá limitada por la edificabilidad admitida en cada Ordenanza. Su programa podrá ser tan extenso como se desee con los límites lógicos motivados por la unidad familiar; pero constituirá una sola unidad residencial a efectos de acometidas, propiedad, cédula de habitabilidad, etc. Sin ser posible su división por muy extensa que sea su superficie o programa.

\* Artículo 88: Voladizos.

1. Se entiende por voladizo, toda construcción permanente y habitable que rebase la alineación de la calle en el plano de fachada.

2. Se distinguen tres clases de voladizos:

a) Cuerpos cerrados.—Son aquéllos que están cubiertos totalmente en sus tres paramentos a la fachada, independientemente de la existencia de huecos de ventilación.

b) Terrazas.—Son los voladizos que tienen al descubierto todos o algunos de sus paramentos a la fachada. Se usa como estancia.

c) Balcones.—Tienen todos sus paramentos al descubierto. Se usa como ventilación y vistas.

\* Artículo 89: Volumen edificable.

El volumen edificable de una parcela o solar es el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para las mismas, expresado en  $m^3/m^2$ , por su superficie neta edificable.

\* Artículo 90: Volumen edificado.

El volumen edificado en cada planta de un edificio es el resultado de multiplicar su altura de piso por la superficie edificada de la misma, con exclusión de balcones, porches y terrazas que presenten abiertos dos o más de sus lados.

\* Artículo 91: Volumen total edificado.

El volumen total edificado sobre una parcela es el resultante de la suma de los volúmenes edificados en cada planta, excluyéndose los sótanos, semisótanos y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

\* Artículo 92: Zona.

Superficie de terreno que se caracteriza por estar afectada por criterios de planeamiento (usos, protección, edificabilidad, etc.) homogéneos.

— Sección 2.ª: Condiciones de parcelación.

\* Artículo 93: Parcela mínima.

1. SUELO URBANO: Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas para su consideración como solar edificable serán las siguientes:

a). Edificación en Casco Urbano Consolidado:

- Superficie mínima = 50 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima = 5 metros.

b). Edificación en Zona de Ensanche:

b1. Edificación Densa ED:

- Superficie mínima = 70 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima = 6 m.

## b2. Edificación Aislada AS:

- Superficie mínima = 250 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima = 10 metros.
- Sep. mín. de linderos = 3 metros.

## c). Nave industrial NI:

- Superficie mínima = 250 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima:  
Aislada = 15 metros.  
Hilera = 10 metros.

– Dimensión mínima entre linderos enfrentados:

- Aislada = 15 metros.
- Hilera = 10 metros.

## 2. SUELO NO URBANIZABLE

a). Parcela mínima igual o superior a la señalada por la unidad mínima de cultivo,

- Secano = 2,50 Hectáreas.
- Regadío = 0,25 Hectáreas.

No obstante lo anterior se establece con carácter excepcional y para las instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en esta clase de suelo una superficie mínima de parcela de 2.500 m<sup>2</sup>, siempre que no proceda de una segregación de finca efectuada y registrada 5 años antes de la aprobación de estas Normas.

\* Artículo 94: Indivisibilidad de parcelas.

Será indivisible, a efectos urbanísticos, toda parcela o porción de terreno en la que concurren algunas de las circunstancias siguientes:

- a. Las parcelas determinadas como mínimas en el artículo anterior, sin excepción de ningún tipo, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.
- b. Las parcelas cuyas características dimensionales sean iguales o inferiores a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.
- c. Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de las determinadas como mínimas en estas Normas, salvo que el exceso sobre mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.
- d. Las parcelas edificadas en una proporción de volumen o superfi-

cie en relación con una área en las que se haya construido el correspondiente a toda la superficie de las mismas, o, en el supuesto de que hubiere edificado en proporción menor, salvo que la porción de exceso se segregue a los fines y en las condiciones señaladas anteriormente.

– Sección 3.ª: Condiciones de aprovechamiento.

\* Artículo 95: Situación de las edificaciones.

Toda construcción, aérea o subterránea, que pudiere realizarse en el suelo urbano municipal, cualquiera que sea su calificación, habrá de situarse dentro de las áreas edificables limitadas por las alineaciones oficiales pudiendo rebasarlas únicamente con los voladizos o salientes permitidos.

A los efectos de estas Normas tendrá la consideración de alineaciones y rasantes oficiales las que así figuran reflejadas en el correspondiente plano de ordenación de estas Normas, complementadas, en su caso, por las que pudieren llegar a establecerse en los pertinentes Estudios y Planes Especiales que se redacten y aprueben en desarrollo de la presente normativa.

En los tipos de edificación «Residencial de ensanche» (edificación densa) y «Edificación en Casco Urbano Consolidado» el plano o planos de fachada del edificio se situará siempre en las alineaciones oficiales, cubriendo o cerrando toda la longitud de su frente en toda la altura de edificación, y prohibiéndose taxativamente toda clase de retranqueos.

En los restantes tipos de edificación los retranqueos a realizar serán, como mínimo, los preceptuados en la correspondiente normativa específica.

\* Artículo 96: Tipología de edificación.

Los tipos a que habrán de atenerse las edificaciones que se realicen en las distintas zonas del suelo del término municipal serán las siguientes:

- a). Suelo urbano.
  - Casco Urbano consolidado: se prescribe con carácter único y obligatorio el tipo de edificación en Manzana Cerrada Densa (ED).
  - Residencial de Ensanche: las tipologías edificatorias permitidas serán la de Edificación Densa (Unifamiliar y Plurifamiliar) y Edificación Aislada.

No obstante lo anterior, también podrá admitirse en terrenos de tal calificación el tipo de edificación en manzana con patio

de manzana, previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle (en el que habrá de observarse el coeficiente de edificabilidad asignado a cada zona) que como mínimo deberá afectar a una manzana completa. El fondo máximo edificable, entre alineación interior y exterior, a establecer en dicho Estudio será de 20 metros.

En zona de casco urbano de uso restringido industrial (almacén), se permitirán construcciones adosadas de carácter industrial, con las limitaciones propias de la definición de esta tipología.

b). Suelo apto para urbanizar.

No procede este tipo de suelo en las presentes NN.SS.

c). Suelo no urbanizable. Se permitirán las tipologías de Edificación Aislada y Nave industrial aislada, en aquellas parcelas que reúnan los requisitos para su edificación: condiciones de parcelación y carácter de utilidad pública o interés social.

\* Artículo 97: Ocupación.

La superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción será en general la resultante del tipo de edificación permitido, restringiéndose a su vez por las siguientes limitaciones porcentuales, aplicables sobre la superficie de la parcela neta edificable, según los distintos tipos de edificación:

a). Edificación Densa. En este tipo de edificación se establece limitación porcentual de la superficie de parcela neta a ocupar por la edificación, siendo la ocupación permitida el 100% en planta baja y para uso diferente al residencial, y del 80% para el resto de las plantas permitidas sea cual sea su uso. Todo ello teniendo presente que el fondo máximo edificable será de 20 metros, si bien, para usos distintos al de vivienda, dicho fondo podrá aumentarse hasta el lindero posterior de la parcela. Resultando, pues, el siguiente cuadro:

	OCUPACION		FONDO MAXIMO	
	Otros usos	Vivienda	Otros usos	Vivienda
PLANTA BAJA	100%	80%	—	20 m.
OTRAS PLANTAS	80%	80%	—	20 m.

En solares en esquina se permitirá ocupación del 100% en Planta Baja sea cual fuere su uso.

b). Manzana con patio de manzana. En este tipo de edificación, el área a ocupar por la misma en todas sus plantas será como máximo la superficie de la parcela neta edificable comprendida entre

alineaciones oficiales interiores y exteriores; dichas alineaciones interiores vendrán determinadas además del fondo máximo de 20 m. (a partir de cualquier alineación exterior de la manzana) por la exigencia de reservar en la manzana un patio capaz de inscribir un círculo de 16 m. de diámetro.

c). Edificación aislada. La ocupación máxima en esta tipología será del 60%, además de respetar las distancias a linderos marcadas en el apartado de parcelación.

d). Nave industrial. En este tipo de edificación la superficie ocupada por la construcción en cualquiera de sus plantas, no rebasará en ningún caso el 60% del total del área correspondiente a la parcela neta edificable.

\* Artículo 98: Número de plantas.

El número máximo de plantas que sobre la rasante oficial podrá edificarse en los terrenos del suelo del término municipal será el siguiente, según la zona en que los mismos se hallaren incluidos y tipologías de edificación permitidas:

Altura mínima = Altura máxima - una planta.

a). Suelo urbano.

Se establece una altura máxima de dos plantas, salvo en aquellas calles cuyo ancho de calzada sea superior a 6 metros y siempre que la perpendicular desde el punto medio de la alineación de fachadas de la nueva edificación a la alineación opuesta de la misma calle sea superior a 10 metros, en los que se permitirán 3 plantas.

A efectos de contabilización de plantas, los doblados, no se considerarán como tales.

b). Suelo no urbanizable.

Se establece para todos los tipos de edificación, en este tipo de suelo, las siguientes alturas máximas:

Edificación aislada (residencial) ..... 2 plantas.

Nave industrial aislada..... 1 planta.

\* Artículo 99: Altura de edificación.

Las alturas máximas de edificación autorizadas, serán las siguientes:

a) Para una planta, 4,5 metros de altura máxima.

b) Para dos plantas, 7,50 metros de altura máxima.

c) Para tres plantas, 10,50 metros de altura máxima.

d) Los edificios industriales podrán alcanzar los 7,50 metros en

total, aunque sean de una planta, pudiendo el Ayuntamiento autorizar alturas mayores, (Polígono industrial) en casos específicos, justificados por la peculiaridad de la actividad a desarrollar.

e) A los efectos de las limitaciones establecidas en este artículo, el semisótano no tiene consideración de planta.

\* Artículo 100: Altura libre de piso.

La altura libre medida según lo especificado en el artículo 48 de la presente Normativa, se ajustará a las siguientes dimensiones:

— Sótano y semisótano: Sin limitación máxima. Altura mínima : 2,10 metros.

— Planta baja: 3,00 metros, si se destina a uso distinto del residencial, y 2,50 metros si se destina a este uso.

— Planta de piso: 2,50 metros.

Se exceptuarán de esta limitación tanto las plantas de naves industriales como las de los restantes tipos de edificación que se destinen a usos específicos que por sus características especiales precisen de una mayor altura libre. En ambos casos las limitaciones establecidas en el presente artículo se entenderán referidas a la altura total de la edificación permitida.

\* Artículo 101: Construcciones por encima de la altura permitida.

Por encima de un número de plantas máximo autorizado sólo se permitirá la construcción de cajas de escalera, chimeneas, y dependencias destinadas a albergar instalaciones al servicio exclusivo del edificio (maquinaria de aparatos elevadores, torres de recuperación, depósitos de agua elevados, etc.), torreones y otros elementos ornamentales típicos de la localidad, siempre que en su ejecución se observen las siguientes condiciones:

a) La suma de las superficies ocupadas por los distintos elementos o dependencias, no será superior al 10% de la superficie de la parcela neta edificable, admitiéndose en cualquier caso una superficie máxima a ocupar de 20 m<sup>2</sup>.

b) La altura máxima de dichas construcciones no sobrepasará la de 3,00 metros sobre la altura máxima de la edificación permitida, excepto que se trate de elementos ornamentales tradicionales.

c) En la disposición de dichos elementos se observarán en todo caso las limitaciones señaladas en las condiciones estéticas establecidas en la presente Normativa.

\* Artículo 102: Edificabilidad.

1. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta, es el resul-

tante de las condiciones del número de plantas y ocupación establecidos en los artículos anteriores de estas Normas.

2. Se expresará en m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo.

3. En ningún caso podrá ser superior a:

— Edif. resid. aislada: 1 planta: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
2 plantas: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Edif. resid. densa: 1 planta: 0,8                    1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
2 plantas: 1,6                                        1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
3 plantas: 2,25                                      2,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

(La segunda columna se refiere al caso en que la planta baja tiene uso distinto al residencial o siendo residencial el solar esté en esquina).

— Nave industrial: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4. El coeficiente de edificabilidad sobre parcela, se aplicará sobre la superficie neta edificable, es decir, por la comprendida por las alineaciones oficiales.

\* Artículo 103: Voladizos.

Las clases y tipos de voladizos que podrán realizarse según tipología de edificación autorizada, serán los siguientes:

a) En edificación densa y de manzana con patio de manzana sólo se admiten miradores y balcones sujetos a las siguientes limitaciones:

1. El fondo o saliente de los miradores, permitidos únicamente en calles de ancho medio mayor de 6 metros, no será superior al 10% del ancho de la calle a la que proyectan (a menos que se justifique por la tipología de la calle), con un máximo de 1,00 metros y quedarán remetidos un mínimo de 0,20 metros de la arista exterior del bordillo. La longitud de todos los miradores de una misma planta será inferior al 50% de la fachada y habrán de separarse de las medianeras colindantes una distancia no inferior a 100 cms. medida desde la arista de arranque del voladizo más próximo a la medianera de que trate.

2. Los balcones, permitidos en todas las calles o espacios libres públicos cualquiera que sea su ancho, quedarán limitados por un fondo saliente máximo de 0,35 metros, y una separación mínima de las medianeras colindantes igual a la longitud del saliente medida desde el vértice de arranque de su base o repisa más próximo a la medianera de que se trate.

c) En los tipos de edificación aislada y de nave industrial no podrá ocuparse, así mismo, los espacios libres correspondientes a los retranqueos mínimos exigidos, mediante la proyección de cualquier suerte de voladizos.

d) En cualquier caso, todos los voladizos autorizados que pudieren construirse deberán situarse a una altura mínima de 3,25 metros, medida desde la rasante de la acera o terreno hasta la cara inferior del forjado o repisa de suelo del voladizo en cualquiera de sus puntos, y quedarán remetidos un mínimo de 0,20 metros de la arista exterior del bordillo.

e) Se prohíben balcones corridos en la totalidad del casco urbano consolidado.

— Sección 4.ª: Condiciones de uso.

\* Artículo 104: Suelo urbano.

En edificios exclusivos y en planta baja de las edificaciones en el tipo de edificación densa y de manzana con patio de manzana se permitirán los usos residenciales y públicos y terciarios en cualquier categoría, admitiéndose también el industrial de 1.ª categoría, de acuerdo siempre con lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

En las restantes plantas de los tipos de edificación indicados sólo se permitirán el uso residencial y el público y terciario en categorías oficinas y Sanatorio, restringiéndose esta última a la atención de enfermos (Consultorio), excluyéndose el alojamiento continuado de los mismos (Hospitales o Sanatorios).

\* Artículo 105: Suelo no urbanizable.

Se permitirán las instalaciones agropecuarias, edificación de apoyo a la explotación agraria, viviendas siempre que no se forme núcleo de población y con las limitaciones de parcela dada en el Capítulo IV de este mismo título. En los supuestos que contempla la ley, podrá desarrollarse edificación con usos distintos a los especificados siempre que fueren considerados por el Organismo pertinente como edificación de utilidad pública o de interés social y siguiendo la tramitación que a tal efecto existe (Art. 16.3.2.ª T.R. de la Ley del Suelo).

\* Artículo 106: Usos pormenorizados.

Los usos exclusivos o alternativos pormenorizados en el correspondiente plano de ordenación de estas Normas tendrán carácter preceptivo siendo obligatoria su observación.

\* Artículo 107: Construcciones subterráneas.

En sótanos y semisótanos de cualquiera de los tipos de edificación admitidos para las distintas zonas del suelo urbano sólo se permi-

tirá su utilización como garajes aparcamiento, almacenes y para instalaciones al servicio exclusivo del uso dominante a que se destine el edificio.

— Sección 5.ª: Condiciones higiénico-sanitarias.

\* Artículo 108: Disposiciones generales.

1. Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas, cumplirán además las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que se establecen en las Disposiciones Legales y Reglamentarias que les sean de aplicación.

2. Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, todas las actividades no residenciales que se desarrollen en Suelo residencial Urbano, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro máximo de 50 dB, medido con sonómetro escala A, a una distancia máxima de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de la pieza habitable más próxima. La medición se efectuará en las condiciones de trabajo más desfavorables con las aberturas practicables del establecimiento abiertas, deduciéndose de la medición realizada el nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.

b) No producirá vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

c) La potencia máxima a instalar será de 10 CV., en la que además de la licencia máxima municipal se exigirá la autorización administrativa del Ministerio de Industria y Energía.

3. Especialmente las viviendas cumplirán en la Orden del Ministerio de la Gobernación de 29 de febrero de 1944, ampliada o complementada por las normas que para las mismas se establecen en los artículos subsiguientes.

4. Igualmente, sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente, las actividades de carácter industrial que se desarrollen en Suelo Industrial, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro de igual sonoridad máxima permitida que en el número anterior, debiendo de medirse desde la vivienda más próxima.

b) Los humos máximos permitidos serán de 0,5 gr/m<sup>3</sup>, y sus vertidos de 10 mg/l.

c) La potencia máxima a instalar será de 100 C.V. por parcela.

5. Cualquier actividad industrial que sobrepase las condiciones del número 4 de este artículo, así como aquellas otras de ca-

rácter agropecuario o de extracción que así lo demanden, se localizarán fuera del núcleo urbano y cumpliendo los mínimos de distancia señalados en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sujetándose además a lo establecido en estas Normas para actividades urbanísticas en suelo no urbanizable.

\* Artículo 109: Viviendas interiores.

Se prohíbe expresamente el uso residencial de viviendas interiores, entendiéndose por tales aquellas que no tengan al menos una de las piezas habitables, con huecos de superficie no inferior a la mínima exigida, que abran directamente a espacios libres públicos o patios de manzana adyacentes.

\* Artículo 110: Condiciones de las piezas o habitaciones.

1. Toda vivienda destinada a vivienda familiar se compondrá como mínimo de un dormitorio, cocina-estancia y cuarto de aseo, con baño o ducha, lavabo y retrete, de las siguientes dimensiones mínimas:

- Dormitorio principal, 10 m<sup>2</sup> de superficie, obligatorio.
- Dormitorio de una cama, 6 m<sup>2</sup> de superficie.
- Dormitorio doble, 8 m<sup>2</sup> de superficie.
- Cocina-estancia: 20 m<sup>2</sup> de superficie.
- Cocina-comedor: 10 m<sup>2</sup> de superficie.
- Cocina: 5 m<sup>2</sup> (+ 2 m<sup>2</sup> de Terraza Lavadero) de superficie
- Estar-comedor: dependiendo de que la 14 m<sup>2</sup> de superficie.
- Pasillos de distribución interior: 0,85 metros de ancho.
- Cuarto de baño o aseo: 2,5 m<sup>2</sup> de superficie.

2. Todas las piezas habitables de la vivienda, así como la cocina, tendrán iluminación y ventilación directas al exterior, mediante huecos cuya superficie no sea inferior a 1/8 de su superficie en planta.

3. Los cuartos de aseo, deberán ir revestidos de azulejos u otro material impermeable en todos sus parámetros, hasta una altura mínima de 1,40 metros. Los paramentos afectados por el uso de la ducha se revestirán hasta 2,00 metros de altura. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico. La ventilación de los cuartos de aseo mediante conductos de ventilación activada. El acceso a estas piezas no se permitirá desde las estancias comedor y cocina de forma directa.

4. Las condiciones de las viviendas para la adecuación de su habitabilidad, serán las que señala el Real Decreto 2.329/1983, de 28 de julio, sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano, la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Ur-

banismo de 21 de noviembre de 1983, que reguló las condiciones de tramitación para los expedientes acogidos a esa Protección, y la orden de 25 de abril de 1985 por las que se establecen esas condiciones dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

\* Artículo 111: Patios de ventilación e iluminación.

Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a las viviendas, serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y salida de aguas adecuada. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/3 de la altura máxima de cornisa sobre el piso del patio, con un mínimo, en caso de atender a más de una vivienda, de 3 metros.

\* Artículo 112: Escaleras.

Las escaleras que permitan el acceso común a dos o más viviendas, deberán atenderse en su construcción a las condiciones siguientes:

a) Dimensiones:

- Altura máxima de tabicas 20 cm.
- Anchura mínima de huella 25 cm.
- Número máximo de peldaños en un sólo tramo: 16.
- Fondo mínimo de mesetas con puertas de acceso: 1,20 metros.

b) Su iluminación y ventilación serán normalmente directas al exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de huecos de 1 m<sup>2</sup>. No obstante lo anterior, se admitirá la iluminación y ventilación cenitales por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta superior a 1 m<sup>2</sup>.

\* Artículo 113: Aislamiento.

1. En todo edificio que haya de ser acondicionado térmicamente (y siempre en los destinados a vivienda), se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temperaturas extremas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo, en cualquier caso, cumplimentarse las disposiciones reglamentarias existentes al respecto, y en concreto el Real Decreto 2.479/1979, de 6 de julio sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, Norma Básica de la Edificación NBE-CT-79.

2. Particularmente las edificaciones destinadas a vivienda se aislarán del terreno natural mediante cámara de aire de 0,20 metros de espesor mínimo, o capa impermeable.

\* Artículo 114: Saneamiento.

1. Las aguas negras o sucias procedentes de las viviendas o locales, deberán recogerse en tuberías impermeables y ventiladas y ser conducidas por éstas al exterior de los inmuebles hasta su unión con la red de alcantarillado.

2. Los tubos serán de materiales autorizados reglamentariamente.

— Sección 6.ª: Condiciones estéticas de composición y de protección.

De acuerdo con lo previsto en el art. 3 de la L.S. en su apartado K, la Administración urbanística competente en materia de planeamiento tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

\* Artículo 115: Disposiciones generales.

1. Las construcciones deberán adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estén situadas, y a tal efecto:

a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad con los caracteres indicados.

b) En los lugares de paisajes abiertos y naturales, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras o caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres similares, limiten el campo visual para contemplación de las bellezas naturales y rompan o desfiguren la armonía del paisaje o perspectiva propia del mismo.

2. Los espacios y edificios de suelo urbano señalados en el plano de catálogo como ámbitos urbanos a proteger por sus valores intrínsecos, a los efectos del párrafo anterior, forman conjunto de carácter artístico, típico y tradicional, por lo que las licencias urbanísticas que se otorguen en dicha zona habrán de dejar constancia de la consonancia del Proyecto de obras con el conjunto urbano en el que está implicada.

3. Como paisaje a preservar se señalan las vistas generales del pueblo desde sus calles más elevadas, y por tanto, quedan expresamente prohibidas las cubiertas de fibrocemento, aluminio o de cualquier otro material reflectante, debiendo de tratarse las cubiertas con teja cerámica o similar.

\* Artículo 116: Condiciones de composición y materiales.

1. Tipología de la edificación.—Se mantendrá la tipología edificatoria dominante en la ciudad, y, a tal efecto, deberán considerarse las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc.

2. Cubiertas.—Las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con una pendiente máxima de 30º, y el elemento de cubrición de teja árabe o curva, se prohíben taxativamente el fibrocemento o las placas translúcidas. Asimismo se prohíbe en cubiertas planas su acabado con material bituminoso o metálico. Tanto las cajas de escaleras como las demás dependencias o elementos autorizados sobre cubiertas, deberán quedar retranqueados en la fachada según plano de 45 grados, de manera que se impida su perspectiva exterior inmediata.

3. Fachadas.—Se prohíbe expresamente el alicatado de azulejos de las fachadas exteriores de los edificios. Se pintarán en tonos claros, si bien se permiten otros colores en las molduras y otros detalles como jambeados, dinteles y alféizares, según características tradicionales. El Ayuntamiento no concederá licencia de primera ocupación antes de enfoscar y pintar las fachadas y medianerías vistas.

4. Remates de fachada.—Se realizarán con alero o antepecho, según tipologías existente en cada calle, pero siempre tendentes a evitar en lo posible las medianerías vistas por diferencia de altura en las edificaciones adyacentes, lo que supondrá motivo de excepción a lo dispuesto en el artículo 106 de estas Normas.

5. Cerrajería y carpintería.—La cerrajería exterior será forjada o de fundición. Se recomienda la carpintería exterior de madera vista o para pintar. En los ámbitos urbanos a proteger por sus valores intrínsecos, marcados en los planos correspondientes, se prohíben la carpintería vista de aluminio en su color o acero galvanizado sin revestir.

6. En las instalaciones y elementos complementarios o accesorios, tales como tendidos de líneas eléctricas y telefónicas, silos, depósitos, estaciones de servicio, rótulos, marquesinas, toldos, etc., se proyectarán de forma tal que no deterioren el aspecto externo tanto del casco como de los demás espacios urbanos y de las edificaciones.

7. Las anteriores limitaciones son de obligado y exacto cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran construirse y para las obras de renovación de elementos exteriores ya existentes. El Ayuntamiento de Salvatierra de Santiago procurará que los propietarios y técnicos sigan las recomendaciones, aunque éstas no sean de obligado cumplimiento. Asimismo, el Ayuntamiento de Sal-

vatierra de Santiago podrá obligar a que se adecúen a estas Normas aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en contraposición con las mismas, con grave alteración del orden estético y compositivo dominante.

\* Artículo 117: Edificios, conjuntos y elementos urbanos de interés histórico, artístico, paisajístico o pintoresco, a proteger.

1. Constituirán este área de protección específica, los edificios o conjuntos de edificios, plazas, parques, zonas y demás elementos urbanos que, sin necesidad de haber sido declarados de interés histórico-artístico o pintoresco, posean marcado valor histórico o ambiental, o un aspecto singularmente típico o pintoresco que hagan aconsejable su respeto y conservación en pro del patrimonio actual del municipio.

La definición y catalogación de estos elementos se realizará en base a la siguiente clasificación:

- A) Conjuntos y edificaciones de interés histórico-artístico.
- B) Conjuntos y edificios de fuerte carácter típico o tradicional.
- C) Calles, plazas, jardines y demás espacios urbanos de marcado carácter ambiental.
- D) Elementos singulares de interés paisajístico cuyas siluetas conformen la identidad propia de los perfiles humanos.

2. Los edificios o conjunto de edificios, elementos y recintos urbanos que por su interés histórico-artístico o paisajístico, o por su importante carácter histórico, típico, tradicional o artístico, o por su marcado valor ambiental, se declaran de especial protección, no podrán derribarse ni modificar su estructura ni carácter, siendo necesario que en los Proyectos Técnicos con los que se solicite licencia de obras sobre ellos, se acrediten las medidas técnicas que se adoptan para obtener ese resultado.

3. Son edificios y conjuntos a proteger los marcados en el Plano de Catálogo, e incluidos en el Catálogo del documento definitivo de estas Normas Subsidiarias

\* Artículo 118: Grados de intervención en edificios de interés.

a) Grados de intervención en función de la clasificación.

GRADO I.—Edificios de interés histórico-artístico.—Solamente se permiten las obras de restauración.

GRADO II.—Edificios de interés ambiental grado 1.º.—(Para los edificios con clasificación tipo B y D según el artículo 117). Se consideran a conservar: volumen, fachadas, elementos constructivos y es-

tructurales, cerramientos y jardines. Se permiten obras de rehabilitación que afecten al interior y las reparaciones necesarias en fachadas para su mejor conservación.

GRADO III.—Edificios de interés ambiental grado 2.º.—(Clasificados con el tipo C). Se permite la sustitución del edificio con la obligatoriedad de disponer una nueva fachada en la que se mantenga la altura de cornisa, patio y disposición de huecos y aspecto estético, del entorno.

b) Todo edificio que se pretenda derribar y construir, o reformar, y se encuentre incluido dentro de los entornos de protección fijados en plano de catálogo, precisarán informe previo de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, que a su vez podrá elevar consulta a la Comisión provincial de Patrimonio. Para este entorno se fija en principio el grado de protección III, sin perjuicio de los edificios que tienen protección I ó II.

— Sección 7.ª: Condiciones medio-ambientales.

\* Artículo 119: Condiciones generales en el medio ambiente.

No se autorizarán obras que por su naturaleza, características, elementos, colorido o cualquier otra circunstancia puedan atentar contra la estética del paisaje cuya protección se pretende.

En el capítulo correspondiente a las condiciones particulares en Suelo no Urbanizable se desarrolla una Normativa de protección más detallada.

## CAPITULO II.

### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

#### Sección 1.ª División y desarrollo en Suelo Urbano

\* Artículo 120: División Normativa.

Atendiendo a las condiciones particulares de edificación y de uso que estas Normas Subsidiarias asignan a cada una de ellas, en función de su Morfología urbana, grado de consolidación por la edificación y características de ésta, se establecen las siguientes áreas Normativas:

- Residencial en Casco Urbano Consolidado.
- Zonas de residencial de Ensanche.

\* Artículo 121: Modificación y desarrollo de las condiciones Normativas.

En todo el Suelo Urbano Municipal, además de los anteriormente



especificados con carácter obligatorio, podrán desarrollarse otros Planes Especiales o Estudios de Detalle con las finalidades exclusivas y específicas que para cada área Normativa se indican a continuación:

a) En el Casco Urbano Consolidado se permitirá:

– Planes Especiales destinados a la protección del Patrimonio urbano del área o la mejora de su calidad ambiental.

– Planes Especiales de Reforma Interior dirigidos a la descongestión del Suelo Urbano, creación de espacios libres y equipo comunitario, y resolución de problemas de circulación, que comprendan como mínimo, la totalidad de la Unidad urbana formal (manzana, espacio libre o vía pública) objeto de actuación.

– Estudios de Detalle para el reajuste o adaptación de las alineaciones y rasantes señaladas en las Normas Subsidiarias.

– Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes que tengan como exclusiva finalidad la modificación de la tipología edificatoria asignada por las Normas Subsidiarias. Su ámbito de actuación mínimo será el de la manzana afectada y su admisión quedará condicionada a la integración de la nueva tipología propuesta en la estructura morfológica de ésta.

b) En las áreas a desarrollar mediante UE se admitirá el desarrollo de toda clase de Planes Especiales y Estudios de Detalle, sin otras limitaciones que las legalmente establecidas.

–Sección 2.ª: Condiciones particulares del Casco Urbano Consolidado

\* Artículo 122: Definición y Delimitación.

Casco Urbano consolidado es aquella superficie consolidada por la edificación o de las condiciones ambientales y de composición de su espacio y construcciones, propone la preservación de la estructura urbana y tipología urbana existentes, y la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

\* Artículo 123: Obras admisibles.

En las parcelas libres de edificación, o en las ocupadas por edificaciones no afectadas por ningún grado de protección, podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición del total de las construcciones existentes y la reedificación de nueva planta de los solares resultantes, previo informe favorable de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, y siempre de acuerdo con los grados de intervención que se fijan para cada edificio en estas Normas.

\* Artículo 124: Condiciones de composición volumétrica y aprovechamiento.

El tipo de edificación permitido será el de Edificación Densa (ED), para las construcción de nueva planta del área de protección del Núcleo principal, conservándose la Tipología anterior del edificio en casos de ampliación. Las condiciones de ocupación y situación de las edificaciones y las de aprovechamiento serán, para cada finca, las que correspondan al tipo de edificación, número de plantas, y alturas de edificación asignadas.

No se permitirá otra proyección de voladizos a las vías y espacios públicos que la de balcones y miradores.

Las nuevas edificaciones que se construyan en este área, adaptarán su composición exterior a las características de su entorno inmediato, siguiendo de forma genérica, salvo en los casos en que se denotare la inadecuación de las mismas, las directrices siguientes:

–Las fachadas conservarán el ritmo de composición de las edificaciones inmediatas o próximas, en cuanto a la proporción de macizos y vanos, a niveles de plantas, zócalos y cornisas, disposición de recercados y elementos decorativos.

–En el diseño de los huecos se valorará su componente vertical, prohibiéndose aquéllos en los que predomine su dimensión horizontal.

–Cuando se dispongan balcones, éstos serán independientes para cada hueco.

–La carpintería exterior será preferentemente de madera o de hierro, no admitiéndose la carpintería de aluminio, anonizado en su color.

–Sección 3.ª: Condiciones particulares de las Zonas de Residencial de Ensanche

\* Artículo 125: Definición y delimitación.

Las Zonas de Residencial de Ensanche son aquéllas que, incluidas dentro de Suelo Urbano, se sitúan inmediatas al perímetro del Casco Urbano Consolidado, y marcadas y delimitadas como tales en los planos.

\* Artículo 126: Condiciones de la edificación, usos, aprovechamiento, etc.

Las condiciones de ocupación y situación de las edificaciones y las de aprovechamiento serán, para cada finca, las que correspondan

al tipo de edificación, número de plantas, y alturas de edificación asignadas.

—Sección 4.ª: Gestión del suelo Urbano.

\* Artículo 127: Tipificación de actuaciones.

El conjunto de Actuaciones precisas para la Ejecución de las previsiones de las NN.SS en el Suelo Urbano se distribuye en los siguientes grupos o tipos de acciones de carácter local:

1. Acciones Dotacionales y de espacios libres, dirigidas a la construcción de equipamiento comunitario y al tratamiento de espacios libres.
2. Acciones en la viaria, referidas a la ejecución de obras de pavimentación viaria y aparcamientos.
3. Acciones en las redes de abastecimiento de Agua, saneamiento y alumbrado público.

\* Artículo 128: Ambitos de actuación.

A los efectos de la obtención del Suelo soporte necesario para la ejecución de las actuaciones previstas, y de la justa distribución de las cargas urbanísticas derivadas se establecen los siguientes ámbitos de actuación:

1. Ambitos de actuación puntual, relativos a la ejecución de actuaciones aisladas en la red viaria, servicios infraestructurales, espacios libres y sistemas dotacionales.
2. Unidades de Ejecución que se corresponden con las áreas delimitadas en planos, para su gestión unitaria o integrada.

\* Artículo 129: Gestión y ejecución de Actuaciones aisladas.

La obtención de los terrenos necesarios para el desarrollo de actuaciones aisladas de carácter puntual se llevará a cabo por expropiación o cesión directa.

Las obras serán ejecutadas por el Ayuntamiento, repartiéndose los costes correspondientes entre los propietarios directamente afectados, en proporción a la edificabilidad de cada finca, mediante la aplicación del Régimen de Contribuciones especiales.

\* Artículo 130: Gestión y ejecución de Unidades de Ejecución.

Se establece una única Unidad de Ejecución para desarrollo de la zona Residencial de Ensanche, que de acuerdo con el artículo 144.2. L.S. será discontinua. La Gestión y ejecución de la Unidad

de ejecución será realizada por los particulares afectados, bajo el arbitrio municipal.

\* Artículo 131: Delimitación y ejecución de otras Unidades de Ejecución.

Si para la justa distribución de los beneficios derivados del Planeamiento se precisare del señalamiento de otras Unidades de Ejecución, su delimitación se ajustará a lo que al respecto se determina en los artículos 145 y 146 de la L.S., con la limitación en cuanto al ámbito de actuación, de que la superficie delimitada no podrá exceder de la del área normativa que corresponda ni resultar inferior al área catastral vinculada a una manzana completa, salvo casos justificados en que podrá reducirse tal mínimo en función de la operatividad del sistema de actuación determinado.

### CAPITULO III:

#### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

—Sección 1.ª: División Normativa

\* Artículo 132: Tipos y Desarrollo del Suelo no Urbanizable.

El Suelo no Urbanizable comprende los sectores del territorio delimitados por estas Normas Subsidiarias en los que no se permiten los procesos de urbanización compacta y de carácter urbano, con la finalidad de asegurar la continuidad de las condiciones naturales y de usos actuales, así como la preservación de los valores paisajísticos del Municipio.

Se distinguen los siguientes tipos de Suelo No Urbanizable:

1. Suelo no Urbanizable común
2. Suelo no Urbanizable protegido.

—Sección 2.ª: Condiciones particulares de cada área.

\* Artículo 133: Suelo no Urbanizable protegido.

Se integran en esta categoría los terrenos que reúnen una serie de características suficientes para justificar su protección. Se agrupan en las siguientes áreas genéricas:

- Protección de Carreteras.
- Protección de líneas eléctricas.
- Protección de la Cañada Real.
- Entorno Protección minas.
- Areas de protección paisajística.
- Protección del Cementerio.

Cada una de estas áreas se encuentra delimitada en el Plano n.º 1, y le son de aplicación el articulado correspondiente a la Sección 4.ª de esta Normativa Urbanística.

\* Artículo 134: Suelo no Urbanizable común.

Se incluyen en el Suelo no Urbanizable común los restantes terrenos del Territorio del Término Municipal, no comprendidos en el Suelo urbano o Suelo no urbanizable protegido, antes referenciado.

— Sección 3.ª: Concepto de núcleo de población.

\* Artículo 135: Definición de Núcleo de Población.

Ya ha quedado definido en el Artículo 57 de la presente Normativa.

—Sección 4.ª: Normas de Protección del Suelo No Urbanizable

\* Artículo 136: Areas de protección paisajística.

Es la parte de suelo no Urbanizable merecedora de protección por su interés ecológico ambiental y paisajístico, delimitada en el Plano 1, abarca el entorno de la ermita de Ntra. Sra. de la Estrella perteneciente al Término. Le son de aplicación la totalidad de la Normas de protección que siguen:

a) Se prohíbe todo tipo de construcción o instalación, con la única excepción de aquellas declaradas de interés social o utilidad pública que no pudieran ubicarse en Suelo No Urbanizable común, estando en todos los casos prohibida la obstrucción de vistas con cierres opacos o construcciones, siempre que éstas puedan ser visibles desde carreteras, caminos públicos, montes comunales o espacios libres del Suelo Urbano. Estas construcciones sólo podrán ser realizadas en emplazamientos tales, y de modo que no interrumpen la línea de horizonte desde los puntos de contemplación antedichos, completando su ocultación con la incorporación de vegetación propia de la zona.

b) Se prohíben los movimientos de tierra que alteren el perfil natural del terreno, con la excepción de aquellos necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas en el Punto a), y siempre que a la finalización de estas obras se realicen los tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje.

c) Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.

d) Queda prohibido el cerramiento de fincas con materiales dife-

rentes de los tradicionales en la zona. Su altura será en todos los casos inferior a un metro con veinte centímetros (1,20 m.).

e) Queda prohibido el vertido de cualquier tipo de residuo sólido, líquido o gaseoso, exceptuando aquellos vertidos mediante emisario proveniente de una estación depuradora con grado mínimo secundario.

f) Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso en el caso en que se propongan actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.

\* Artículo 137: Protección de Carreteras.

En aplicación de la Ley sectorial vigente, a ambos lados de la carretera quedan establecidas las líneas de edificación que definen márgenes de protección en los cuales quedan prohibidas las obras de construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación a excepción de las que resultan imprescindibles para el mantenimiento y conservación de aquéllas que deberán ser debidamente autorizadas. Será de obligatorio cumplimiento lo dispuesto en la Ley 25/1988 de carreteras (Arts. 20 al 26) y en los Arts. 73 al 84 del Reglamento General que la desarrolla (R.D.1812/1994).

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 18 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 8 metros en el resto de las carreteras, mediadas 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, mediadas 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 las 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 aquéllos que sean compatibles con la seguri-

dad 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.

Asimismo será de obligatorio cumplimiento todo lo establecido por la Ley 7/1995 de 27 de abril, de Carreteras de Extremadura, aplicable a carreteras provinciales. De acuerdo con la misma, la zona de afección queda delimitada exteriormente por dos paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 35 m., y la línea límite de la edificación por otras dos líneas paralelas a 18 m., de la arista exterior de la calzada más próxima.

\* Artículo 138: Protección de las líneas de Energía eléctrica.

1. La servidumbre de paso de energía de alta tensión no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

2. En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión de 23 de noviembre de 1968, según se especifica a continuación:

— Edificios y construcciones  $3,3+U/100$  metros con un mínimo de 5 metros.

— Bosque, árboles y masas de arbolado  $1,5+U/100$  metros con un mínimo de 2 metros.

(U = tensión compuesta en K.V.)

3. En las líneas aéreas, para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

\* Artículo 139: Protección de las aguas.

La regulación del dominio público hidráulico, la administración pública del agua, las servidumbres legales, los usos comunes y priva-

tivos, las concesiones de aguas, el alumbramiento y utilización de aguas subterráneas, la definición de cauces, riberas, márgenes, lagos, lagunas, embalses, terrenos inundables y acuíferos subterráneos, así como cualquier otra cuestión referente a las aguas públicas del término municipal de Salvatierra de Santiago, se regirán por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

\* Artículo 140: Espectáculos públicos y actividades recreativas.

Todas las actividades de este tipo, teatros, cines, conciertos, espectáculos deportivos de cualquier clase, cerrados o al aire libre, restaurantes, bares, cafeterías, pistas de baile, etc., se regularán por lo dispuesto en el Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, aprobado por el Real Decreto 2.816/1982 de 27 de agosto, debiendo de someterse a las autorizaciones establecidas en dicho precepto y en las condiciones técnicas, acústicas, sanitarias y de seguridad en él establecidas.

\* Artículo 141: Contaminación atmosférica.

1. Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.—Las industrias fabriles que deben ser consideradas como tales de acuerdo con las clasificaciones establecidas en el artículo 3 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, número 2.414/1961) sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada.

2. Industrias molestas.—En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y en todo caso para su funcionamiento, que la chimeneas, vehículos, y demás actividades que puedan producir humos, polvo, etc., deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3.—Pescadería, carnicería y vaquería.—Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior de la población, deberán estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

4. Productos petroléos para la calefacción y otros usos no industriales.—La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por el Reglamento del Ministerio de Industria aprobado el 21 de junio de 1968.

5. Ruidos y vibraciones.—En los comercios, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en la instalación de

grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente. Se tendrá en cuenta el nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

6. Explosiones e incendios.—La instalación de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas. Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotecnias, polvorines, garajes y estaciones de servicio, deberán atenderse en cuanto a su localización y características técnicas de protección, a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas (artículo 25) y demás Reglamentos específicos que les afecten. Los centros de gases envasados se ajustarán, en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones, a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1 de diciembre de 1964 del Ministerio de Industria. Las pirotecnias y polvorines, según se establece en el artículo 22 del Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos, aprobado por Real Decreto de 27 de diciembre de 1946. Las instalaciones y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transportes eléctricos y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial de 23 de febrero de 1949 (B.O.E. de 10 de abril), referente a «Instrucciones y Reglamentos para Instalación y Funcionamiento de Centrales, Líneas de Transportes y Estaciones Transformadoras», y por el Decreto 3.151/1968, de 28 de noviembre, referente a «Reglamento de Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión». La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios, se regulará por lo establecido en el artículo 17 y concordantes del «Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión», Decreto 2.413/1977, de 20 de septiembre.

7. Riesgos mecánicos.—La protección contra riesgos de la edificación se regirá por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecargas y elevadores.

\* Artículo 142: Protección Minera.

La actividad minera en el término municipal de Salvatierra de Santiago, se ajustará, en cuanto a regulación de aprovechamientos, explotaciones mineras, cancelación, caducidad de las mismas y condiciones para ser titular de derechos mineros y su transmisibilidad, por la Ley 22/1973, de 21 de junio, de Minas.

\* Artículo 143: Anuncios y carteles.

En la colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras, se estará a lo dispuesto en su legislación específica. Fuera de las zonas de servidumbre de las carreteras se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

\* Artículo 144: Basureros y estercoleros.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vía de circulación peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 metros. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de vertederos controlados mediante compactación.

\* Artículo 145: Cementerios de vehículos.

Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que pueda tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado, y su ubicación no supondrá una visión molesta desde cualquiera de las vistas desde el pueblo.

\* Artículo 146: Zona de protección de cementerio.

En base al Reglamento de Policía mortuoria se establece zona de protección del cementerio, constatada en un círculo con centro en el centro del cementerio y radio 500 metros. En esta zona no podrá autorizarse edificación alguna destinada a uso residencial.

\* Artículo 147: Norma de protección de vías pecuarias y cañada real.

Ante la reciente entrada en vigor de la Ley 3/1995 de 23 de marzo, que establece claramente el dominio de las Comunidades Autónomas sobre las vías Pecuarias, a las que también compete su conservación y defensa, así como su clasificación, deslinde amojonamiento, desafectación y cualquier otro acto relacionado con las mismas; sólo corresponde a estas Normas el referir a dicha Ley para todas aquellas cuestiones vinculadas con vías pecuarias.

En cualquier caso, la actuación y/o regulación en todo lo referente a estas vías quedará a cargo de la Consejería de Agricultura, Industria y Comercio de la Junta de Extremadura.

Se consideran como caminos públicos de titularidad municipal y

categoría de bienes de dominio público y uso público, los que así aparecen en los planos del Instituto Geográfico y Estadístico de 1897, y de la Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral de 1955, así como en otros que aporten documentación al respecto. Además se incluyen todos los que han sido habitualmente tramitados por el conjunto de los vecinos de Salvatierra de Santiago.

Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de cualquier titularidad, se considerarán como obras menores y necesitarán la previa Licencia Municipal. Se ejecutarán teniendo en cuenta el retranqueo obligatorio con respecto del camino, con las siguientes medidas:

\* Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 (seis) metros, el retranqueo será de 3 (tres) metros, con respecto al borde del camino.

\* Cuando el camino tenga un anchura de vía superior o igual a 6 (seis) metros, el retranqueo será de 4 (cuatro) metros, con respecto al borde del camino.

\* Artículo 148: Superposición de Protecciones.

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

\* Artículo 149: Otras Condiciones.

Las construcciones e instalaciones que se emplacen en el Suelo No Urbanizable corresponderán a los usos permitidos, y deberán cumplir en todos los casos, las siguientes condiciones:

1.ª La tipología de edificación será AISLADA (AS) para las edificaciones destinadas a vivienda familiar, y AISLADAS (AS), INDUSTRIAL (EI) o SINGULAR (ES) para todas las demás (agrícolas, de utilidad pública o interés social.)

2.ª La parcela mínima será de 25.000 m<sup>2</sup> en terrenos de secano y de 3.000 m<sup>2</sup> en los de regadío, no obstante lo anterior, se establece con carácter excepcional y para las instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse

en esta clase de suelo una superficie mínima de parcela de 5.000 m<sup>2</sup> sea cual fuere el tipo de suelo (secano o regadío) en que se sitúe la actuación siempre que no proceda de parcelación.

3.ª Máxima ocupación de parcela: será del cinco por ciento (5%) en regadío y del uno por ciento (1%) en secano, de la superficie de la Parcela, excepto para las edificaciones de utilidad pública o interés social en cualquier clase de suelo que será del 25%.

4.ª Altura máxima de edificación: la máxima altura de edificación será de dos (2) plantas o siete metros y noventa centímetros (7,90 m.).

5.ª Coeficiente de edificabilidad: será como máximo de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en regadío y 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en secano. No obstante lo anterior para las edificaciones de utilidad pública o interés social, el coeficiente de edificabilidad máxima en cualquier clase de terrenos será de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

6.ª Retranqueos: las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a diez metros (10,00 m.).

7.ª Separación entre edificaciones: será como mínimo, igual a la altura.

8.ª Condición aislada de las edificaciones: para garantizar esta condición, la distancia mínima a cualquier núcleo de población será de quinientos metros (500,00 m.).

9.ª Condiciones estéticas: las construcciones que se autoricen en este suelo deberán:

- Adaptarse al ambiente y entorno físico en que se sitúan.
- No tener características urbanas.
- Utilizar como materiales de acabado en los paramentos exteriores únicamente piedra natural o labrada, ladrillo tipo tejar y revocos a la cal o similares.

Los edificios destinados a vivienda familiar deberán cumplir, además de las anteriores, las siguientes condiciones:

- A) No se podrá edificar más de una vivienda por parcela, cualquiera que fuese su superficie.
- B) Distancia mínima a otra vivienda trescientos metros (300 m.)