



CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE, URBANISMO  
Y TURISMO

*RESOLUCION de 24 de septiembre 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 Almoharín.*

A N E J O

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
DE ALMOHARIN

NORMAS URBANISTICAS REGULADORAS

TITULO PRIMERO  
GENERALIDADES

Capitulo 1

OBJETO Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1.1.1. Objeto y ámbito de aplicación

Las presentes Normas Subsidiarias de Almoharín (Cáceres) constituyen, durante su periodo de vigencia, el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, siendo su objeto la definición de la estructura urbanística general del Municipio, la

clasificación del suelo y el establecimiento de los regímenes jurídicos correspondientes a las distintas categorías del mismo y la regulación, directa o indirecta, de la urbanización, edificación y uso del suelo de la totalidad de los terrenos incluidos en la demarcación municipal.

Artículo 1.1.2. Vigencia

Las determinaciones que se contienen en las Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación oficial de su aprobación definitiva, y su periodo de vigencia será, en principio, indefinido, sin perjuicio de las ocasionales modificaciones que se aconsejaren necesarias durante dicho periodo, y sin detrimento de su obligada revisión en el caso de concurrir las circunstancias que se expresan en el artículo siguiente.

Iniciado el periodo de vigencia de estas Normas, quedará sin efectos la Delimitación de Suelo Urbano de aprobación definitiva el 26-6-85, vigente hasta la fecha.

Artículo 1.1.3. Revisión

Se entiende por revisión de las Normas Subsidiarias, la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo establecidas en el mismo, que supongan modificación sustancial de su contenido.

El Ayuntamiento procederá obligadamente a la revisión de las Normas Subsidiarias transcurrido doce años desde su periodo de vigencia, y, anticipadamente cuando concurren algunas de las circunstancias que se expresan a continuación:

- a) Por derogación, modificación o reforma sustancial de la legislación urbanística en vigor, bajo cuya aplicación se formula.
- b) Por la aprobación de un Plan Director Territorial de coordinación que afecte a todo o a parte del territorio Municipal.
- c) Por la aparición de circunstancias imprevistas de carácter socioeconómico o demográfico que incidan sustancialmente en el ordenamiento establecido.
- d) Por agotamiento superior al ochenta por ciento de la capacidad habitacional máxima señalada para el modelo territorial definido o por análoga circunstancia respecto del suelo clasificado en áreas industriales.
- e) Por Orden de la Junta de Extremadura, de oficio o a instancia del Ayuntamiento, cuando otras circunstancias aconsejaren la revisión.

#### Artículo 1.1.4. Modificación

Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias las alteraciones sustanciales de las determinaciones del mismo que no queden incluidas en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior.

No serán considerados como alteraciones sustanciales los meros reajustes puntuales que la ejecución del planeamiento demandare o las derivadas de los acuerdos municipales adoptados en interpretación o como aclaración de las propias determinaciones de las presentes Normas.

#### Artículo 1.1.5. Contenido documental

Las especificaciones de las Normas Subsidiarias que se formulan quedan establecidas en los distintos documentos que la integran, que, al margen de su individualidad formal, deben ser entendidos y aplicados con carácter unitario, con las consideraciones que para cada uno de ellos se señalan a continuación.

- a) La Memoria General describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la sociedad y el medio urbano, señala las incidencias habidas en el proceso de participación ciudadana y define los objetivos y criterios seguidos en la ordenación proyectada.
- Su contenido ha de ser considerado fundamentalmente de carácter explicativo o informativo y, supletoriamente, como aclaratorio en la interpretación de los documentos determinativos de las presentes Normas.
- b) Los Planos de Información complementan gráficamente el análisis

del medio urbano expresado en la Memoria General, no teniendo otro carácter que el meramente informativo.

- c) Los Planos de Ordenación definen los elementos de la estructura general y orgánica del territorio municipal, establecen los límites de las distintas clases y categorías de suelo y detallan la calificación y regulación de los terrenos clasificados como urbanos.

Sus especificaciones han de ser consideradas como determinaciones vinculantes, sin perjuicio de los reajustes y acotaciones que en su desarrollo y ejecución pudieren realizarse.

- d) Las Normas Urbanísticas regulan pormenorizadamente la edificación y uso del Suelo ordenado, establecen las limitaciones y directrices a observar en la ordenación de los terrenos previstos para un posterior desarrollo, y definen el régimen urbanístico aplicable a las distintas áreas del territorio.

Análogamente al del documento anterior el carácter de su contenido es plenamente determinativo, ateniéndose exclusivamente su interpretación a aspectos contemplados en las propias Normas.

#### Artículo 1.1.6. Interpretación y competencias

Corresponden al Ayuntamiento de Almoharín, y en su defecto y subsidiariamente a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones de las Normas, como el velar por el cumplimiento de sus objetivos fundamentales.

A tales efectos el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que, aun cuando observaren las condiciones específicas señaladas, resultaren contraproducentes respecto del ordenamiento general establecido.

#### Artículo 1.1.7. Prelación normativa

Dentro del Municipio, y a los efectos prevenidos en las Normas, serán de aplicación, en el orden que a continuación se expresa, las disposiciones y preceptos contenidos en los siguientes cuerpos normativos:

- Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante TRLS.
- Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- Legislación específica incidente en materia objeto de ordenación urbanística.
- Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.
- Ordenanzas de los Planes Parciales y Especiales que desarrollan las previsiones de las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 1.1.8. Información urbanística

Será obligatorio la publicidad del contenido de las Normas Subsidiarias, y demás figuras de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

La información urbanística correspondiente podrá llevarse a efecto mediante consultas verbales o por escrito ante el Ayuntamiento, debiendo incluirse en la solicitud la identificación catastral de la finca, polígono o sector del que se requiere información.

La información municipal se acreditará mediante la expedición de la correspondiente Cédula Urbanística de los terrenos, de acuerdo con lo especificado en el art. 43, 44 y 45 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la que se expresarán las siguientes circunstancias:

- Identificación del peticionario.
- Identificación catastral de los terrenos interesados.
- Fecha de expedición de la Cédula.
- Planeamiento en vigor aplicable.
- Clase y categoría de suelo que corresponde a los terrenos.
- Sector o área normativa en que se ubican.
- Unidad de Ejecución o ámbito de actuación en que quedan incluidos y sistema de actuación establecido.
- Condiciones específicas de uso y edificación, o de planeamiento, del área o sector correspondiente.
- Aprovechamiento tipo del sector en caso de Suelo Apto para Urbanizar.

### Capítulo 2

#### DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

##### Sección 1.ª: INICIATIVA E INSTRUMENTACION

#### Artículo 1.2.1. Iniciativa y plazos de actuación

Corresponde al Ayuntamiento de Almoharín, de forma genérica, el desarrollo y ejecución de las previsiones de las Normas Subsidiarias, sin perjuicio de la participación que a otros Organismos públicos y a los particulares pudiere atribuirse a los mismos conforme a lo establecido en la legislación vigente.

Las actuaciones previstas se desarrollarán y ejecutarán con sujeción al orden de prioridades y plazos establecidos en las presentes Normas, de acuerdo con el artículo 78 1 j del Texto Refundido de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El incumplimiento de las previsiones citadas por parte de la iniciativa no municipal facultará al Ayuntamiento de Almoharín para subrogarse en la ejecución de las actuaciones correspondientes, y, asimismo, si el defecto de gestión municipal imposibilitare al Ayuntamiento para el desarrollo de alguna de las previsiones al mismo atribuidas, la Corporación Municipal podrá acordar la delegación de su ejecución en otros agentes.

#### Artículo 1.2.2. Tipos de actuación

La ejecución de las determinaciones de las Normas Subsidiarias se llevará a efecto mediante el desarrollo de los siguientes tipos de actuaciones:

- a) Actuaciones de Ordenación, que corresponden a la actividad planificatoria a desarrollar según los distintos instrumentos o figuras de planeamiento.
- b) Actuaciones de Gestión, que comprenden los actos previos a la ejecución del planeamiento derivados de la aplicación de los Sistemas de Actuación legalmente establecidos.
- c) Actuaciones de Ejecución, destinadas a llevar a la práctica las previsiones programadas realizando los proyectos de obras e instalaciones pertinentes.

#### Sección 2.ª: FIGURAS DE PLANEAMIENTO

#### Artículo 1.2.3. Clasificación

La ordenación de las Normas Subsidiarias se completará mediante el desarrollo de las siguientes figuras de planeamiento:

- Planes Parciales, para la ordenación detallada de los sectores del suelo apto para urbanizar.
- Planes Especiales, para el desarrollo, protección, reforma, saneamiento o mejora de los elementos integrantes de la estructura general o áreas concretas de la ordenación, conforme a las previsiones de las Normas Subsidiarias o de los Planes Directores Territoriales de Coordinación que pudieren formularse.

Asimismo, el desarrollo de las Normas Subsidiarias y de las anteriores figuras de planeamiento podrá ser complementado con los siguientes instrumentos de ordenación o protección:

— Estudios de Detalle, para establecer, adaptar o reajustar alineaciones y rasantes y para ordenar volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento que complementen.

#### Artículo 1.2.4. Planes Parciales

Los Planes Parciales de Ordenación contendrán, para el ámbito del sector ordenado, la asignación de usos pormenorizados, el señalamiento de emplazamientos y reservas de terrenos, para parques y jardines, zonas deportivas, centros culturales, docentes, religiosos, asistenciales, sanitarios y demás servicios públicos, el trazado y características de las redes de comunicaciones y de los servicios urbanos necesarios, y la evaluación económica y plan de etapas de su ejecución.

El ámbito territorial de cada Plan Parcial quedará referido al del Sector del suelo apto para urbanizar a ordenar, conforme a la delimitación reflejada en las Normas Subsidiarias para este tipo de Suelo.

Los Planes Parciales podrán ser formulados por el Ayuntamiento o Entidad urbanística competente y por los particulares, y su contenido documental se remitirá a lo que al respecto determinan los artículos 57 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

#### Artículo 1.2.5. Planes Especiales

Los Planes Especiales establecerán las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, conforme a las previsiones del planeamiento de rango superior que desarrollen.

En cuanto a las limitaciones de su contenido, objeto específico y exigencia documental se estará a lo dispuesto en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de planeamiento.

Los Planes Especiales se formularán por el Ayuntamiento, Entidades urbanísticas competentes u Organismos públicos encargados de la ejecución directa de elementos de la estructura general del territorio. Los particulares podrán formular exclusivamente Planes Especiales de Reforma Interior.

#### Artículo 1.2.6. Estudios de Detalle

El contenido de los Estudios de Detalle incluirá las precisiones suficientes para la definición concreta de las alineaciones, rasantes u ordenación volumétrica que se detallen, y comprenderá la documentación que señala el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, siendo competentes para su formulación tanto el Ayuntamiento o Entidad urbanística actuante como los parti-

culares propietarios de terrenos incluidos en el área objeto de la actuación.

### Sección 3.ª: SISTEMAS DE ACTUACION

#### Artículo 1.2.7. Unidades de Ejecución.

La ejecución del planeamiento se realizará por Unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de llevar a efecto actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

Los ámbitos de actuación para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias en suelo clasificado como urbano quedarán, en principio, restringidos a los definidos en estas Normas y en los correspondientes planos de ordenación, sin detrimento de que, conforme a los requisitos que señala el artículo 146 del Texto Refundido de la Ley Sobre el Suelo y Ordenación Urbana, puedan llegar a modificarse los mismos o a delimitarse otras unidades de ejecución, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En el Suelo Apto para Urbanizar la definición de unidades de ejecución podrá incluirse en los planes que lo desarrollan o delimitarse con posterioridad, siguiendo el procedimiento antes referenciado.

#### Artículo 1.2.8. Sistemas de Actuación

La ejecución del planeamiento en cada ámbito de actuación delimitado se llevará a la práctica mediante la aplicación de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

El sistema de actuación a aplicar para la ejecución de las unidades del suelo urbano definidas en las presentes Normas será, en cada caso, el señalado en estas Normas, sin perjuicio de que pueda procederse a su sustitución, cuando las circunstancias concurrentes lo justificaren, siguiendo el procedimiento establecido para la delimitación de Unidades de ejecución.

En las restantes unidades del suelo urbano que pudieren llegar a delimitarse y en las unidades de ejecución del suelo apto para urbanizar, el sistema de actuación a aplicar se determinará conjuntamente con su delimitación, correspondiendo a la Administración actuante la elección de dicho sistema, dando carácter preferente a los de compensación y cooperación.

#### Artículo 1.2.9. Sistema de Compensación

En el sistema de compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que la totalidad de los terrenos correspondan a un solo titular.

En la gestión de las presentes Normas el sistema de compensación se aplicará con carácter preferente en la ejecución de unidades del suelo urbano cuya iniciativa corresponda a los particulares, y en la de las unidades de ejecución del suelo apto para urbanizar.

En la aplicación del sistema de compensación se seguirá el procedimiento establecido en el capítulo segundo sección segunda del título IV del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el capítulo segundo del título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Artículo 1.2.10. Sistema de Cooperación

En este sistema los titulares afectados aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración actuante realiza la urbanización con cargo a aquéllos, en la proporción que se señale en el planeamiento a ejecutar o en la delimitación de la unidad.

En el desarrollo de las Normas Subsidiarias el sistema de cooperación se aplicará en la ejecución de unidades del suelo urbano de iniciativa pública y, subsidiariamente, en unidades de ejecución de cualquier clase de suelo para los que resultare impracticable el sistema de compensación.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea innecesaria conforme a lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística. En su caso, en el proceso de reparcelación se observarán las determinaciones que al respecto establece el mismo Reglamento en su título III. Siguiéndose el procedimiento establecido en el capítulo segundo sección tercera del título IV del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

#### Artículo 1.2.11. Sistema de Expropiación

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

La expropiación forzosa se aplicará para la ejecución de acciones aisladas en ámbitos de actuación puntual del suelo urbano en los que no se determine la cesión directa, para el desarrollo de unidades de ejecución completas para los que así se establece en estas Normas, para la gestión del suelo correspondiente a los sistemas generales situados en terrenos urbanos o no urbanizables, y, excepcionalmente, para la obtención anticipada de las áreas de dicho suelo que se incluyan en terrenos clasificados como apto para urbanizar.

También podrá aplicarse la expropiación forzosa para la obtención de suelo de uso residencial en la ejecución de actuaciones de utilidad pública o interés social, no lucrativas, dirigidas a la construcción de viviendas sociales.

El procedimiento a seguir en la aplicación del sistema de expropiación será el establecido en el capítulo cuarto del título V del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### Artículo 1.2.12. Valoraciones urbanísticas:

En cualquiera de los casos establecidos anteriormente las valoraciones urbanísticas que fueran necesarias realizar seguirán lo establecido en el título segundo del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### Sección 4.ª: PROYECTOS DE EJECUCION

#### Artículo 1.2.13. Clasificación:

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y demás instrumentos de ordenación se llevará a la práctica mediante el desarrollo de los correspondientes proyectos técnicos que, atendiendo a su objeto, se clasifican en:

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

Los proyectos técnicos, cualquiera que sea su objeto, deberán ir suscritos por facultativo habilitado al respecto conforme a la legislación vigente, y visados por el pertinente Colegio profesional, en el caso de que desarrollen actuaciones de iniciativa particular. Para actuaciones promovidas por la Administración Pública bastará la aprobación técnica del proyecto por la Entidad correspondiente.

#### Artículo 1.2.14. Proyectos de Parcelación

Los proyectos de parcelación tienen por objeto el desarrollo de actuaciones relativas a la división o subdivisión, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes o parcelas.

Los proyectos de parcelación incluirán la siguiente documentación mínima:

- Memoria descriptiva y justificativa de la parcelación propuesta, con expresión detallada de los linderos, superficie, titularidad, cargas y servidumbres existentes o que hubieren de constituirse, tanto de la finca primitiva como de los lotes resultantes de la parcelación.
- Plano de clasificación y situación urbanística de los terrenos a parcelar en las Normas Subsidiarias.
- Plano catastral de la finca primitiva.
- Plano topográfico, en el que se incluyan las edificaciones, usos, servidumbres, infraestructuras y vegetación existentes.
- Plano de la parcelación propuesta, expresando la identificación, linderos, superficie y características dimensionales de cada uno de los lotes resultantes de la parcelación.

#### Artículo 1.2.15. Proyectos de Urbanización

El objeto de estos proyectos es la definición técnica detallada de las obras a realizar para el tratamiento y acondicionamiento urbanístico del suelo y para el desarrollo de los servicios infraestructurales, de acuerdo con las prescripciones que se establezcan en el planeamiento a ejecutar, y comprenderán la documentación mínima que se señala en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los proyectos de urbanización se sujetarán al trámite señalado en el artículo 141 del citado Reglamento. En los demás supuestos se entenderán como proyectos de obras ordinarias, y quedarán supe-  
ditados al simple trámite de licencia municipal.

#### Artículo 1.2.16. Proyectos de Demolición

Los proyectos de demolición pormenorizarán las operaciones y el proceso de derribo parcial o total a realizar, y definirán las características fundamentales de la edificación objeto de la actuación:

Los proyectos de demolición contendrán como mínimo la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de la demolición a realizar y descriptiva

del proceso a seguir en la misma y de las características constructivas del edificio, con expresión de superficies, volúmenes y estado de conservación de la edificación afectada y de las construcciones colindantes.

- Planos de situación urbanístico y catastral, de la finca interesada.
- Planos de plantas, alzados y secciones de la edificación a demoler, y fotografías descriptivas de la misma, de sus elementos de interés y de su relación con el entorno inmediato.
- Planos de detalle de las operaciones a realizar y de las medidas de seguridad a adoptar.
- Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

#### Artículo 1.2.17. Proyectos de Edificación

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

Los proyectos de edificación incluirán la siguiente documentación mínima:

- Memoria justificativa de la adecuación urbanística de las obras proyectadas y de la cumplimentación de las disposiciones legales y ordenanzas municipales de aplicación, y descriptiva de las características generales y constructivas de las mismas.
- Planos de situación urbanística y catastral de la finca objeto de la actuación.
- Plano topográfico del solar en su caso, definiendo linderos, superficie, características dimensionales y cotas altimétricas en los vértices de su perímetro.
- Planos generales acotados de plantas, alzados y secciones de la edificación con expresión pormenorizada de sus características dimensionales y de las de patios, voladizos y espacios libres.
- Planos de cimentación, estructura, oficios e instalaciones.
- Pliego de condiciones, estado de mediciones y presupuesto.

En los proyectos, de obras que impliquen modificación del estado actual de las edificaciones se complementará el contenido del proyecto con la documentación gráfica suficiente para la descripción de dicho estado.

En obras de ampliación y en las de nueva planta que supongan la

sustitución de edificios preexistentes, los correspondientes proyectos incluirán, como documentación complementaria, las composiciones fotográficas y fotomontajes necesarios para el análisis comparativo del impacto urbano deducible de la ampliación o sustitución proyectada, pudiendo el Ayuntamiento exigir tal documentación complementaria con carácter previo a la concesión de licencias de demolición, en su caso.

#### Artículo 1.2.18. Proyectos de Actividades e Instalaciones

Los proyectos de actividades e instalaciones tienen por objeto la definición de los elementos mecánicos e instalaciones a implantar en un edificio o local, para posibilitar el desarrollo de una actividad agropecuaria, industrial o terciaria determinada.

Su documentación incluirá la descripción gráfica y literaria de la instalación y la justificación de la idoneidad de la actividad a implantar respecto de la normativa urbanística y disposiciones legales de aplicación.

Los proyectos de actividades e instalaciones vinculadas a edificios o locales de nueva planta deberán tramitarse previa o simultáneamente con el expediente de construcción o acondicionamiento de éstos y, en todo caso, antes de la implantación e inicio de la actividad.

#### Artículo 1.2.19. Proyectos de Actuaciones Singulares

A los efectos de estas Normas se entenderán como actuaciones singulares los actos de edificación o uso del suelo no incluidos en el articulado anterior y que por su dimensión o entidad requieran la formación del correspondiente proyecto con carácter previo a su autorización y ejecución.

El contenido documental de cada proyecto de actuación detallará sus características específicas y justificará la adecuación de la misma a la normativa aplicable según la materia de que se trate.

## TITULO SEGUNDO

### EDIFICACION Y USO DEL SUELO

#### Capítulo 1

#### CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

##### Sección 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 2.1.1. Definición y ámbito de aplicación

Las disposiciones de carácter general que se desarrollan en el sub-

siguiente articulado de este Capítulo definen las condiciones reguladoras de las edificaciones en todo el territorio municipal cualquiera que sea la clase de suelo en que se erijan, con las acotaciones y limitaciones que en cada caso se establezcan.

#### Artículo 2.1.2. Terminología y limitaciones

A los efectos previstos en esta normativa los conceptos que en este artículo se definen tendrán el significado que literal y taxativamente para cada uno de ellos se expresa a continuación:

– Alineaciones actuales: Son los linderos de las fincas con los espacios libres y viales públicos existentes.

– Alineaciones oficiales: Son las líneas fijadas en el correspondiente plano de ordenación del planeamiento aplicable, que definen y delimitan las áreas edificables de los espacios libres exteriores (vías, plazas, etc.) de uso público.

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

– Altura de cumbre: Es la distancia vertical desde la rasante oficial de la parcela o solar hasta la arista superior de encuentro entre planos o faldones de las cubiertas en pendiente.

En el caso de cubiertas planas la altura de cumbre se entenderá referida a la cota superior del elemento de cubrición de las construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

– Altura libre de piso: Es la distancia desde la cota superior del pavimento o suelo de una planta hasta la cara inferior del techo de la misma.

– Altura de planta: Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados consecutivos que delimitan dicha planta.

En el caso de planta baja sin forjado inferior la altura se medirá desde la cara inferior de la solera o pavimento en contacto con el terreno.

– Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie o volumen máximos edificables sobre un área y la superficie de dicha 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 su superficie neta edificable.

– Doblado: Es la superficie construida sobre la última planta, aprovechando el vacío de cubierta, cuya altura máxima en fachada

es de 1,00 mts. Computándose como superficie construida aquella cuya altura útil sea superior a 1,50 m.

— Edificios e instalaciones fuera de ordenación: Tendrán tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas que resultaren disconformes con las mismas o con las que pudieran aprobarse como complementarias o en desarrollo de las previsiones de las Normas Subsidiarias.

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

— Espacio libre interior: Es la superficie privada, continua o discontinua, de la parcela neta edificable no ocupada por la edificación.

— Fondo máximo edificable: Es el límite de la profundidad edificable en una parcela medida desde cualquiera de los puntos de su alineación oficial o línea de edificación exterior, y en dirección perpendicular a la misma.

Fuera de dicho límite no se permitirá ningún tipo de construcción aérea o subterránea, ni siquiera la de cuerpos o terrazas volados, salvo que la normativa específica aplicable explícitamente lo permita.

— Líneas de edificación: Son las líneas exteriores o interiores que definen los límites de la posición de edificio en la parcela o solar.

— Manzana: Es la unidad superficial continua delimitada en todo su perímetro por alineaciones oficiales.

— Ocupación de parcela: Es la superficie de la parcela neta edificable ocupada por la construcción en cada una de sus plantas, incluyéndose en el cómputo de dicha superficie los voladizos interiores, tanto abiertos como cerrados, que llegaren a edificarse.

— Parcelación: Es la división simultánea o sucesiva de terrenos.

— Parcelación urbanística: Es la división simultánea o sucesiva de terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable en dos o más lotes o parcelas.

— Parcela mínima: Es la parcela neta edificable de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable.

— Parcela neta edificable: Es la superficie de solar o parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

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

— Patio de manzana: Es el espacio libre de edificación, abierto o cerrado, incluido en la superficie de la manzana y delimitada por las líneas de edificación interiores de la misma. En los patios de manzana no se admitirá ningún tipo de construcción, con excepción de las de instalación y mantenimiento de los servicios públicos, y las que contribuyan al mejor uso público o comunal del espacio libre.

Patio de parcela: Es el espacio libre interior incluido en la parcela neta edificable.

— Pieza habitable: Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas.

— Planta baja: Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

— Portal: Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al mismo hasta el núcleo de distribución interior. Su nivel de piso será igual al definido para planta baja.

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

— Rasantes oficiales: Son las rasantes que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías o espacios libres exteriores establecidos en el planeamiento de aplicación.

En vías pavimentadas se entenderán referidas a las actuales, siendo en los demás casos obligada su definición mediante el correspondiente expediente o acta municipal de determinación de rasante oficial.

— Retranqueo: Es el espacio comprendido entre el plano vertical correspondiente a la alineación oficial y el de la fachada de la edificación pudiendo referirse también a los restantes linderos de la parcela neta edificable.

— Semisótano: Es la planta de edificación que tiene parte de su altura por encima de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación y parte por debajo de la misma. A efectos de contabilización de plantas, cuenta como tal si la cara inferior del forjado que forma su techo, sobresale del terreno más de un metro.

— Servicio privado: Es el servicio de uso público o privado cuya prestación, optativa, se desempeña por la iniciativa privada.

— Servicio público: Es el servicio cuya prestación corresponde a la administración pública.

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

a) Estar clasificada como suelo urbano con ordenación detallada o como suelo apto para urbanizar, de estar incluida en área con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización definitivamente aprobados.

b) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigibles.

c) Estar dotada de los servicios públicos de acceso rodado (o peatonal, en su caso), acera pavimentada, abastecimiento de agua y energía eléctrica, y evacuación de aguas.

– Sótano: Es la planta de edificación cuyo forjado de techo se encuentra en toda su superficie a un nivel igual o inferior al de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

– Superficie neta edificable: Es la superficie de una parcela o solar limitada por las líneas de edificación exteriores o interiores.

– Superficie edificada en cada planta: Es la superficie de edificación comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, contabilizándose en dicha superficie el 50% de las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables, cuando fuesen abiertos y en su totalidad cuando se trate de cerrados.

– Superficie total edificable: Es la superficie resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, por su superficie.

– Superficie total edificada: Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en cada una de sus plantas, incluyéndose en su cómputo la superficie de las construcciones realizadas sobre la altura permitida, pero no las correspondientes a sótanos o semisótanos autorizados.

Dicha superficie no será nunca superior a la superficie total edificable sobre la parcela o solar.

– Tipos de edificación: Son las composiciones volumétricas básicas

a las que habrán de ajustarse las construcciones. La modificación de la tipología edificatoria asignada a una manzana o parcela sólo podrá llevarse a efecto mediante la previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

– Voladizos: Se entiende por voladizos, a efectos urbanísticos toda construcción permanente y habitable, exenta de apoyo sobre el terreno, que rebasa los planos de fachada de la edificación.

– Volumen edificado en cada planta: Es el resultado del producto de la altura de cada planta por la superficie edificada en la misma.

– Volumen total edificable: El volumen total edificable sobre un área será el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, por su superficie.

– Volumen total edificado: Es el resultante de la suma de los volúmenes edificados en cada una de sus plantas, incluyéndose en su cómputo el volumen de las construcciones realizadas sobre la altura permitida, pero no el correspondiente a sótano y semisótanos.

Dicho volumen no será nunca superior al volumen total edificable sobre la parcela o solar.

## Sección 2.ª: CONDICIONES DE PARCELACION

### Artículo 2.1.3. Parcela mínima

Las características dimensionales que habrán de reunir las parcelas serán las que, para cada área o clase de suelo en que se incluyen, se establezca en el planeamiento de aplicación. En su defecto y según la tipología edificatoria asignada, dichas condiciones se entenderán referidas a los mínimos expresados en el siguiente cuadro:

TIPO DE EDIFICACION	SUPERFICIE (1)	FACHADA (1)	FONDO (1)	CIRCULO INSCRITO (1)
EDIFICACION DENSA	125	5	10	5
EDIFICACION ABIERTA	400	10	10	10
UNIFAMILIAR AISLADA	400	15	15	15
UNIFAMILIAR PAREADA	250	10	15	10
UNIFAMILIAR EN HILERA	125	5	10	3
INDUSTRIAL AISLADA	1.000	20	30	20
INDUSTRIAL EN HILERA	200	7	10	6

(1) Condiciones relativas a la superf. neta edificable de la parcela.

En cualquier caso no se autorizará la edificación de una parcela sin la previa constatación de que las colindantes son susceptibles de ser edificadas conforme al régimen establecido.

#### Artículo 2.1.4. Indivisibilidad de las parcelas

Serán indivisibles, y en consecuencia no podrán considerarse solares ni permitirse la edificación, de los lotes resultantes de su división, las fincas o parcelas en que concurren alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores que las establecidas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de dimensiones no inferiores a las de la parcela mínima.
- b) Las parcelas de dimensiones menores que el doble de las mínimas exigidas salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregare con la finalidad antes indicada.
- c) Las superficies libres de las parcelas edificadas, cualquiera que sea su dimensión, en las que se haya construido la superficie y volumen edificable correspondientes a su total superficie, estándose en el caso de menor proporción a lo dispuesto en apartados anteriores en lo relativo a la superficie correspondiente al aprovechamiento no ejecutado.

### Sección 3.ª: CONDICIONES DE COMPOSICION VOLUMETRICA Y APROVECHAMIENTO

#### Artículo 2.1.5. Tipología Edificatoria

A los efectos previstos en la presente normativa se distinguen los siguientes tipos básicos de edificación:

- Edificación Densa (ED): Corresponde a aquellas construcciones que afectadas únicamente por alineaciones oficiales exteriores ocupan todo el solar en el frente de dichas alineaciones, disponiendo, en su caso, de patios interiores de iluminación y ventilación.
- Edificación Abierta (EA): Es la tipología edificatoria compuesta por uno o varios cuerpos de edificación que ocupan la totalidad del solar o conforman espacios libres interiores, abiertos a fachada.

En su caso, la dimensión mínima de los espacios libres resultantes no será en ningún punto inferior a los dos tercios de la mayor altura de edificación de las construcciones de su perímetro.

— Edificación Unifamiliar (EU): Corresponde a las edificaciones destinadas a una sola vivienda familiar, en las que se distinguen los siguientes subtipos según situación de la construcción en la parcela:

- a) Unifamiliar aislada (EUA o UA): Construcción retranqueada una distancia no inferior a tres metros de todos los linderos, tanto interiores como exteriores, de la parcela.
- b) Unifamiliar Pareada (EUP o UP): Construcción retranqueada una distancia no inferior a tres metros respecto de uno de los linderos laterales de la parcela, y adosada al otro.
- c) Unifamiliar en Hilera (EUH o UH): Construcción obligadamente adosada a los linderos laterales de la parcela.

— Edificación Industrial (I): Es el tipo de edificación asimilable al de naves industriales o agrícolas, exentas o adosadas, en el que se distinguen los siguientes subtipos, según posición de la construcción en la parcela:

- a) Industrial Aislada (IA): Construcción retranqueada una distancia no inferior a diez metros de las alineaciones oficiales y a cinco metros respecto de los linderos interiores de la parcela.
- b) Industrial en Hilera (IH): Construcción obligadamente adosada a los linderos laterales de la parcela.

— Edificación Singular (ES): Es el tipo de edificación de libre composición que, por las especiales características del uso a que se destina, no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos.

La idoneidad de la composición volumétrica propuesta en cada caso quedará supeditada a la previa aprobación municipal del anteproyecto correspondiente.

#### Artículo 2.1.6. Ocupación de parcela y situación de las edificaciones

En general la superficie máxima de parcela a ocupar por la construcción será la deducible de las limitaciones señaladas para el tipo de edificación asignado, debiendo respetarse respecto de la situación de los edificios las siguientes condiciones:

— Cualquiera que sea el tipo de edificación asignado, las construcciones, tanto aéreas como subterráneas sólo podrán rebasar las alineaciones y líneas de edificación exteriores e interiores con los voladizos permitidos para el área en que se ubiquen.

— En el tipo de Edificación Abierta (EA) cuando la composición volumétrica se disponga en bloques exentos, la distancia de los mismos a los linderos interiores de la parcela no será en ningún

caso inferior a los dos tercios de la altura de edificación de cada bloque.

– En los tipos de Edificación Densa (ED) no se permitirán retranqueos de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación salvo que los mismos afecten a la totalidad de uno o más de los lados del perímetro de la manzana o, en su defecto, queden debidamente justificados a criterio municipal.

– En los tipos de edificación Unifamiliar Pareada (UP) Unifamiliar en Hileras (UH) e Industrial en Hileras (IH) podrán admitirse retranqueos de las alineaciones oficiales que afecten a la longitud total de uno o más lados del perímetro de la manzana.

En los dos primeros tipos mencionados podrá admitirse el retranqueo de la construcción respecto del lindero interior posterior de la parcela, sin más limitación que la de que su dimensión no sea inferior a tres metros.

En la aplicación de cualquiera de las tipologías edificatorias establecidas, habrá de adecuarse la composición del nuevo edificio con la de las construcciones de su entorno inmediato, pudiendo el Ayuntamiento, en caso de inadecuación manifiesta, modificar el tipo de edificación asignado a una parcela sin detrimento de la edificabilidad de la misma.

#### Artículo 2.1.7. Número de plantas y alturas de edificación

El número máximo de plantas a construir en cada solar será de dos, permitiéndose la construcción de un doblado cuando la altura media de la fachada de la calle a donde abra la edificación posea una dimensión que permita su construcción.

Las alturas máximas de edificación permitidas se obtendrán añadiendo 1,50 metros al resultado de multiplicar por 3 metros el número de plantas autorizado, para los tipos ED, UA, UP y UH. En las tipologías IA e IH la altura máxima será de 9 m.

La altura máxima de cumbrera no superará nunca en más de 3 metros a la altura máxima de edificación permitida.

En caso de edificaciones afectadas por rasantes distintas, se realizarán los banqueros necesarios para que no existan saltos de altura superiores a un metro y medio.

#### Artículo 2.1.8. Construcciones sobre la altura permitida

Por encima de la altura máxima de cumbrera no se admitirá construcción alguna excepto las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento, y los paneles de captación de energía solar.

Sobre la altura de edificación o de cornisa no podrá permitirse, con carácter general, otras construcciones que las de los propios elementos de cubrición, las de remates de cajas de escaleras y ascensores o complementarias al servicio exclusivo del edificio.

Las construcciones admitidas deberán quedar inscritas dentro del volumen limitado por la altura de cumbrera y los planos virtuales trazados, con una pendiente no superior al 50%, desde los bordes exteriores del forjado de techo de la última planta autorizada, no pudiendo, en el caso de cubiertas planas ocupar una superficie superior al 20% de la superficie total de la cubierta sobre la que se sitúan.

#### Artículo 2.1.9. Voladizos

En las edificaciones que se realicen en desarrollo de esta normativa podrán proyectarse, con las limitaciones que para cada área de ordenación se establecen en la misma, las siguientes clases de voladizos:

a) Miradores, en los que dichos paramentos se constituyen fundamentalmente por materiales transparentes, excluyéndose de los mismos cualquier tipo de fábricas, o reduciéndose éstas a menos del 25% de la superficie de la fachada del voladizo.

b) Voladizos abiertos, que son los que presentan descubierto, como mínimo su frente de fachada en toda la longitud de la misma y en una altura no inferior al 60% de la altura libre de la planta en que se localizan, diferenciándose los tipos siguientes:

– Terrazas, en las que su paramento interior coincide o se retranquea del plano de fachada de la edificación, apareciendo indistintamente abiertos o cerrados sus paramentos laterales.

– Balcones, que presentan descubiertos todos sus paramentos verticales exteriores, limitándose interiormente por el plano de fachada del edificio. Su cerramiento exterior se reducirá a los elementos de protección necesarios excluyéndose en la ejecución de los mismos el empleo de cualquier tipo de fábrica.

El saliente de los voladizos no será en ningún caso superior al 5% del ancho de la calle o espacio libre al que se proyectan, con un máximo de un metro, y deberán quedar separados de los linderos de las edificaciones adyacentes una distancia no inferior a su saliente máximo, con un mínimo de 0,60 metros, separación que podrá ser omitida previa autorización de los propietarios colindantes.

El saliente de los balcones no será superior a 0,50 metros, debiendo quedar separados un mínimo de 0,60 metros de los linderos laterales.

Todos los voladizos autorizados deberán situarse a una altura mínima de 3,00 metros, medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del voladizo en cualquier de sus puntos, y quedarán remetidos a un mínimo de 0,20 m. de la arista exterior del bordillo.

#### Artículo 2.1.10. Aprovechamiento superficial y volumétrico

El máximo aprovechamiento superficial o volumétrico que corresponde a un área o sector determinados será el resultado del producto del coeficiente de edificabilidad asignado por la superficie total de los terrenos incluidos en el área o sector.

En el caso de parcelas o solares la superficie edificable sobre los mismos se determinará, de las siguientes formas, según tipo de edificación permitido:

– En el tipo de edificación Densa (ED) la superficie edificable, conforme al número de plantas autorizado será la resultante de aplicar a la superficie neta edificable del solar los coeficientes de edificabilidad que a continuación se expresan:

Para una planta: 1,00 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>.

Para dos plantas: 1,75 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>.

– En el tipo de Edificación Abierta (EA), la superficie total edificable será la resultante de las condiciones tipológicas y del número de plantas establecidos en cada caso.

– En cualquiera de los tipos de Edificación Unifamiliar (UA, UP o UH), la superficie total edificable sobre cada parcela será la resultante del número de plantas permitido y de las condiciones tipológicas y de situación del edificio, con una limitación máxima de 250 m<sup>2</sup> para UA y UP y 200 m<sup>2</sup> para UH construidos por vivienda en parcelas de superficie igual a la mínima establecida en cada caso, pudiendo incrementarse tal edificabilidad en 1 m<sup>2</sup> construido por cada 2 m<sup>2</sup> de exceso sobre la parcela mínima en fincas de mayor superficie.

– En los tipos de Edificación Industrial (IA o IH), la superficie total edificable será la resultante del número de plantas permitido y de las condiciones tipológicas y de situación de las edificaciones.

– En el tipo de Edificación Singular (ES) la superficie total edificable se obtendrá multiplicando el número de plantas establecido por la mitad de la superficie de la parcela neta edificable pudiendo admitirse, con carácter excepcional, un incremento de hasta el 100% del valor así obtenido en edificios destinados a usos dotacionales, institucionales o de servicios infraestructurales, siempre que la necesidad de tal incremento quede debidamente justificada a criterio municipal.

– En los casos de fincas o parcelas afectadas por distintas condiciones de aprovechamiento la superficie total edificable sobre las mismas será la resultante de sumar las superficies edificables deducidas para cada área de la finca o solar según sus condiciones de aprovechamiento específicas.

#### Artículo 2.1.12. Situaciones fuera de ordenación

Se considerarán como edificaciones fuera de ordenación el conjunto de edificios e instalaciones destinados a usos incompatibles o afectados por nuevas alineaciones cuya ejecución requiere la demolición total o parcial del inmueble.

### Sección 4.ª: CONDICIONES DE HIGIENE, SEGURIDAD Y SERVICIOS

#### Artículo 2.1.13. Condiciones de aislamiento y estanqueidad

Todas las nuevas construcciones así como la ampliación o modificación de las existentes, que se realicen en desarrollo de estas normas cumplirán las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía y aislamiento acústico.

A tal fin tanto los materiales empleados como su diseño y solución constructiva se adecuarán a las condiciones establecidas en la legislación o normativa específica de aplicación.

Asimismo, las soleras, muros de sótano, cubiertas, juntas de edificación y demás elementos a través de los cuales se puedan producir filtraciones de aguas deberán quedar debidamente aislados e impermeabilizados, al objeto de garantizar la estanqueidad de los locales.

#### Artículo 2.1.14. Condiciones de habitabilidad de los locales

Todos los locales o piezas destinados al reposo, estancia o desarrollo de actividades de las personas deberán satisfacer las siguientes condiciones:

– Situarse en una planta de edificación tal que en su punto medio se encuentre comprendida sobre la rasante del pavimento o terreno exterior en contacto con la edificación.

– Reunir las características dimensionales suficientes para el uso a que se destinen, con una altura libre de piso no inferior a 2,50 metros.

– Disponer de huecos de iluminación y ventilación de superficie no inferior a la sexta parte de la del local y directamente comunicados con espacios libres exteriores o patios de parcela de dimensiones no inferiores a las establecidas.

— En locales en que se genere la producción de gases o humos se dispondrán, además, los elementos o conductos de ventilación forzada o activada necesarias para garantizar su evacuación.

#### Artículo 2.1.15. Características dimensionales de los patios de parcela

Tanto la superficie como la dimensión mínima que habrán de cumplir los patios de parcela de las edificaciones, en función de las piezas que en él ventilen e iluminen, serán las siguientes:

ESTANCIA ABIERTA AL PATIO	SUPERFICIE M2.	DIMENSIÓN Mt.
CUARTO DE ESTAR, SALAS O COMEDORES	9	3
DORMITORIOS O COCINAS	6	2
BAÑOS Y OTRAS	3	1,5

#### Artículo 2.1.16. Accesos a las edificaciones

En la proyección y ejecución de las nuevas edificaciones se observarán las siguientes condiciones respecto del acceso exterior y circulación interior:

— Los distribuidores de accesos a viviendas y locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros, cuando presten servicio a un número no superior de cuatro locales o viviendas. En caso contrario el ancho mínimo se elevará a 1,50 metros.

— En todo caso la forma y dimensión de los espacios comunes de acceso y circulación interior permitirán el transporte de personas yacentes desde cualquier local hasta la vía pública.

#### Artículo 2.1.17. Escaleras y rampas

Cuando la comunicación vertical entre niveles de una edificación se resuelva mediante escaleras, éstas habrán de satisfacer las siguientes condiciones:

— Su anchura útil no será inferior a 1,20 metros en edificios de uso público, a 1,00 metro en edificios colectivos privados, y a 0,75 metros en escaleras interiores de viviendas o locales particulares.

— El desarrollo de cada tramo no tendrá más de dieciséis peldaños, con una altura de tabica no superior a 18,50 centímetros y una anchura de huella no inferior a 27 centímetros.

— Las escaleras de uso público o colectivo dispondrán obligadamente, salvo los tramos situados en planta baja o bajo rasante, de iluminación y ventilación natural en cada planta mediante

huecos, de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>, directamente comunicados con patios de parcela o espacios libres exteriores. Se admitirá la iluminación cenital siempre que quede garantizada su correcta ventilación. En este caso la superficie en planta del lucernario no será inferior a dos tercios de la caja de escaleras y éstas dispondrán de hueco central de dimensión mínima de 0,50 metros.

Cuando las diferencias entre niveles de la edificación fueren salvadas mediante rampas, éstas se ajustarán al R.D. 556/1989 de 19 de mayo por el que se arbitran las medidas mínimas de accesibilidad a los edificios.

#### Artículo 2.1.18. Barandillas o antepechos

Los huecos de los edificios que comuniquen directamente al exterior y los elementos superficiales abiertos (terrazas, porches, azoteas, etc.) cuyo nivel de suelo se sitúe a una cota superior a 0,50 metros de la del terreno o pavimento inmediato, deberán quedar protegidos por antepechos de 0,95 metros de altura mínima o barandillas de 1 metro, cuyos huecos no tendrán un ancho superior a 0,12 metros.

#### Artículo 2.1.19. Protección contra incendios

Todas las nuevas edificaciones que se realicen al amparo de estas normas, deberán observar las medidas que respecto de la prevención y protección de incendios se contiene en la correspondiente Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-92 y en las demás disposiciones vigentes de obligado cumplimiento.

Las construcciones existentes se adecuarán a dicha reglamentación en el tiempo y forma que establezca la citada reglamentación.

#### Artículo 2.1.20. Pararrayos y puesta a tierra

Cuando por la localización de los edificios o por la inexistencia de protección en su entorno se prevean riesgos de accidentes por rayos, será exigible la instalación de pararrayos, adecuada al volumen de la edificación a proteger y a la peligrosidad del lugar en que se ubica.

Asimismo, en todo nuevo edificio se exigirá la puesta a tierra de las masas metálicas de los elementos de cimentación y estructura de la edificación y de sus instalaciones.

#### Artículo 2.1.21. Dotación de agua potable

Todo edificio deberá disponer en su interior de servicio de agua

corriente potable con la dotación suficiente para cubrir las necesidades del uso a que se destine, que en el caso de uso residencial se estimarán a razón de 1.600 litros por vivienda o 400 litros por residente de consumo diario, incrementado en un 2% anual acumulativo a partir del año 1994.

En aparatos sanitarios destinados al aseo de personas y usos domésticos deberá preverse, además, la instalación de agua caliente.

No podrán otorgarse licencias para la construcción de ningún edificio o instalación hasta tanto no quede totalmente garantizado el caudal de agua (y, en su caso, potabilidad de la misma) necesario para el desarrollo de la actividad a que se destine.

A tal efecto, cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse en la solicitud de concesión de licencia municipal la procedencia de las aguas, el emplazamiento, forma y aforo de la captación, y las garantías de su potabilidad y del caudal suministrado.

La instalación deberá acogerse a las condiciones de la empresa suministradora.

#### Artículo 2.1.22. Evacuación de las aguas

Toda edificación que se desarrolle en suelo urbano o urbanizable deberá disponer de instalación de recogida y conducción de aguas pluviales y residuales, con sistema unitario o separativo indistintamente, que de forma obligada habrá de conectarse o acometer a la red general de alcantarillado público, mediante arqueta o pozo registrable.

Sólo se admitirá el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de edificaciones aisladas o exentas.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes aparcamientos colectivos o actividades similares, se dispondrá de una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

Las explotaciones e instalaciones industriales deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánica, químicos, o fisicoquímicos necesarios para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos o insalubres que pudieren generarse.

En el suelo no urbanizable podrá admitirse la recogida de vertidos residuales mediante fosas sépticas, de características y dimensiones adecuadas al volumen y naturaleza de los vertidos, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente, Confederación Hidrográfica y Organos afectados, estando suficientemente distanciadas de los puntos de captación de aguas situados en sus proximidades.

Como excepción, siempre que su necesidad quedare plenamente justificada y que la normativa específica aplicable lo admitiere, podrá autorizarse el vertido a vaguadas y cauces naturales de las aguas residuales cuando se disponga el sistema de depuración necesario para garantizar la inocuidad de los vertidos.

#### Artículo 2.1.23. Evacuación de humos y gases

Todo edificio en cuyos locales se produzcan humos y gases de combustión deberán estar dotados de chimeneas y conductos de evacuación suficientemente aislados y revestidos, para evitar transmisión de calor u ocasionar molestias a las propiedades contiguas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán una altura no inferior a un metro sobre la cubierta más alta de las situadas a una distancia de hasta 10 metros del remate de la conducción. Debiendo preverse el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos y gases que provengan de cocinas e instalaciones de calefacción colectivas y en chimeneas industriales.

#### Artículo 2.1.24. Evacuación de residuos sólidos

Cuando las basuras u otros residuos, por cualesquiera circunstancias, no puedan o deban ser recogidos por el servicio municipal, deberán ser directamente trasladados al punto o estación de vertido por los titulares de la actividad que generase los residuos.

Las estaciones de vertido se situarán en los puntos que al efecto señale el Ayuntamiento, en lugares poco visibles y donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a los núcleos poblacionales, debiendo ser, como mínimo, de 2.000 metros la distancia desde tales emplazamientos al lugar habitado más próximo.

#### Artículo 2.1.25. Dotación de energía eléctrica

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general, o sistema de generación propia, y adecuada a la potencia necesaria conforme al consumo previsto para los usos a que se destinare la edificación.

En las construcciones en que hubiere instalaciones diferenciadas según distintos consumidores, se dispondrá de un local para albergar la batería de contadores individualizados.

Cuando de acuerdo con la reglamentación específica aplicable se prevea la necesidad de instalación de un centro de transformación

eléctrica en un edificio, deberá reservarse en el mismo el correspondiente local de características y dimensiones suficientes y de accesibilidad inmediata desde el exterior.

#### Artículo 2.1.26. Dotaciones de climatización

En todos los locales cuyo uso implique la permanencia continuada de personas deberá disponerse algún sistema de calefacción o acondicionamiento de aire capaz de mantener las condiciones de temperatura adecuadas a la actividad que se desarrolle en los mismos, sin que la existencia de tales instalaciones, salvo casos excepcionales justificados, puedan entenderse como sustitutorias de las condiciones de ventilación e iluminación naturales exigidas.

En caso de instalaciones de calefacción centralizadas se permitirá la apertura, en fachadas o portales, de tolvas y troneras para la carga de combustibles.

En las instalaciones de acondicionamiento que utilicen el agua como refrigerante será preceptiva la disposición de torres de recuperación, y en los sistemas de refrigeración por aire la salida del aire caliente se hará, en general, a través de la cubierta del edificio o directamente a patio de parcela o espacios libres interiores. En casos excepcionales en que las circunstancias lo obligaren se admitirán las salidas a vía o espacio público situadas a una altura mínima de 3 metros sobre la rasante inmediata, siempre que no se produzcan molestias o perjuicios a terceros.

Los aparatos individuales se colocarán preferentemente en patios interiores o en casos excepcionales empotrados en fachada tapados con rejilla del mismo color de la fachada.

#### Artículo 2.1.27. Dotaciones de comunicación

Todas las edificaciones que se realicen en el Suelo Urbano o Urbanizable municipal deberán disponer de buzones para la correspondencia, ubicados en lugar accesible, y canalización telefónica interior apta para su conexión con el servicio general.

En los edificios colectivos de vivienda se preverán además la intercomunicación desde el portal con cada una de las viviendas y la instalación de antena colectiva de televisión y radio-difusión en frecuencia modulada.

Las antenas receptoras vía satélite deberán emplazarse en los puntos de la edificación o de la parcela de menor visibilidad desde el exterior, pudiendo el Ayuntamiento denegar la autorización para su instalación cuando el impacto visual que pudieren producir sea claramente negativo respecto de la composición del área en que se sitúan.

### Sección 5.ª: CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES

#### Artículo 2.1.28. Composición de las fachadas

En general, tanto el diseño y solución de los elementos que definen las fachadas de las edificaciones (huecos y macizos, soluciones de cubierta, voladizos, cornisas y aleros, zócalos, recercados, etc.) como el despiece, textura y color de los materiales que las integran, se adecuarán a las condiciones de composición dominantes en su entorno inmediato.

Las fachadas interiores de los edificios que, como consecuencia de la composición volumétrica actual o futura de las edificaciones colindantes, pudieren resultar vistas desde los espacios públicos, se diseñarán con materiales homogéneos a los de las fachadas, y la de los locales de planta baja, cualquiera que sea su uso, se conjugará con la del edificio en que se ubican.

Particularmente, cuando las nuevas construcciones se desarrollen en espacios urbanos o áreas de influencia de edificios objeto de especial protección, habrá de armonizarse la proyección de sus fachadas con las características que singularizan el elemento urbano protegido en cuanto a líneas de referencia, ritmos de composición y materiales a emplear.

Las condiciones estéticas de composición de fachadas en el área de conservación se atenderá a lo establecido en el Artículo 3.2.9.- Condiciones estéticas.

#### Artículo 2.1.29. Porches y soportales

En principio no se permitirá la proyección de porches o soportales directamente abiertos a las vías o espacios públicos, salvo los que pudieren proponerse que afecten a un frente completo de manzana o cuerpo de edificación exento.

En casos excepcionales podrán admitirse porches o soportales que no cumplan la condición anterior cuando, a criterio municipal, su disposición quede plenamente integrada en la composición de las edificaciones y no supongan deterioro para la estética urbana.

En todo caso el fondo o ancho libre del porche no será inferior a su altura, con un mínimo de 3 metros, su línea de fachada interior no podrá sobrepasarse con otros elementos que los de portadas y escaparates autorizados, y habrá de garantizarse su pública accesibilidad mediante la constitución de la correspondiente servidumbre de paso.

#### Artículo 2.1.30. Cornisas, aleros, portadas y escaparates

El saliente de las cornisas, aleros y demás elementos horizontales

de cubrición o remate de las construcciones no podrá sobrepasar en más de 0,50 metros el borde exterior del cuerpo de edificación correspondiente.

Los revestidos y recercados de huecos y portadas y los escaparates y vitrinas sólo podrán sobresalir de la alineación oficial o línea de edificación un fondo máximo de 0,15 metros y sólo podrán disponerse en planta baja cuando permitan un ancho libre de paso en aceras no inferior a 0,75 metros.

#### Artículo 2.1.31. Marquesinas y toldos

La permisividad de la disposición de marquesinas para la cubrición de los huecos de planta baja de las edificaciones quedará supeditada a su correcta integración en la composición del edificio en que se proyectan. Su espesor no será superior al 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera y en ningún caso producirán vertido directo de aguas a la vía pública.

Tanto las marquesinas como los toldos móviles permitirán un paso bajo ellos de 2,25 metros de altura libre mínima, y su saliente máximo será igual al de la acera menos 0,40 metros, respetando en cualquier caso el arbolado y mobiliario urbano.

#### Artículo 2.1.32. Muestras y banderines.

Se entienden por muestras los anuncios de la denominación o actividad de los locales en que se ubican, adosados a fachada. Su saliente máximo será de 0,15 metros y cumplirán las siguientes condiciones:

- En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho no superior a 0,90 metros, situada sobre el dintel de los huecos, sin que en ningún caso puedan cubrir éstos.
- La altura libre desde su borde o cara inferior hasta la rasante de la acera no será menor de 2,25 metros, la altura de su extremo superior no sobrepasará la del local, y su saliente máximo será análogo al establecido para las marquesinas.
- En plantas superiores se podrán disponer adosadas a los antepechos macizos de los huecos del local, ocupando una faja de la dimensión anterior.
- En los muros laterales de las construcciones que queden al descubierto podrá admitirse la instalación de muestras conforme a las condiciones que se establecen para las fachadas.
- Las muestras o banderines luminosos, además de cumplir las condiciones anteriores y las propias de la normativa técnica aplicable, deberán situarse a una altura superior a 3 metros sobre la

rasante del acerado, y su autorización requerirá la previa conformidad de los titulares del derecho de propiedad o de uso de los locales con huecos situados a menos de 3 metros de distancia lateral, o 10 metros de distancia frontal, del anuncio.

— En cualquier caso el Ayto. podrá denegar la autorización cuando lo estime oportuno en base a las condiciones estético-compositivas de la fachada y en particular en el Area de Conservación

#### Artículo 2.1.33. Carteles y vallas publicitarias

Se engloban en este apartado los elementos superficiales exentos destinados a la publicidad exterior de objetos y actividades ajenas o vinculadas a la finca en que se sitúan. En su instalación se observarán las siguientes condiciones:

- La dimensión máxima de la superficie de los anuncios será de 2 metros, quedarán debidamente anclados al terreno o elemento de apoyo, y en su construcción se emplearán materiales resistentes a la intemperie y de características acordes con la fisonomía del lugar de ubicación.
- En zonas terciarias o industriales y en edificios exclusivos de uso no residencial podrá admitirse la colocación de anuncios como coronación de las edificaciones en toda la longitud de la fachada, con una dimensión vertical no superior a la décima parte de la altura de cornisa de la edificación, siempre que los mismos se ejecuten en letra suelta y que su implantación no suponga deterioro para la estética urbana.

#### Artículo 2.1.34. Cerramientos

Tanto los solares como los terrenos en los que, sin tener tal condición, por razones estéticas o higiénico-sanitarias, así lo ordenare el Ayuntamiento deberán cerrarse en todo su perímetro, hasta que se edifiquen con cerramientos permanentes, sólidos y estables, de altura comprendida entre 2 y 3 metros, que habrán de situarse en la alineación oficial o en los linderos de la finca, según se disponga en cada caso.

En cualquiera de los tipos de edificación aislada o exenta podrá autorizarse el cerramiento de los espacios libres interiores mediante vallas de altura no superior a 2 metros, resueltas mediante zócalo de fábrica de 0,50 metros de altura máxima y pantallas vegetales o diáfanos.

Excepcionalmente, en edificios que en razón del uso a que se destinen requieran especiales medidas de protección podrá autorizarse la construcción de otros tipos de cerramientos.

Asimismo los locales de las edificaciones que al finalizar las obras

de ejecución correspondientes pudieren resultar inacabados o «en bruto» habrán de cerrarse en todo su perímetro exterior, debiendo tratarse las fachadas provisionales correspondientes con los materiales adecuados (pinturas, revocos, revestidos, etc.) que suavicen su negativo impacto ambiental hasta la posterior adaptación o acabado del local de que se trate.

#### Artículo 2.1.35. Tratamiento de medianeras y espacios libres

Todos los paramentos exteriores de las medianerías de las construcciones que, como consecuencia de la libre composición de las edificaciones o de la menor altura de las colindantes, pudieren resultar vistas con carácter permanente o durante un periodo de tiempo prolongado, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores.

En los casos en que así lo aconsejare el ornato público, el Ayuntamiento podrá ordenar o asumir la ejecución de obras de mejora y decoración de las medianerías existentes que se encuentren en la situación anterior.

Las superficies de los espacios interiores de cada parcela que no se ocuparen por la edificación habrán de pavimentarse o ajardinarse, debiendo incluirse en el correspondiente proyecto de construcción la definición del tratamiento de tales espacios.

#### Artículo 2.1.36. Conservación de la vegetación

El arbolado como las áreas ajardinadas existentes, ya sea en espacios libres públicos o privados, deberán conservarse y mantener en buen estado sus plantaciones.

Cuando por la posición de las edificaciones o en la ejecución de obras de urbanización se necesitare eliminar parte del arbolado, se procurará afectar a los ejemplares de menor porte, siendo preceptiva su sustitución inmediata, si las circunstancias lo permitieren.

En los espacios libres privados lindantes con el exterior, y en las márgenes de las vías y espacios públicos cuyo dimensionado y uso del subsuelo lo posibiliten, será obligatorio el ajardinado o plantación de arbolado de las áreas no ocupadas por la circulación rodada o peatonal.

#### Artículo 2.1.37. Condiciones ambientales

El funcionamiento o desarrollo de cualquier instalación o actividad que albergue un local se realizará en las condiciones debidas para impedir la derivación de perjuicios producibles por emisión de ruidos, vibraciones, radioactividad, gases, humos, partículas, deslumbramientos o perturbaciones eléctricas.

En todo caso, en el Suelo Urbano y apto para urbanizar municipal sólo podrán instalarse, en las condiciones que al respecto se señalen, las actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás reglamentación sectorial aplicable.

#### Artículo 2.1.38. Actividades compatibles

En las zonas del territorio municipal de uso global distinto al industrial, no se considerarán compatibles otras actividades que aquellas que satisfagan los siguientes requisitos:

- No generar emanaciones de gases nocivos, vapores insalubres o desagradables, ni de humos o partículas en proporciones superiores a las admitidas.
- No utilizar elementos químicos inflamables, explosivos o tóxicos.
- No producir vibraciones perceptibles desde el exterior, salvo que lo sean en cuantía inferior a la máxima permitida.
- No transmitir ruidos a locales colindantes de niveles superiores a los señalados para cada uso o actividad.
- Cumplir las condiciones de seguridad contra incendios.

En el caso de que en alguna actividad destinada a usos admitidos de forma genérica en estas normas no concurrieren las circunstancias anteriores, podrá autorizarse su implantación siempre que se constate la inclusión de medidas correctoras o preventivas que garanticen la inexistencia de riesgos o molestias para terceros.

#### Artículo 2.1.39. Campo de observación

El impacto producido en el medio por el desarrollo de cualquier actividad se comprobará en los siguientes puntos de observación:

- Para emanaciones de gases, vapores, humos y partículas, emisiones de radiactividad, producción de deslumbramientos y perturbaciones eléctricas, la comprobación se realizará en el punto o puntos en que sus efectos sean más negativos.
- Para ruidos, vibraciones y olores, la comprobación se efectuará en el perímetro del local (o de la parcela, en edificios aislados de uso exclusivo) donde se desarrolla la actividad o en el local colindante más perjudicado por los efectos de la emisión

#### Artículo 2.1.40. Emisión de gases, radiactividad y perturbaciones eléctricas

En ningún caso se autorizarán actividades que produzcan emisión

de radiaciones o de gases, vapores, humos o partículas que puedan causar daño a las personas, a la riqueza animal y vegetal, o a los bienes muebles o inmuebles, ni deteriorar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público exigibles.

Tampoco se permitirán las actividades que puedan generar olores detectables naturalmente desde el exterior, ni aquellas instalaciones que provoquen perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de maquinaria ajena a la originaria de las perturbaciones.

#### Artículo 2.1.41. Emisión de ruidos

El nivel sonoro producido por el desarrollo de una actividad se medirá, mediante sonómetro de la escala A, en los puntos de observación marcados, de día y de noche, y con la instalación o actividad en paro y totalmente funcionando. Los límites máximos admisibles según el uso a que se destinaren los locales colindantes serán los que se establecen en el Decreto 2/1991 de 8 de Enero sobre Reglamentación de Ruidos, publicado en D.O.E. de 15 de Enero de 1991.

#### Artículo 2.1.42. Vibraciones

No podrá autorizarse el funcionamiento de maquinaria o instalación alguna que produzca vibraciones perceptibles sin la utilización de instrumentos correctores.

Para su corrección, si las hubiere, se dispondrán bancadas antivibratorias exentas y apoyos elásticos en todos los elementos de la instalación susceptibles de transmitir vibraciones al exterior.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento el Decreto de la Junta de Extremadura 2/1991 de 8 de Enero de Reglamentación de Ruidos.

### Sección 6.ª: CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO

#### Artículo 2.1.43. Objeto de la protección

A los efectos de estas normas será objeto de protección especial el conjunto de los bienes patrimoniales de orden físico, naturales o artificiales, que contribuyen a identificar y caracterizar las áreas del territorio municipal o forman parte de su legado histórico.

#### Artículo 2.1.44. Protección del patrimonio urbano

Constituirán el patrimonio urbano de especial protección los edifi-

cios o conjunto de edificios, las calles, plazas, parques, jardines y demás elementos urbanos, que por su especial significación o por su valor histórico o ambiental conforman la imagen del pueblo o de los restantes núcleos urbanos municipales.

Asimismo se entenderán incluidas en el patrimonio urbano objeto de especial protección aquellas fincas del suelo urbano o urbanizable en que se haya constatado, o pudiera llegar a constatarse, la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos.

#### Artículo 2.1.45. Grados de protección

Las construcciones y espacios urbanos que gráficamente se definen, quedarán incluidas en los grados de protección que a continuación se expresan y cualquier actuación edificatoria sobre los mismos deberá atenerse a las limitaciones que para cada grado se determinan.

##### — Grado 1.º: Protección integral.

Se incluyen en este nivel de protección las edificaciones que por su carácter monumental o por su valor histórico deben conservarse íntegramente.

Sólo podrán autorizarse en ellas obras de restauración, conservación, consolidación, reconstrucción de elementos preexistentes y demolición de elementos postizos no integrados en el conjunto.

##### — Grado 2.º: Protección formal.

Corresponde este nivel a las construcciones que por su positiva incidencia en la definición del área urbana en que se ubican deben mantener obligadamente su composición exterior.

Podrá admitirse la realización de obras de remodelación interior y, circunstancialmente, obras de ampliación, además de las permitidas para el grado anterior, siendo preceptiva la conservación de las fachadas y elementos significativos de la construcción.

##### — Grado 3.º: Protección ambiental

Se incluyen en este grado de protección aquellas edificaciones que, sin caracterizarse por su propio valor arquitectónico, deben ser en principio conservadas por su homogénea inserción en el tejido urbano.

Se permiten en ellas toda clase de obras de reforma o ampliación que no deterioren su cualidad de homogeneidad, admitiéndose excepcionalmente su sustitución por nuevas edificaciones, previa la constatación fehaciente de la inviabilidad física o económica de su rehabilitación.

Excepcionalmente podrá autorizarse, a propuesta del propietario

interesado, la ejecución de obras distintas a las limitadas con carácter general en apartados anteriores, cuando de los informes facultativos se derive tal posibilidad.

Al margen de las limitaciones antes expresadas con carácter singular para las edificaciones afectadas, las nuevas edificaciones, y la reforma y ampliación de las existentes, que se realicen en las vías y espacios públicos de protección paisajística que se señalan en el mismo plano de ordenación, deberán adecuar su composición exterior al orden formal de las edificaciones que conforman y definen la fisonomía de dichos espacios.

En el caso de que en el desarrollo y ejecución de actuaciones se detectara o presumiera la existencia de restos o indicios de interés arqueológicos, tal circunstancia se comunicará obligadamente por el promotor o propietario interesado a la citada Dirección General, debiendo suspenderse los trabajos correspondientes hasta la emisión por la misma del informe vinculante pertinente.

#### Artículo 2.1.46. Protección del patrimonio rural

Constituirán el patrimonio rural especialmente protegido, especificados por áreas de especial protección definidas en el siguiente artículo, a los efectos de estas normas los elementos geomorfológicos, hidrológicos o vegetales que integran los ecosistemas o conforman el paisaje del medio natural, los terrenos idóneos para su explotación agrícola o pecuaria, los yacimientos mineros, arqueológicos y paleontológicos, y demás instalaciones que, aun no estando destinadas a usos característicos del suelo rústico desarrollen actividades de interés social o utilidad pública para el Municipio.

#### Artículo 2.1.47. Áreas de especial protección

Se considerarán áreas de protección especial, todos los terrenos del término municipal clasificados como Suelo no Urbanizable en que concurren las siguientes circunstancias:

##### — Áreas de Protección Agropecuaria.

Se considerarán comprendidas en estas áreas todas las fincas rústicas en producción, o susceptibles de ella, destinadas a la agricultura de secano o regadío, a cultivos experimentales o especiales a la horticultura, al aprovechamiento forestal o maderero, a las explotaciones pecuarias y piscícolas, y a la caza y a la pesca, salvo informe del Órgano de la Administración competente en la materia objeto de protección del que se deduzcan la no necesidad de tal protección para la finca de que se trate.

##### — Áreas de Protección Ecológico-Paisajística.

Se incluirán en estas áreas los parques naturales y montes forestales, los parajes pintorescos, las riberas y cauces de ríos y embalses, y en general todos los terrenos que por la flora y fauna que albergan, por su singularidad paisajística o por su integración en el panorama territorial, deban ser protegidos a criterio municipal.

## Capítulo 2

### CONDICIONES GENERALES DE USO

#### Sección 1.ª: DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 2.2.1. Definición y ámbito de aplicación

La normativa general que a continuación se desarrolla en este Capítulo establece las condiciones reguladoras del uso del terreno y de las edificaciones en todo el territorio municipal, cualquiera que sea la clase de suelo al que se refieran, con las limitaciones y acotaciones que en cada caso se establezcan.

##### Artículo 2.2.2. Usos característicos y exclusivos

Se define como uso característico de un área o de una edificación el uso mayoritario o dominante que se atribuye a los terrenos y construcciones del área o a los locales de la edificación.

Son usos exclusivos de un área o de una edificación aquellos usos característicos que excluyen la posibilidad de implantación de otros usos distintos en el área o la edificación.

##### Artículo 2.2.3. Jerarquización y vinculación de los usos

Conforme al nivel de definición de los usos contemplados en estas normas se distinguen las siguientes categorías:

— Uso global, que es el uso dominante o exclusivo que caracteriza un área homogénea de la ordenación, según sectores de actividad genéricos.

— Uso pormenorizado, que significa o pormenoriza el uso permitido para las fincas incluidas dentro de cada área.

— Uso específico, que delimita y detalla la especificidad, en su caso, del uso pormenorizado asignado.

Se considerarán vinculantes y en consecuencia de observancia obligatoria, los usos globales y pormenorizados establecidos admitiéndose, dentro de los mismos los cambios de especificidad de uso,

cuando causas justificadas lo aconsejaren y los usos señalados como compatibles con aquéllos en esta normativa.

#### Artículo 2.2.4. Clasificación de usos globales

Los usos globales a que podrán destinarse los terrenos y las edificaciones se distribuyen en las siguientes clases:

- Residencial (R), que es el uso que corresponde a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de las personas.
- Terciario (T), que comprende las actividades particulares de prestación de servicios a terceros y de compraventa al por menor de mercancías.
- Industrial (I), que incluye los procesos de obtención, transformación, almacenaje y venta al por mayor, de materias primas y productos manufacturados.
- Agrícola y Pecuario (A), correspondiente a las explotaciones de recursos naturales de origen vegetal o animal, y al almacenaje de productos de la misma índole.
- Dotacional (D), que corresponde a los locales, edificios e instalaciones destinados al equipamiento educativo y social del municipio.
- Institucional (N), relativo a las actividades propias, o de servicio al público, de entidades de derecho público de carácter no municipal.
- Espacios Libres (L), en el que se incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el esparcimiento y recreo de las personas.
- Transporte y Comunicaciones (C), referido a las redes de comunicación municipal e interurbana, y a sus dependencias complementarias.
- Servicios Infraestructurales (S), correspondiente a las redes e instalaciones de los servicios de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros.

#### Artículo 2.2.5. Situación de actividades y compatibilidad de usos

Según la ubicación en las edificaciones de los locales en que se haya de desarrollar la actividad interesada, se diferencian las siguientes situaciones:

- Situación 1.<sup>a</sup>: Locales ubicados en edificios aislados destinados a usos característicos análogos al de la actividad a desarrollar.
- Situación 2.<sup>a</sup>: Locales en edificaciones adosadas destinadas a usos característicos análogos al de la actividad a desarrollar.

– Situación 3.<sup>a</sup>: Edificios aislados de uso exclusivo distinto al uso característico del área o ámbito de ordenación en que se emplazan.

– Situación 4.<sup>a</sup>: Edificios adosados de uso exclusivo distinto al uso característico del área o ámbito de ordenación en que se emplazan.

– Situación 5.<sup>a</sup>: Locales en planta baja de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.

– Situación 6.<sup>a</sup>: Locales en plantas de piso de edificaciones destinadas a usos característicos diferentes al de la actividad a desarrollar.

– Situación 7.<sup>a</sup>: Locales situados en sótanos o semisótanos de las construcciones cualquiera que sea su uso característico.

Sólo podrán ser consideradas compatibles las actividades que se adecuen a los usos pormenorizados que para cada ámbito de ordenación se señalan en el correspondiente plano de Calificación y Regulación del Suelo, o aquellas otras que, implicando usos distintos a los establecidos queden incluidas en algunas de las situaciones admisibles que para cada uso particular se expresan a continuación, sin detrimento, en cualquier caso, de la cumplimentación de las condiciones ambientales reguladas en el capítulo anterior y de las obligadas por la reglamentación específica aplicable.

#### Sección 2.<sup>a</sup>: USO RESIDENCIAL

##### Artículo 2.2.6. Pormenorización de usos

Dentro del uso global Residencial se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial Unifamiliar (RU), correspondiente a edificaciones destinadas a albergar una sola familia.
- Residencial Colectivo (RC), que corresponde a edificios que agrupan varias viviendas con acceso común.
- Residencia Comunitaria (RR), relativo a los edificios y locales destinados al alojamiento permanente de personas que no configuren núcleo familiar.

##### Artículo 2.2.7. Características y composición de las viviendas

Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan deberán ser exteriores, para lo cual, como mínimo, el hueco o huecos de iluminación del local destinado a estancia deberá abrir directamente a espacios públicos, a espacios libres privados en contacto con la vía pública, o a patio de manzana de dimensión mínima no

inferior a 10 metros ni a la altura del mayor de los edificios que conforman el patio. El programa mínimo de la vivienda familiar se compondrá de estancia-comedor, cocina, cuarto de baño completo y dormitorio doble o dos dormitorios individuales.

Las dimensiones superficiales mínimas, tanto de las piezas habitables como de los locales de servicio y circulación, serán las que en cada caso establezca la reglamentación de viviendas de protección oficial vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

#### Artículo 2.2.8. Condiciones de la Residencia Comunitaria

Los locales y edificios destinados a residencia comunitaria cuya capacidad máxima exceda de 10 plazas deberán reunir las condiciones que en estas normas se establecen para el uso hotelero.

En las residencias comunitarias de capacidad inferior al límite expresado se observarán las mismas condiciones establecidas para la vivienda familiar.

#### Artículo 2.2.9. Situaciones de compatibilidad del uso Residencial

El uso residencial, bien sea unifamiliar o colectivo, y el de residencia comunitaria de menos de 10 plazas, serán compatibles, sin limitación, en situaciones 1.ª y 2.ª, y, excepcionalmente, se admitirá su implantación con carácter complementario en fincas destinadas a usos característicos diferentes, cuando la superficie de uso residencial no suponga un porcentaje superior al 5% de la superficie total edificada que se destina a la actividad principal o dominante establecida admitiéndose en cualquier caso una superficie construida destinada al uso residencial suficiente para albergar una vivienda.

El uso residencial unifamiliar será asimismo compatible en situaciones 3.ª y 4.ª en áreas de uso característico residencial colectivo.

El uso de residencia comunitaria de más de 10 plazas se permitirá sin limitación en situaciones 1.ª y 2.ª admitiéndose su compatibilidad en situaciones 3.ª y 4.ª, cuando se incluyan en ámbitos de ordenación de uso característico residencial colectivo, y en 5.ª y 6.ª cuando necesariamente hayan de vincularse a usos institucionales, asistenciales o religiosos.

### Sección 3.ª: USOS TERCIARIOS

#### Artículo 2.2.10. Pormenorización de usos

El conjunto de los usos Terciarios engloba los siguientes usos pormenorizados:

- Comercial (TC), relativo a las actividades de compraventa al por menor de productos y mercancías.
- Hotelero (TH), que corresponde a los locales destinados al alojamiento (y manutención en su caso) temporal de las personas.
- Oficinas (TO), concerniente a las dependencias en que se desarrollan actividades particulares de prestación de servicios, fundamentalmente administrativos, a terceros.
- Sociorrecreativo (TS), referido a los establecimientos destinados a la relación social y al entretenimiento y recreo de las personas.

#### Artículo 2.2.11. Especificidad y características del uso Comercial.

Dentro del uso terciario comercial distinguimos los siguientes usos pormenorizados:

- Local Especializado (TC-1), que corresponde a las dependencias individualizadas, con acceso exterior independiente, en las que se realizan operaciones de compraventa de un solo grupo genérico de productos (alimenticios, textiles, bienes de equipo, etc.).

En cuanto a las características que han de reunir los locales destinados al uso comercial, se observarán las siguientes condiciones:

- El acceso público a los locales, se hará directamente desde el exterior, sin que en ningún caso pueda admitirse dicho acceso desde zonas comunes del edificio que comuniquen con dependencias destinadas a otros usos.
- Todos los locales, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos dotados como mínimo de un inodoro y un lavabo.

En locales de superficie de venta superior a 100 m<sup>2</sup> se incrementará la dotación mínima de aparatos sanitarios en cuantía de un inodoro y un lavabo por cada 200 m<sup>2</sup>, o fracción, de superficie adicional de venta, separándose en estos casos los servicios correspondientes a cada sexo.

#### Artículo 2.2.12. Especificidad y características del uso Hotelero

Según las características del establecimiento en que se desarrolle la actividad hotelera se distinguen las siguientes categorías o usos específicos:

- Hoteles (TH-1), referente a establecimientos que disponen de locales individualizados para el reposo de las personas, situados en edificio exclusivo o cuerpos de edificación independientes de otros

usos, que reúnen las condiciones mínimas exigidas en la reglamentación específica aplicable.

- Pensiones (TH-2), incluye aquellos establecimientos de características análogas a las de los Hoteles, que no reúnen las condiciones técnicas exigibles para tal consideración.
- Campings (TH-4), relativo a las instalaciones de acampada en espacios libres acotados.

Todas las dependencias de los Hoteles y Pensiones se adecuarán, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a las condiciones mínimas establecidas en el Decreto 78/1986 de la Junta de Extremadura de Ordenación Turística de Establecimientos Hoteleros.

En lo que respecta a las instalaciones de acampada, deberán cumplir las determinaciones establecidas en su regulación sectorial.

#### Artículo 2.2.13. Especificidad y características del uso de Oficinas

Conforme a la modalidad de prestación de servicios y a la estructura interna de los locales destinados a Oficinas, se establecen los siguientes usos específicos:

- Despachos Profesionales (TO-1), que corresponde a las dependencias anexas a las viviendas o incluidas en ellas, y a las oficinas independientes.
- Oficinas Colectivas (TO-2), que incluye las agrupaciones de locales en torno a núcleos comunes de acceso, distribución y servicios.

#### Artículo 2.2.14. Especificidad y características del uso Sociorrecreativo

Dependiendo de la singularidad de la actividad a desarrollar se distinguen los siguientes usos específicos:

- Centros Sociales y Casinos (TS-1), que incluyen las salas de reunión donde se desarrolla la vida de relación social.
- Salas de Juegos Recreativos (TS-2), referido a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.
- Bares, Cafeterías y Restaurantes (TS-3)
- Discotecas y Salas de Fiesta (TS-4)
- Otras actividades recreativas (TS-5), en el que se engloban aquellas actividades estables u ocasionales, no incluidas en anteriores apartados.

Todos los usos sociorrecreativos, cualquiera que sea su especificidad, cumplirán estrictamente las condiciones ambientales señaladas en estas normas, las establecidas en el Reglamento General de Policía

de Espectáculos y Actividades Recreativas, y las que en su caso puedan corresponderle conforme a la reglamentación de actividades molestas.

#### Artículo 2.2.15. Situaciones de compatibilidad de los usos Terciarios

La actividad Comercial, en cualquiera de sus categorías específicas, se admitirá sin limitación en situaciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, admitiéndose en situaciones 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> cuando se incluyan en ámbitos de ordenación de uso característico residencial colectivo o terciario de cualquier categoría.

En situaciones 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> sólo se admitirán los locales especializados cuando se ubiquen en planta baja, y el comercial agrupado que ocupe plantas completas de la construcción en edificios destinados a uso residencial colectivo o a otros usos terciarios, sin que la superficie ocupada en uso comercial exceda de la destinada al uso característico establecido.

El uso Hotelero, excepto en su modalidad de Camping, será compatible sin restricción en situaciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, y en 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> en ámbitos de ordenación de uso característico residencial colectivo o terciario.

En situaciones 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> sólo se admitirá la implantación de establecimientos hoteleros que ocupen plantas completas de edificios destinados a otros usos Terciarios distintos al de oficinas.

El uso de Camping podrá establecerse en las áreas del suelo no urbanizable que no sean objeto de especial protección.

El uso de Oficinas se admitirá en situaciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> sin limitación, y en 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> en ámbitos de ordenación destinados a residencia colectiva o a otros usos Terciarios.

Los usos Sociorrecreativos serán compatibles, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de su reglamentación específica, en situaciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>. En ámbitos de ordenación y edificaciones de uso característico residencial o terciario podrán admitirse en situaciones 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> las salas de reunión social, los bares, cafeterías y restaurantes, y las salas de juegos recreativos. Las salas de juego de azar, las discotecas y salas de fiesta y establecimientos similares sólo podrán ser autorizadas cuando, a criterio municipal, quede garantizado la no derivación de un impacto ambiental desfavorable en el área en que se ubiquen.

En situación 6.<sup>a</sup> sólo se permitirán los usos relativos a salas de reunión, bares, cafeterías y restaurantes que se incluyan en plantas de la edificación íntegramente destinadas a usos terciarios distintos del de oficinas, o que con carácter complementario se vinculen a otros usos característicos.

En situación 7.<sup>a</sup> no se permitirán otros usos terciarios que los relativos al almacenaje de productos, directamente relacionados con la actividad característica o compatible establecida, y a las instalaciones y dependencias de servicio no accesibles al público con carácter estable.

#### Sección 4.<sup>a</sup>: USO INDUSTRIAL

##### Artículo 2.2.16. Pormenorización de usos

En el uso global Industrial se diferencian los siguientes usos pormenorizados:

- Industrias de Producción (IP), relativo tanto a los procesos de consecución o extracción de materias primas como a los de transformación de las mismas para la obtención de productos manufacturados.
- Industrias de Almacenaje (IE), que corresponde a los locales y edificios destinados al depósito, almacenaje y exposición de productos y mercancías y a las actividades de venta y distribución de los mismos propias del comercio mayorista.
- Talleres (IT), que incluye la producción artesanal y las actividades de reparación y tratamiento de bienes de consumo.

##### Artículo 2.2.17. Características del uso Industrial

En la proyección de edificios y locales destinados a usos industriales, además del estricto cumplimiento de las condiciones ambientales señaladas en estas normas y de las establecidas en la reglamentación específica aplicable, se observarán las siguientes condiciones:

- En todos los locales industriales, cualquiera que sea su uso pormenorizado, se preverá un volumen útil no inferior a 12 m<sup>3</sup> por cada puesto de trabajo.
- Se dispondrán aseos independientes para cada sexo, dotados de los aparatos indicados en la normativa vigente de seguridad e higiene en el trabajo.
- Las escaleras, rampas y demás áreas de paso o circulación tendrán un ancho mínimo de 1 metro.
- En locales cuya superficie de producción o almacenaje sea superior a 500 m<sup>2</sup> se habilitará, en el interior de la parcela o edificio, un área exclusiva para la carga y descarga de mercancías, de dimensión suficiente para el estacionamiento y maniobra de los vehículos de transporte y el correcto desarrollo de las operaciones.

Tal condición será también de obligado cumplimiento para todos los edificios y locales industriales, cualquiera que sea su superficie, que puedan ubicarse en áreas de uso característico distinto al industrial.

##### Artículo 2.2.18. Situaciones de compatibilidad del uso Industrial

– La actividad industrial de obtención o extracción de materias primas sólo podrá desarrollarse en las áreas del suelo no urbanizable que lleguen a calificarse como de admisibilidad para tal fin.

– Las industrias de transformación serán exclusivamente compatibles en situación 1.<sup>a</sup> cuando se emplacen en polígonos industriales.

Excepcionalmente podrá autorizarse su implantación en el suelo no urbanizable común cuando la actividad industrial se dirija al tratamiento, envasado y explotación de los recursos naturales de la finca o área en la que se sitúan.

– La industria de almacenaje será compatible en situaciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, pudiendo admitirse su ubicación en situaciones 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> en ámbitos de ordenación de uso característico residencial, cuando queden garantizadas las debidas condiciones ambientales y de seguridad de la zona en que se localizan.

– El uso de talleres se admitirá en situaciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, sin restricción, y en 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> en ámbitos de ordenación o edificios destinados a uso residencial colectivo y comercial, o a otros usos característicos en que la actividad de taller se establezca como servicio complementario del uso principal.

#### Sección 5.<sup>a</sup>: USO AGRICOLA Y PECUARIO

##### Artículo 2.2.19. Pormenorización de usos

Según la naturaleza de los recursos objeto de explotación, en el uso global Agrícola y Pecuario se agrupan los siguientes usos pormenorizados:

- Explotaciones Agrícolas (AA), que engloba las actividades agrícolas de secano y regadío los cultivos experimentales y especiales, la horticultura y la floricultura.
- Explotaciones Ganaderas (AG), que incluye la guarda y cría del ganado doméstico de cualquier especie, en régimen libre o estabulado
- Explotaciones Cinegéticas (AC), relativa a la caza en zonas acotadas.

- Explotaciones Piscícolas (AP), que corresponde a las instalaciones destinadas a la piscicultura y áreas reservadas de pesca.
- Silvicultura y Explotaciones Forestales (AS), concerniente a la plantación y repoblación de montes forestales y bosques y a su explotación maderera.

#### Artículo 2.2.20. Características y compatibilidad del uso Agrícola y Pecuario

Las instalaciones agropecuarias adecuarán sus características a las condiciones específicas que para el Suelo no Urbanizable se establecen en el correspondiente capítulo de estas normas, y en cuanto a admisión de usos se considerarán compatibles todas las actividades antes pormenorizadas que se localicen fuera de las áreas de especial protección cuyo objeto sea incompatible con la actividad a desarrollar.

#### Sección 6.ª: USO INSTITUCIONAL

##### Artículo 2.2.21. Pormenorización de usos

Dependiendo de la naturaleza de la entidad titular de la actividad, el uso global Institucional se subdivide en los siguientes usos pormenorizados:

- Estatal (NE), referido a locales y edificios al servicio de la Administración del Estado.
- Autonómico (NA), relativo a dependencias e instalaciones de la Junta de Extremadura.
- Provincial (NP), que corresponde a los servicios de la Diputación Provincial.
- Otras Instituciones (NO), que incluye las dependencias en que se desarrollan las actividades propias de otras instituciones de derecho público.

##### Artículo 2.2.22. Características y compatibilidad del uso Institucional

Las características que habrán de reunir los locales, edificios e instalaciones destinados a actividades institucionales, así como las situaciones de compatibilidad de las mismas, serán las señaladas en este capítulo para el uso específico o pormenorizado a que se asimile la actividad institucional a desarrollar.

#### Sección 7.ª: USO DOTACIONAL

##### Artículo 2.2.23. Pormenorización de usos

Dentro del uso global Dotacional se distinguen los siguientes usos

pormenorizados, según el tipo de equipamiento municipal al que se refieran:

- Enseñanza (DE), que corresponde a la actividad reglada o no, de educación y formación intelectual de las personas.
- Deportivo (DD), relativo a instalaciones destinadas a la cultura física y práctica deportiva.
- Equipo Social (DS), que incluye la prestación de servicios sociales convenientes o necesarios al bienestar de la comunidad.
- Servicios Urbanos (DU), referido a los servicios urbanos de carácter supraestructural.

##### Artículo 2.2.24. Especificidad y características del uso de Enseñanza

Según el nivel en que se sitúa la actividad educativa a desarrollar se considerarán los siguientes usos específicos:

- Guarderías (DE-1), que incluye los establecimientos destinados a la guarda y primera educación de niños en edad preescolar.
- E.G.B. (DE-2), correspondiente a centros de educación general básica o de primer nivel escolar.
- B.U.P. y F.P. (DE-3), relativo a centros de bachillerato y formación profesional.
- Otras Enseñanzas (DE-4), que engloba los establecimientos destinados a la actividad educativa especializada dirigida a sectores específicos de la población.

Los centros, tanto públicos como privados, en que se desarrollen actividades de enseñanza reglada adecuarán sus características a las determinaciones, planes y programas que en cada caso y momento disponga el Ministerio de Educación u Órgano de la Administración Autonómica al que se transfiera sus competencias.

Los locales y dependencias de la actividad reglada observarán las directrices señaladas por la Entidad prestataria o de que dependa la actividad educativa específica. En su defecto, o en los casos de iniciativa particular, los locales en que se desarrolle tal actividad reunirán, las condiciones mínimas señaladas para el uso de Oficinas que les sea asimilable por su tamaño.

##### Artículo 2.2.25. Especificidad y características del uso Deportivo

Dependiendo de la entidad y programa de las instalaciones destinadas a la práctica deportiva, se diferencian las siguientes situaciones específicas:

- Pistas acotadas (DD-1), concerniente a instalaciones al aire libre,

en recintos cerrados o abiertos, de dimensiones adecuadas a las establecidas para el deporte a desarrollar.

- Pabellones Cubiertos (DD-2), relativo a instalaciones cerradas y cubiertas, con o sin graderíos para público.
- Otros (DD-3), que corresponde a recintos deportivos y recreativos.

Todas las instalaciones destinadas a prácticas deportivas reunirán las características mínimas necesarias para el desarrollo de cada actividad específica, de acuerdo con las disposiciones e instrucciones que les sean de aplicación.

En particular, cumplirán las determinaciones que respecto de los mismos se contienen en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

#### Artículo 2.2.26 Especificidad y características del Equipo Social

En el conjunto de dotaciones que componen el equipamiento social comunitario se incluyen los siguientes usos específicos:

- Administrativo (DS-1), que corresponde a las dependencias municipales en que se prestan servicios administrativos.
- Asistencial y Bienestar Social (DS-2), relativo a los locales e instalaciones destinados a la prestación de servicios sociales al ciudadano (hogares de infancia, clubes y residencias de tercera edad, albergues y comedores sociales, etc.).
- Socio cultural (DS-3), que comprende las actividades de conservación, difusión y fomento de valores artísticos y culturales (bibliotecas, museos, salas de exposición, teatros, cines, salas de concierto, etc).
- Sanitario (DS-4), correspondiente a las dependencias destinadas a la asistencia médico-quirúrgica y a la hospitalización de enfermos.
- Religioso (DS-5), que concierne a los locales y edificios destinados al culto y misión de las distintas confesiones religiosas.

En cuanto a las características de los establecimientos destinados a los distintos usos sociales serán las siguientes:

- Las dependencias administrativas adecuarán sus características a las condiciones anteriormente señaladas para las oficinas.
- Los locales destinados a actividades asistenciales cumplirán las condiciones establecidas para las residencias comunitarias o para las salas de reunión, según el caso al que puedan asimilarse.
- Los edificios y locales de uso sociocultural o religioso se adap-

tarán a las condiciones derivadas de su propio programa, y cumplirán las prescripciones contenidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas que les sean de aplicación.

- Los establecimientos sanitarios reunirán las características que se señalen en su reglamentación específica.

#### Artículo 2.2.27. Especificidad y características de los Servicios Urbanos

Dentro de los Servicios Urbanos supraestructurales, conforme a la singular actividad a que se destinen, se distinguen los siguientes usos específicos:

- Mercados y centros de abastecimientos mayoristas y minoristas (DU-1).
- Mataderos (DU-2).
- Policía Municipal o Local (DU-3).
- Cementerios (DU-4).
- Otros Servicios Urbanos (DU-5).

Respecto de las características que habrán de reunir las dependencias de los distintos servicios urbanos se observará lo siguiente:

- Los mercados y centros de abastecimiento cumplirán las condiciones señaladas en estas normas para los centros comerciales, con la obligación adicional de proyección de rampas para peatones cuando el establecimiento se desarrolle en dos o tres niveles de edificación (máximo admisible).
- Los mataderos y cementerios se desarrollarán conforme a lo establecido en las disposiciones específicas que les sean de aplicación.
- Los restantes servicios urbanos adecuarán sus características a las condiciones necesarias para el idóneo desarrollo de su actividad y a las previstas en este capítulo para los usos de oficinas, industriales u otros que les sean asimilables.

#### Artículo 2.2.28. Situaciones de compatibilidad del uso Dotacional

- Las actividades de enseñanza serán compatibles en situaciones 1.ª y 2.ª, sin limitación, y en situaciones 3.ª y 4.ª en ámbitos de ordenación de uso característico residencial colectivo.

Excepcionalmente se admitirá el emplazamiento de centros educativos en el Suelo no Urbanizable cuando, por la localización del área a la que prestan servicio o por la naturaleza de su materia didáctica, necesariamente hayan de emplazarse en medio rural.

En situaciones 5.<sup>a</sup> y 6.<sup>a</sup> no se admitirán otras actividades educativas que las de enseñanza no reglada de pequeña entidad y las guarderías que puedan disponer de espacio libre suficiente para el recreo de niños, que se instalen en edificaciones destinadas a usos de oficinas, residencial colectivo o comunitario, institucional, y de equipo social.

— El uso deportivo, además de en las fincas o terrenos para los que expresamente se asigna dicho uso, será compatible, con carácter independiente, en el suelo no urbanizable que no sea objeto de especial protección y, con carácter complementario en los restantes ámbitos de ordenación de distinto uso característico.

— Las situaciones de compatibilidad del equipamiento social serán análogas a las de los usos residencial o terciarios a que sean asimilables, excepción hecha del uso sanitario que sólo se admitirá en situaciones, 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, sin restricciones, en 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> en ámbitos de ordenación de uso característico no industrial, y en situación 5.<sup>a</sup> en edificios de oficinas o residencial colectivo, cuando la actividad sanitaria no incluya la hospitalización de enfermos.

Excepcionalmente podrá admitirse la implantación de centros asistenciales, sanitarios o religiosos en las áreas del suelo no urbanizable que no sean objeto de especial protección, cuando la necesidad de tal emplazamiento quede suficientemente justificada en función del servicio específico a prestar o porque la magnitud de la instalación haga inviable su inclusión en las áreas urbanas.

— Los servicios municipales de limpieza, incendios y mercados serán compatibles en situación 1.<sup>a</sup> sin limitación, y en situación 3.<sup>a</sup>, en ámbitos de ordenación de uso característico industrial. Los mercados y centros de abastecimiento podrán ubicarse también, en situación 3.<sup>a</sup>, en ámbitos de ordenación destinados a usos residencial colectivo y terciario.

Las dependencias del servicio de Policía Local podrán instalarse en cualquier situación favorable para el desempeño de sus funciones específicas.

Los cementerios se situarán en las áreas expresamente delimitadas para tal uso, y, en todo caso, a una distancia superior a 500 metros de cualquier núcleo de población o zona habitada.

#### Sección 8.ª: ESPACIOS LIBRES

##### Artículo 2.2.29 Pormenorización de usos

Según la intensidad de vegetación y el predominio del elemento

natural en el sistema de Espacios Libres se pormenorizan los siguientes usos:

— Zonas Verdes (LV), en las que la superficie de las áreas ajardinadas o arboladas no resulte inferior al 50% de la total superficie libre, constituyéndose fundamentalmente el pavimento de las zonas de estancia y circulación de peatones mediante el suelo natural o terrizo acondicionado.

— Areas Peatonales (LP), en las que predominan las superficies de suelo con pavimento o tratamiento artificial sobre las áreas verdes, sin exclusión de éstas.

##### Artículo 2.2.30. Especificidad y características de las Zonas Verdes

En el conjunto de las áreas ajardinadas y arboladas, conforme a la situación y entidad de las mismas, se diferencian los siguientes usos específicos:

Areas Ajardinadas (LV) en las que se incluyen las áreas verdes, destinadas a la estancia y esparcimiento, las dirigidas al simple ornato o mejora de la calidad ambiental de los espacios públicos, y las de defensa y protección de las vías públicas y redes de servicio.

En los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación, y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse las especificaciones relativas a la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios infraestructurales

Las zonas verdes de protección de redes infraestructurales que no aparezcan definidas gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, se delimitarán y ordenarán de acuerdo con lo establecido en la reglamentación específica aplicable.

Las áreas ajardinadas que se destinen al ornato o protección de las redes viaria y de servicio no podrán ser ocupadas con otras construcciones que las de la propia red de que se trate.

##### Artículo 2.2.31. Especificidad y características de las Areas Peatonales

Las áreas peatonales adecuarán sus características y utilización pública a las especificaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de Zonas Verdes que les sean de aplicación.

##### Artículo 2.2.32. Situaciones de compatibilidad del uso de Espacios Libres

La disposición de espacios libres será vinculante para todas las

parcelas y áreas de la ordenación a las que, en los planos de Calificación y Regulación del Suelo, se asigna expresamente.

Su proyección, con carácter independiente o complementario, será compatible con los demás usos globales que puedan desarrollarse en las áreas urbanas.

En el suelo no urbanizable sólo se admitirá la ubicación de parques suburbanos que garanticen la preservación del medio natural.

#### Sección 9.ª: TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

##### Artículo 2.2.33. Pormenorización de usos

Atendiendo a las características singulares de los distintos medios de transporte y su infraestructura de soporte se pormenorizan las siguientes redes y usos:

- Red Viaria (CV), que corresponde a la infraestructura destinada al movimiento de peatones y vehículos en superficie.
- Aparcamientos (CP), relativo a las áreas o espacios destinados al estacionamiento de vehículos automóviles.

##### Artículo 2.2.34. Especificidad y características de la Red Viaria

Según la entidad y función de las vías públicas que las componen se diferencian las siguientes redes específicas:

- Red Interurbana (CV-1), formada por el conjunto de carreteras autonómicas, provinciales y locales que discurren por el territorio municipal.
- Red Local (CV-2) relativa las restantes vías urbanas de tráfico rodado.

En el dimensionado y diseño de las nuevas vías urbanas que se proyecten se observarán las siguientes condiciones:

- Las vías destinadas exclusivamente a la circulación peatonal tendrán un ancho mínimo de 5 metros.
- Las vías de tráfico rodado dispondrán de doble acerado para peatones de ancho no inferior a 1 metro, y pendiente longitudinal menor de 8%, siendo preceptivo su escalonamiento para pendientes superiores, en bancadas o plataformas, de altura no superior a 0,30 metros, cuyo fondo o longitud mínima será de 1,50 metros.
- Las calzadas de las vías de circulación rodada se dimensionarán con un ancho de 3 metros por cada carril direccional, con un mínimo total de 5 metros para vías de la red local de un solo sentido.

Su pendiente no será inferior al 1%, salvo en que quede asegurada por otros medios la perfecta evacuación de aguas pluviales.

– Las vías de la red interurbana se ejecutarán o modificarán de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica con lo que en cada caso pueda disponer el Organo de la Administración del que dependa la vía de que se trate.

– La proyección del pavimento y acondicionamiento superficial de las vías urbanas se realizará considerando la naturaleza del subsuelo y la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito que ha de soportar, y las características morfológicas y estéticas del área en que se ubican.

– En las vías situadas en zonas consolidadas por la edificación, cuyo ancho sea inferior a 7 metros, el Ayuntamiento podrá establecer el sistema de tráfico compartido de peatones y vehículos, unificando el tratamiento superficial de las mismas, sin diferenciación del acerado.

– En las actuaciones de modificación o reestructuración del viario existente se procurará su adecuación a las características y dimensionado señalados para las vías de nueva proyección.

– Las instalaciones y dependencias de los servicios complementarios de la red viaria podrán establecerse en las bandas laterales exteriores a las vías, en los lugares que así disponga o autorice el Ayuntamiento, cuando su implantación no suponga perjuicio o deterioro de las condiciones estéticas, ambientales, o de seguridad del área. Tales establecimientos restringirán su edificación e instalación a los elementos imprescindibles para la prestación del personal y de los medios auxiliares y productos necesarios.

##### Artículo 2.2.35. Protección de carreteras

A los efectos de protección de las vías que integran la red interurbana, y de los tramos urbanos de las mismas, se considerarán las siguientes zonas:

- Zona de dominio público el suelo ocupado por la carretera y sus elementos funcionales, y una franja de terreno a cada lado de la carretera, de tres metros de ancho en las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de dos metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidos horizontalmente desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.
- Zona de servidumbre se conformará mediante dos franjas de terreno a ambos lados de la vía, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de ocho

metros en las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de seis metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

— La zona de afección de cada carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitada interiormente por la zona de servidumbre, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 35 metros en las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 20 metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde las citadas aristas.

La línea límite de edificación se sitúa a 25 metros en las carreteras clasificadas como básicas, intercomarcales y locales y de 15 metros en las carreteras clasificadas como vecinales, medidas en horizontal desde la arista exterior de la calzada más próxima.

En las actuaciones que pudieren llevarse a efecto en terrenos incluidos en las zonas antes delimitadas, se observarán las siguientes medidas de protección:

— En las zonas de dominio público y servidumbre, y en áreas de las zonas de protección interiores a las líneas de edificación, de los tramos de carretera situados en suelo no urbanizable no podrán emplazarse otras instalaciones que las directamente vinculadas al mantenimiento de la propia carretera, a la seguridad vial, al servicio del tráfico automóvil, y a otras infraestructuras de servicio público, que cuenten con la previa autorización del Órgano de la Administración del que dependa la vía.

En terrenos incluidos en zonas de afección situados fuera de las líneas de edificación, podrán admitirse otras edificaciones e instalaciones siempre que, asimismo, hayan sido previamente autorizadas por el Órgano titular de la vía.

La edificación y uso del suelo de los terrenos clasificados como urbanos o urbanizables lindantes con las carreteras se ajustará a las determinaciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias, sin perjuicio de que el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente requerirá el informe previo vinculante del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para actuaciones que se realicen en la zona de dominio público, y del organismo del que dependa la vía, para las que se desarrollen en zonas de servidumbre o afección.

#### Sección 10.ª: SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES

##### Artículo 2.2.37. Pormenorización de usos

Dentro del uso global relativo a los servicios urbanos infraestructurales se pormenorizan las siguientes redes:

— Abastecimientos de Agua (SA), que incluye las instalaciones y conductos destinados a la captación, tratamiento, transporte y distribución de agua potable.

— Saneamiento (SS), correspondiente a la red de conducciones e instalaciones para la evacuación y depuración de aguas pluviales y residuales.

— Energía Eléctrica (SE), relativa a las subestaciones y centros de transformación, y las redes de transporte y distribución en alta y baja tensión.

— Alumbrado Público (SL), que engloba las conducciones de alimentación y los elementos necesarios para la iluminación de las vías y espacios libres de dominio público.

— Telefonía (ST), referida a las redes de comunicación, instalaciones y locales del servicio Telefónico.

— Otras infraestructuras (SO), que corresponde a las dependencias y redes de conducción de los restantes servicios infraestructurales, existentes o de nueva instalación.

##### Artículo 2.2.38. Características de la red de Abastecimiento de Agua

El consumo diario para el dimensionado de la red de agua potable se obtendrá estimando una dotación media de 1.600 litros por vivienda, o 400 litros por habitante, en áreas residenciales, con un incremento anual acumulativo del 2% considerado a partir del año 1994 y de 50 m<sup>3</sup> por hectárea en zonas industriales, dotacionales y de servicio, además de 19 m<sup>3</sup> por hectárea para el riego y limpieza del sistema de espacios libres y de la red viaria.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando por 2,4 el consumo medio diario obtenido en base a las estimaciones anteriores.

La capacidad de los depósitos de almacenaje no será inferior al consumo máximo alcanzado en día punta en la totalidad del área a la que abastecen, según datos estadísticos.

Los conductos de distribución se dimensionarán para una presión de trabajo de 7,5 atmósferas y 15 atmósferas de prueba.

Su instalación será subterránea, según zanjas trapeciales de 0,60 metros de profundidad mínima en aceras, e irán colocados sobre lecho de arena de 0,10 metros de espesor mínimo.

Todos los elementos y accesorios a la red de agua potable serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones que al respecto establezca el Ayuntamiento o, en su defecto, que se contengan en

la correspondiente Norma Tecnológica de Edificación, o en otras disposiciones de aplicación.

En todas las áreas urbanas de nueva creación del Municipio será preceptiva la instalación de bocas de riego e hidrantes contra incendios, en cuantía y localización adecuadas a las características e intensidades de uso del área de servicio.

#### Artículo 2.2.39. Características de la red de Saneamiento

El caudal a tener en cuenta para el dimensionado de la red de alcantarillado será como mínimo igual al calculado para el abastecimiento de agua, con excepción del previsto para el riego, incrementado con el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas de la zona con un valor mínimo de 80 litros por segundo y Ha., afectado de los siguientes factores de escorrentía, según características edificatorias del área:

Las secciones y pendientes de las conducciones se dimensionarán de acuerdo con el caudal previsto y una velocidad mínima de 0,5 metros por segundo, en evitación de la sedimentación del efluente, y máxima de 3 metros por segundo en conductos de hormigón vibrado o centrifugado, pudiendo admitirse velocidades mayores para materiales de mayor resistencia a la erosión.

En cualquier caso no se dispondrá conductos de diámetro inferior a 0,30 metros ni superior a 0,60 metros, dimensión a partir de la cual salvo causas justificadas, se adoptará sección ovoide de relación H/V igual a 1,00/1,50. La pendiente mínima en ramales iniciales será del 1%, pudiendo reducirse en el resto hasta el 0,5%.

Todas las conducciones de la red pública serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria sin ocupar bajo ninguna circunstancia, el subsuelo de las edificaciones ni de los espacios libres de uso privado.

En los cambios de dirección y saltos de rasante, y en los tramos rectos de longitud superior a 50 metros, será obligatoria la disposición de pozos registrables.

En las cabeceras o punto origen de la red se instalarán cámaras de descarga automática para la limpieza de conductos, de capacidad adecuada a la sección de los mismos, con un mínimo de 500 litros.

Tanto las características dimensionales y de diseño de los elementos de la red como las condiciones que reunirán los materiales y accesorios a emplear, se adecuarán a las prescripciones municipales establecidas o, en su defecto, a las señaladas en la Norma Tecnológica de Edificación correspondiente, o en otras disposiciones de aplicación.

#### Artículo 2.2.40. Características de la red de Energía Eléctrica

Todas las instalaciones de la red de transporte y suministro de energía eléctrica se proyectarán y ejecutarán de acuerdo con las determinaciones del Reglamento de Alta Tensión y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión que les sean de aplicación.

Los centros de transformación necesarios se ubicarán en locales o dependencias de las plantas baja o subterránea de las construcciones.

En zonas de tipología edificatoria exenta o abierta, y en áreas residenciales unifamiliares, se admitirá la instalación de centros de transformación, en locales subterráneos o edificios aislados situados en espacios libres, públicos o privados, siempre que su composición arquitectónica armonice con la de las edificaciones del área, y que de tal implantación no derive menoscabo o deterioro para las condiciones ambientales exigibles.

La red de energía eléctrica que se proyecte en áreas de nueva planta se preverán subterráneas.

#### Artículo 2.2.41. Características de la red de alumbrado público

Las instalaciones eléctricas del alumbrado público cumplirán las especificaciones de la reglamentación electrotécnica que les sean de aplicación, y su dimensionado se ajustará de forma que el nivel técnico de iluminación de los distintos espacios urbanos no resulte inferior a los valores mínimos que a continuación se indican:

Vías de la red principal: 30 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad.

Vías de la red local y áreas peatonales: 10 lux de iluminancia media y 1/3 de uniformidad para el tráfico rodado y 1/4 para la circulación peatonal.

Todos los elementos de la red serán de características previamente homologadas por el Ayuntamiento.

Las conducciones de alimentación serán subterráneas, y la selección y disposición de luminarias, báculos y soportes murales se hará en función de las necesidades técnicas y de las características estéticas del espacio público a iluminar, de forma que contribuyan al realce y significación de su condición ambiental.

#### Artículo 2.2.42. Características de la red de Telefonía y otras infraestructuras

En la proyección y ejecución de las instalaciones relativas al servi-

cio telefónico y a las restantes infraestructuras técnicas no pormenorizadas se cumplirán las condiciones establecidas en la reglamentación específica que sea de aplicación en cada caso, y las derivadas de las instrucciones de la compañía prestataria del servicio y de las directrices municipales que se señalen.

Particularmente, en el emplazamiento y trazado de centrales telefónicas automáticas y líneas de comunicación, se observarán condiciones análogas a las expresadas en estas normas para los centros de transformación eléctrica y condiciones de distribución en baja tensión.

### Capítulo 3

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

##### Artículo 2.3.1. Formas de intervención y competencias

La intervención de la Administración competente en el control del uso del suelo y la edificación tiene por objeto el constatar la adecuación de las distintas actuaciones a la legislación y normas urbanísticas de aplicación, el restablecimiento, en su caso, de la ordenación infringida, y el fomento de la edificación, de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

La intervención administrativa se llevará a efecto mediante el ejercicio de las siguientes acciones:

- Expedición de licencias e inspección urbanística de las actuaciones.
- Emisión de órdenes de ejecución de obras o de suspensión de actos abusivos e imposición de sanciones.

La competencia en la intervención administrativa del uso del suelo y de la edificación corresponde al Ayuntamiento, salvo los casos en que conforme a lo establecido en la legislación urbanística o en la específica de la materia de que se trate, se atribuya a otros Organismos o Entidades.

##### Artículo 2.3.2. Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a la obtención de licencia municipal, con carácter previo a su desarrollo, los actos de edificación y uso del suelo relativos a la parcelación de terrenos, a la ejecución de obras de urbanización y edificación, a la implantación de actividades e instalaciones, y, en general, todas las actuaciones que se pormenorizan en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Ley del Suelo.

Asimismo, quedarán sujetos a licencia municipal la primera ocupa-

ción de las edificaciones de uso residencial y a licencia de apertura e inicio de la actividad, los locales y edificios que se destinen a los restantes usos calificados.

##### Artículo 2.3.3. Clasificación genérica de los actos

A los efectos prevenidos en las disposiciones sobre tramitación de licencia que se indican en el siguiente articulado los actos sujetos a licencia se incluirán en los siguientes grupos o categorías:

a) Actividades y obras mayores, en las que se comprenden los siguientes actos:

- Las parcelaciones urbanísticas.
- Los movimientos de tierra no incluidos en obras de urbanización o edificación, que se realicen en suelo urbano o urbanizable o que desarrollándose en otra clase de suelo precisen de la disposición de elementos de contención o entibado, o afecten a la seguridad u ornato públicos.
- Las obras de urbanización de nueva planta, y las de ampliación o modificación sustancial de las existentes.
- La demolición o derribo de construcciones.
- Las obras de edificación de nueva planta, y las de ampliación, reparación o reforma sustancial de las existentes.
- Las obras de acabado, acondicionamiento y decoración exterior de locales en bruto.
- La composición de fachadas de edificios y locales, y la modificación sustancial del aspecto exterior de los mismos.
- La instalación de redes de servicio y de elementos mecánicos o electromecánicos de todo tipo.
- La primera implantación y las modificaciones sustanciales, de usos y actividades para las que se requiera el cumplimiento de especiales condiciones ambientales o de seguridad.
- Las segregaciones de terrenos en suelo no urbanizable y en suelo apto para urbanizar, así como las parcelaciones rústicas.

b) Se entenderán como actividades u obras menores los restantes actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia, no incluidos en la categoría anterior, que se ejecuten de forma singular.

Para la autorización de actuaciones urbanísticas o edificatorias que incluyan actividades u obras menores de relevante magnitud o complejidad, se requerirán los mismos trámites y documentación que los establecidos para las actividades y obras menores.

#### Artículo 2.3.4. Otorgamiento y tramitación de licencias

Las licencias municipales relativas a actos de edificación y uso del suelo se otorgarán de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan, con las determinaciones contenidas en el planeamiento de aplicación, y conforme al régimen urbanístico que corresponda a la clase de suelo en que se localiza la actuación sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones señaladas en otros cuerpos normativos incidentes en la materia de que se trate.

Para el otorgamiento o resolución de las licencias solicitadas se requerirán los trámites que a continuación se indican para las distintas clases de suelo y según localización específica de las actuaciones:

##### a) Suelo Urbano

Serán requisitos previos para el otorgamiento de licencias en esta clase de suelo las siguientes condiciones:

- Que los terrenos objeto de la actuación se incluyan en áreas con ordenación detallada conforme a las presentes Normas Subsidiarias definitivamente aprobadas, entendiéndose por ordenación detallada la definición de alineaciones y rasantes, y la asignación de condiciones de uso y edificación.
- Que haya ganado firmeza en vía administrativa la aprobación del proyecto de compensación o reparcelación, cuando los terrenos interesados se incluyan en unidades de ejecución previamente delimitados.
- Que los terrenos afectos a la edificación reúnan la condición de solar o, en su defecto, se asegure la ejecución simultánea de su urbanización y edificación mediante prestación de las garantías y adopción de los compromisos que se señalan en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Cumplimentados los requisitos previos, el procedimiento a seguir en el otorgamiento de licencias será el que a continuación se indica:

1.º. Las solicitudes pertinentes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento, acompañadas de sucinta memoria explicativa y del presupuesto estimado de las obras, cuando se refieran a actividades menores.

En el caso de actividades u obras mayores será preceptiva la aportación del correspondiente proyecto técnico, por duplicado ejemplar, suscrito por facultativo habilitado al respecto y visado por su Colegio Profesional o aprobado técnicamente por la En-

tidad titular de la actuación según se trate de obras o actividades de iniciativa particular o promovidas por órganos de la Administración.

En las solicitudes relativas a la ejecución de obras mayores se hará constar asimismo los nombres y titulación de los técnicos designados para la dirección de las obras, con expresión de la conformidad de éstos, refrendada por los correspondientes Colegios Profesionales.

2.º. En el plazo de cinco días siguientes a la fecha de entrada en el Registro General, se remitirá el expediente a los servicios municipales encargados de su supervisión y, en su caso, una copia del proyecto a cada Organismo de la Administración no municipal, que hubiere de informar la petición.

3.º. Todos los informes recabados deberán remitirse al Ayuntamiento con una antelación de diez días, al menos, de la fecha en que finalicen los plazos que se indican en el apartado subsiguiente, entendiéndose como favorables los no emitidos en el plazo señalado.

4.º Si de los informes emitidos se dedujera la existencia de deficiencias subsanables en el expediente, antes de la terminación de los plazos expresados en el citado apartado 5.º, se notificarán las mismas al peticionario para que en el plazo de quince días proceda a su subsanación.

5.º A la vista de los informes emitidos, el Organismo de la Corporación que tenga atribuida o delegada tal competencia, resolverá el expediente dentro del plazo establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo, de un mes, en el caso de actividades y obras menores y de dos meses para las licencias de actividades y obras mayores, contados ambos plazos desde la fecha de entrada de la solicitud en el Registro General.

El cómputo de los plazos establecidos quedará suspendido durante los quince días que señala el apartado 4.º, contados a partir de la notificación a peticionario de las deficiencias a subsanar.

La Corporación Municipal podrá ampliar los plazos expresados a instancia del peticionario, o de oficio, cuando la naturaleza y complejidad del expediente o la exigencia de informe vinculante de otros organismos lo justificaren.

6.º Expirados los plazos señalados en el apartado anterior sin que se adoptare resolución expresa respecto de la licencia solicitada, o sin que se notificare al interesado la ampliación de plazo acordado, se estará a lo que sigue:

- El peticionario de licencia de actividad u obra mayor podrá elevar la solicitud, dando cuenta de lo actuado ante el Ayuntamiento,

a la Comisión Regional de Urbanismo de Extremadura, para que resuelva en consecuencia.

Transcurrido un mes de la elevación de la solicitud sin que la citada Comisión resolviera el expediente, se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo, sin que en ningún caso puedan adquirirse por tal procedimiento facultades contrarias a las prescripciones de el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo o de sus Reglamentos, o que supongan infracción grave del ordenamiento urbanístico establecido.

— Si la licencia solicitada se refiere al ejercicio de actividades en los espacios públicos o que afecten a bienes patrimoniales o de dominio público, se entenderán denegada por silencio administrativo.

— Si la licencia instada se refiere a actividades u obras menores, no incluidas en la circunstancia anterior, se entenderá directamente otorgada por silencio positivo.

#### b) Suelo Apto para urbanizar

El otorgamiento de licencias en terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar se sujetará a los mismos requisitos enunciados para el suelo urbano y, además, al de que dichos terrenos se incluyan en unidades de ejecución para los que hayan sido definitivamente aprobados el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes.

Constatada la cumplimentación de los requisitos previos exigidos, el procedimiento a seguir para la concesión de licencias en esta clase de suelo será análogo al establecido para el suelo urbano.

En terrenos incluidos en sectores que no dispongan de Plan Parcial aprobado, de acuerdo con el art.42 del Reglamento de Gestión Urbanística, no se podrán otorgar otras licencias de edificación y uso del suelo que las relativas a los actos justificados a que se refiere el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

#### c) Suelo no urbanizable

En los terrenos del territorio municipal clasificados como suelo no urbanizable no podrán autorizarse otras actuaciones que las destinadas explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y normas del Ministerio de Agricultura y demás especificados en el art. 44.1.2.ª del Reglamento de Gestión.

En el otorgamiento de licencias de actuaciones vinculadas al uso agropecuario y al mantenimiento y servicio de las obras públicas, se observará el procedimiento establecido para el suelo urbano.

En la concesión de licencias de obras o actividades de utilidad pública o interés social, y de edificaciones destinadas a vivienda familiar, se seguirán los trámites descritos en el artículo 44 del Reglamento de Gestión de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### Artículo 2.3.5. Licencia de parcelación

Estarán sujetos a licencia de parcelación los actos de división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, para su constitución como fincas independientes, que se realicen en los suelos Urbano y Apto para Urbanizar.

Las licencias de parcelación se otorgarán en base a los proyectos que se señalan en el artículo 1.2.14 de estas normas, y en su supervisión se constatará la cumplimentación de las condiciones generales de los artículos 2.1.3 y 2.1.4.

Los fraccionamientos y segregaciones de terrenos que pudieren llevarse a efecto en el suelo no urbanizable se someterán, con carácter previo a su inscripción registral, a supervisión municipal al objeto de evacuación de informe de que la segregación de que se trate cumpla la unidad mínima de cultivo, establecida para la zona, y las condiciones mínimas de parcelación establecidas por las presentes Normas Subsidiarias.

#### Artículo 2.3.6. Licencia de obras de urbanización

Estarán sujetos a licencia de urbanización las actuaciones relativas a la ejecución de movimientos de tierras, pavimentaciones del viario y áreas peatonales, acondicionamiento y ajardinado de zonas verdes y espacios libres, e instalaciones de las redes de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y pluviales, transporte y distribución de energía eléctrica, telecomunicación, y las correspondientes a otras infraestructuras técnicas que pudieren desarrollarse.

Las licencias de urbanización se otorgarán en base a los proyectos señalados en el artículo 1.2.18 de la presente normativa, comprobándose su adecuación a las condiciones específicas del uso o servicio a que se destinan.

Las licencias de obras que se incluyan en Proyectos de Urbanización que desarrollen sistemas generales o la totalidad de un polígono o unidad de actuación se entenderán concedidas con la aprobación definitiva del correspondiente proyecto.

En el otorgamiento de licencias de obras de carácter puntual o complementario, sean de nueva planta o de reparación o reforma, se seguirá el procedimiento general establecido.

#### Artículo 2.3.7. Licencias de demolición

Estarán sujetos a licencia de demolición el derribo de edificaciones, o partes diferenciadas de las mismas, y el de elementos constructivos singulares que desempeñen una función estructural o cuya desaparición pueda afectar a la seguridad del propio edificio o de las construcciones colindantes.

Las licencias de demolición se otorgarán en base a los proyectos a que se refiere el artículo 1.2.16 de estas normas, constándose su adecuación a las condiciones particulares del área en que se ubica el edificio a demoler y, especialmente, las generales de protección del patrimonio que se establecen en los artículos 2.1.47, y siguientes.

#### Artículo 2.3.8. Licencias de edificación

Estarán sujetos a licencia de edificación las obras de construcción de nueva planta y las de ampliación, modificación del aspecto exterior, reforma y acondicionamiento interior, consolidación, reparación, conservación, y restauración que afecten total o parcialmente a las edificaciones existentes.

Las licencias de edificación para la ejecución de obras mayores, se otorgarán en base a los proyectos referenciados en el artículo 1.2.17 de esta normativa, supervisándose la aptitud de su contenido respecto de las condiciones de edificación y de uso que con carácter general se establecen en anteriores capítulos de este Título, y de las especificadas para cada área de ordenación.

La Corporación Municipal podrá admitir a trámite, y otorgar la licencia correspondiente a aquellos Proyectos Básicos que reúnan la documentación suficiente para la comprobación de su idoneidad urbanística. En tales circunstancias la licencia otorgada no surtirá efectos, respecto del inicio de la ejecución de las obras, hasta la aprobación municipal del preceptivo Proyecto de Ejecución que, en todo caso, deberá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de notificación fehaciente al peticionario de la concesión de la licencia solicitada.

Asimismo, será condición previa al comienzo de las obras, la obtención del acta de alineaciones y rasantes oficiales expedida por los servicios técnicos municipales, en actuaciones relativas a edificios de nueva planta.

No podrán otorgarse licencias de edificación para la construcción de edificios o el acondicionamiento de locales, cuyas dependencias se destinen al desarrollo de actividades que puedan afectar a las

condiciones ambientales o de seguridad, sin la tramitación previa o simultánea del expediente de concesión de licencia de la actividad de que se trate.

#### Artículo 2.3.9. Licencias de actividades e instalaciones

Estarán sujetos a licencia de actividad o instalación el establecimiento de actividades relativas a usos no residenciales y la implantación singular de instalaciones y complementos mecánicos, de carácter estable, al servicio de la actividad principal, cualquiera que sea el uso que a ésta corresponda.

Las licencias para el establecimiento de actividades que no requieran la implantación de maquinaria o instalaciones especiales y no afecten a las condiciones ambientales y de seguridad pública, se entenderán incluidas en las de edificación correspondiente, cuando en la solicitud de éstas se hayan expresado los usos específicos a que se destina el local o la edificación. En su defecto, se computarán como actos menores, siguiéndose el procedimiento general establecido para éstos.

Las actividades no residenciales excluidas del párrafo anterior y las implantaciones singulares de complementos mecánicos e instalaciones especiales, se computarán como actividades u obras mayores, y en el otorgamiento de las respectivas licencias se seguirá el procedimiento general señalado para las mismas.

#### Artículo 2.3.10. Licencias de actuaciones singulares

Estarán sujetos a este tipo de licencias las actuaciones relativas a la ingeniería civil y a la construcción de elementos ornamentales de los espacios libres que no se incluyan en proyectos de urbanización o edificación, las actuaciones estables que se desarrollen en las vías y espacios públicos (kioscos, cabinas, anuncios, marquesinas, etc.) las actuaciones de carácter provisional complementarias de las obras (vallados, sondeos, apertura de calas, instalación de maquinaria y medios auxiliares, etc.) y, en general cuantos actos de edificación y uso del suelo, por su singularidad, no quepan ser objeto de los tipos de licencia expresados en el articulado anterior.

Las actuaciones singulares se computarán como mayores o menores, según su propia entidad o magnitud, y para su autorización se seguirá el procedimiento general que corresponda, verificándose la adecuación de sus previsiones a las ordenanzas municipales y reglamentación específica que les sean de aplicación, y a las instrucciones y directrices que para cada actuación no tipificada pudieran señalar el Ayuntamiento.

#### Artículo 2.3.11. Licencias de ocupación y apertura

Estarán sujetas a licencia de ocupación, previa a su primera utilización, las edificaciones y dependencias que se destinen al uso residencial.

Serán objeto de licencia de apertura, previa al inicio de la actividad, los locales, edificios e instalaciones destinados a los restantes usos.

Las licencias de ocupación y las de apertura se resolverán en los plazos y conforme al procedimiento general establecidos para las actividades menores, debiendo constatarse «in situ» la adecuación de los actos realizados a las condiciones de la licencia de edificación o de implantación de la actividad o instalación correspondiente.

No podrán otorgarse licencias de ocupación o de apertura a aquellas edificaciones, locales o instalaciones para los que anteriormente no se hayan solicitado u otorgado la preceptiva licencia de edificación o instalación.

#### Artículo 2.3.12. Caducidad y suspensión de las licencias

— Transcurrido el plazo de seis meses desde la fecha de notificación fehaciente al peticionario de su otorgamiento o, en su caso, de la aprobación del Proyecto de Ejecución pertinente, sin que se hayan iniciado los actos de edificación y uso del suelo constitutivos de su objeto, o habiéndose iniciado se interrumpen por un periodo continuado de tiempo superior a tres meses, las licencias relativas a parcelaciones, obras de urbanización o edificación, demoliciones de edificios no ruinosos, actividades e instalaciones y a la apertura de las mismas, se declararán caducadas.

Los plazos anteriores podrán ser objeto de prórroga, por una sola vez y de duración análoga a la de los plazos indicados, a petición del interesado, cuando causas justificadas motivaren su concesión.

Las autorizaciones municipales de actuaciones singulares caducarán en los plazos que se señalen en la propia licencia, en función de su singularidad o entidad.

Las licencias de ocupación tendrán vigencia indefinida, salvo modificación de la normativa urbanística y específica que posibilitó su otorgamiento.

— Se dispondrá la suspensión temporal o definitiva de los efectos de las licencias constitutivas de infracción urbanística grave, y de las relativas a actuaciones en las que se comprobare que su ejecución o desarrollo no se ajusta a las condiciones señaladas en la licencia.

Si las deficiencias que causaren la suspensión fuesen subsanables, se procederá al levantamiento de la misma una vez comprobada su correcta subsanación por los servicios municipales.

En los casos de deficiencias no subsanables, o en los que no se haya procedido a su subsanación en los plazos marcados, se declarará caducada la licencia y definitivamente suspendidos sus efectos.

#### Artículo 2.3.13. Obras y actividades sin licencia

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se efectuasen sin licencia se ordenará la suspensión inmediata de los mismos.

En el plazo máximo de dos meses desde la notificación de la orden de suspensión, el interesado deberá solicitar la oportuna licencia. Si la licencia le fuera denegada, por ser contrario su otorgamiento a la ordenación establecida, o si no fuera solicitada la misma en el plazo señalado, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras, a costa del titular de las mismas, o la suspensión y el cierre definitivo de la actividad.

#### Artículo 2.3.14. Protección de la legalidad urbanística

Las vulneraciones de las prescripciones contenidas en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamentos que la desarrollan o en el planeamiento de aplicación, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo, al margen de las órdenes de suspensión o demolición expresadas en el articulado anterior, la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación, del resarcimiento de daños e indemnización de perjuicios con cargo a los mismos, todo ello con independencia de las responsabilidades de orden penal en que hubieren podido incurrir los infractores.

Las infracciones urbanísticas se sancionarán de acuerdo con las determinaciones que al respecto se contienen en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Disciplina Urbanística, y con arreglo a lo establecido en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### Artículo 2.3.15. Inspección urbanística y control de actuaciones

Las funciones de vigilancia general del ordenamiento establecido y de comprobación del cumplimiento de las condiciones particulares exigidas en la edificación y uso del suelo, corresponden al Ayuntamiento, que las ejercerá a través de sus servicios de inspección urbanística.

El control de las actuaciones se llevará a efecto en los plazos que a continuación se indican:

a) La comprobación de la ejecución de obras de urbanización se realizará en las siguientes fechas aproximadas:

— En la del replanteo general de las obras y, en su caso, de cada una de sus fases, antes del comienzo de las mismas.

— Transcurrido el primer tercio del plazo señalado para la ejecución total de las obras o para cada una de sus etapas.

— Transcurrido el segundo tercio del plazo anterior.

— A la terminación total de las obras o de cada una de sus etapas, y, en todo caso, antes de la utilización o puesta en funcionamiento de cualquiera de las redes o elementos de la urbanización.

b) La inspección de las obras de edificación de nueva planta se efectuará en las siguientes fases de ejecución:

— En el replanteo general de las obras o de cada uno de sus cuerpos de edificación independientes, antes del comienzo de las mismas.

— A la salida de cimientos, arranque de soportes y, en su caso, replanteo del forjado de suelo de planta baja.

— Antes de la ejecución de los forjados de suelo y techo, y de los elementos estructurales de la planta primera o, en su caso, de cada una de las plantas distintas de la edificación, una vez preparada aquélla.

— Cuando se haya realizado el replanteo de los muros exteriores de cerramiento y de las pendientes de cubierta.

— A la finalización de las obras, o de cada una de sus fases o edificios independientes y, en todo caso, antes de la ocupación o apertura de la edificación.

c) La ejecución y el desarrollo de los restantes actos sujetos a licencia se inspeccionarán en los plazos que al efecto y para cada una, señale el Ayuntamiento en la licencia correspondiente, según su complejidad o magnitud.

En todos los controles e inspecciones que hayan de llevarse a efecto se observarán las siguientes instrucciones:

— Los promotores de la actuación o, en su caso, los constructores de las obras y los técnicos encargados de su dirección facultativa, quedarán obligados a comunicar al Ayuntamiento, con una anticipación mínima de ocho días, la fecha precedente para la inspección que corresponda de acuerdo con los plazos y fases señalados.

Transcurridas 48 horas desde la fecha fijada sin que se haya efectuado la inspección municipal, ésta se dará por producida.

— Los técnicos municipales encargados de la inspección levantarán acta o emitirán informes de la comprobación realizada.

Si de la misma se dedujera la inadecuación de los actos a la licencia concedida, se dará cuenta a los interesados y a la Corporación Municipal, para que proceda en consecuencia.

— Los controles e inspecciones establecidos se entenderán como mínimos obligados, pudiendo el Ayuntamiento, de oficio o a petición del titular de la licencia o de sus ejecutores, ordenar que se hagan otras inspecciones cuando las circunstancias o características de las obras así lo requieran.

— En el control de la ejecución de obras e instalaciones que afectaren o se destinaren al servicio y dominio público, los técnicos municipales encargados de su inspección podrán exigir cuantas pruebas y comprobaciones técnicas, de carácter justificado, consideren pertinentes.

#### Artículo 2.3.16 Conservación de inmuebles

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

A tales efectos se observará lo siguiente:

— El mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad incluirá la conservación de la estructura de soporte del edificio, de sus muros exteriores de cerramiento y materiales de revestido de fachadas, de su cubierta, y de todos sus elementos anejos exteriores (anuncios, marquesinas escaparates, ménsulas voladizos, etc.), de forma que quede totalmente garantizada la seguridad de los utilitarios del propio edificio, de las construcciones medianeras y de los espacios públicos.

— El deber de conservación de la salubridad pública obligará a los titulares de terrenos y edificios a efectuar las operaciones de limpieza y a realizar las obras precisas para evitar la aparición de circunstancias (acumulación de basuras y escombros, formación de focos de infección, producción de filtraciones, etc.) que puedan deteriorar las condiciones higiénicas y ambientales de las áreas públicas y de las edificaciones colindantes.

— El mantenimiento del ornato público supondrá la obligatoriedad de conservación de las condiciones estéticas de las construcciones mediante la ejecución de las obras de adecentamiento (limpieza y

pintura de fachadas, reparación de revestimientos, reposición de carpintería, etc.) que fueren necesarias.

Las mismas obligaciones de conservación y mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público se harán extensivas con carácter singular a los propietarios de locales y dependencias individualizadas de cualquier edificación aún cuando en los mismos no se desarrollare actividad alguna.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, ordenará la ejecución de las obras expresadas cuando las mismas no fueran directamente realizadas por los propietarios afectados.

Las obras se ejecutarán a costa de los titulares de las obras o bienes de que se trate.

#### Artículo 2.3.17. Estado ruinoso de las edificaciones

Cuando una edificación, o parte diferenciada de la misma, estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, procederá a la declaración municipal de tal estado y, si existiese peligro inminente para la estabilidad del edificio, ordenará el desalojo de sus ocupantes y la adopción de las medidas necesarias para garantizar la seguridad pública y la de las construcciones colindantes.

Se considerará que una edificación está en estado ruinoso cuando en la misma concurren algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Existencia de daños no reparables técnicamente por los medios normales.
- b) Existencia de daños, no incluidos en el apartado anterior, cuyo coste de reparación suponga un porcentaje superior al 50% del valor actual de la edificación afectada.
- c) Determinaciones urbanísticas del planeamiento en vigor que obliguen a su demolición.

En la tramitación del expediente de declaración del estado de ruina de un inmueble se seguirá el procedimiento señalado en los artículos 18 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, con los efectos allí prevenidos, y en su resolución se incluirá la orden de su demolición en el plazo que se establezca, si aquella es positiva, o la de ejecución de las obras de reparación necesarias, en caso contrario.

#### Artículo 2.3.18. Circunstancias relativas al estado de ruina

Es la estimación de la concurrencia de circunstancias suficientes para la declaración del estado ruinoso de una construcción, se observarán los siguientes criterios:

1.º Se entenderán como daños no reparables técnicamente por medios normales:

- Los que afecten al suelo de apoyo de la edificación, reduciendo su capacidad portante a valores inferiores a los mínimos de seguridad admisibles.
- Los que obliguen a la reconstrucción total de elementos fundamentales de la cimentación, de imposible recalce.
- Los que obliguen a la reconstrucción total de elementos estructurales fundamentales (soportes, járcenas y losas), integrados unitariamente en el sistema de sustentación del edificio, cuya reparación o refuerzo sea técnicamente inviable.
- Los que supongan la reconstrucción de elementos de la estructura del edificio, no incluidos en el apartado anterior, en proporción superior a un cuarto de la totalidad de los mismos.

2.º Se entenderán como obras de reparación, a que se refiere el apartado «b» del artículo anterior, aquéllas cuya ejecución sea necesaria para restituir al inmueble sus condiciones primitivas de seguridad y salubridad.

La estimación del coste de dichas obras se realizará conforme a los precios normales del mercado local de la construcción.

La determinación del valor de la construcción se efectuará supuestas ejecutadas las obras de reparación necesaria, minorando la evaluación obtenida en función del periodo de vida o envejecimiento de la población.

3.º La simple disconformidad con el planeamiento de aplicación no se considerará como circunstancia urbanística que obligue a la demolición del inmueble, que sólo procederá por esta circunstancia, cuando tal demolición haya sido expresamente incluida en las determinaciones del Plan, o la misma fuera necesaria para la ejecución de alguna de las acciones contenidas en su programa de actuación.

## TITULO TERCERO

### DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO

#### Capítulo 1

### DIVISION DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL

#### Artículo 3.1.1. Clasificación del Suelo

Ajustándose a lo establecido en el artículo 77 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, las

presentes Normas Subsidiarias dividen urbanísticamente el territorio municipal en las siguientes clases de suelo:

- Suelo Urbano
- Suelo Apto para Urbanizar
- Suelo No Urbanizable

Asimismo, y aún cuando no se constituye como una clase alternativa de Suelo, las Normas Subsidiarias diferencian el régimen de los terrenos destinados a Sistemas Generales, en virtud de la peculiaridad de la gestión y ejecución de tales sistemas.

#### Artículo 3.1.2. Suelo Urbano

Constituyen el suelo urbano municipal (SU) los terrenos que por encontrarse ya urbanizados o por llegar a estarlo en ejecución de las presentes Normas, o por hallarse comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, se incluyen en la delimitación que para dicha clase de suelo se expresa gráficamente en los planos de Estructura General, de estas Normas Subsidiarias.

#### Artículo 3.1.3. Suelo Apto para Urbanizar

De conformidad con lo señalado en el artículo 11 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana el suelo clasificado como apto para urbanizar se encuentra integrado por los terrenos adecuados para ser urbanizados, y cuya delimitación se contiene en el plano de Estructura General.

#### Artículo 3.1.4. Suelo No Urbanizable

El Suelo No Urbanizable del Municipio (SNU), queda constituido por los terrenos no incluidos en los suelos urbano y apto para urbanizar, y su delimitación será la del término municipal, que se recoge en las hojas del plano de Estructura General.

#### Artículo 3.1.5. Aprovechamiento urbanístico

El aprovechamiento urbanístico que corresponderá a los terrenos clasificados como urbanos será el deducible de las condiciones particulares de uso y edificación que a los mismos le estén asignadas, sin perjuicio de la justa distribución de cargas y beneficios que del mismo derivase.

Los titulares de terrenos que por estar destinados en el planeamiento a servicios públicos de los sistemas generales o locales no puedan ejecutar el aprovechamiento que les corresponda, serán compensados mediante la adjudicación de otros terrenos edificables, o indemnizados económicamente en cuantía equivalente al valor urbanístico del aprovechamiento no ejercido.

Los propietarios de terrenos incluidos en sectores de suelo apto para urbanizar tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de aplicar la superficie total de los terrenos el 85%, del aprovechamiento tipo del sector en que se ubiquen una vez deducido del mismo, en su caso, el exceso de dicho aprovechamiento sectorial sobre el aprovechamiento medio establecido en las Normas Subsidiarias para todo el suelo apto para urbanizar.

Los titulares de terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar y destinados en las Normas Subsidiarias al establecimiento de sistemas generales, cuando no sean expropiados, serán compensados mediante la cesión de otros terrenos, de la misma clase y categoría de suelo, cuyo aprovechamiento urbanístico sea igual al resultante de aplicar el 85% del aprovechamiento tipo establecido en las Normas Subsidiarias para todo el suelo apto para urbanizar, a la superficie de los terrenos afectados.

Los propietarios de suelo no urbanizable no tendrán derecho a aprovechamiento urbanístico.

#### Artículo 3.1.6. Obligaciones y limitaciones

Conforme a lo dispuesto en el art. 20 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y las cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

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

Con base en lo expuesto los propietarios de suelo clasificado como:

- Urbano deberán costear íntegramente las obras de urbanización que les correspondan, y ceder gratuitamente los terrenos reservados para la ejecución de nuevos viales, o ampliación de los existentes, y el establecimiento de zonas verdes, áreas peatonales y centros dotacionales, que se integren en los sistemas locales correspondientes.

— Apto para Urbanizar quedarán sujetos a las mismas obligaciones que los titulares de suelo urbano y, además, a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Suelo edificable correspondiente al 10% del aprovechamiento tipo del sector.

— No Urbanizable, están excluidos de cualquier obligación de edificación, urbanización o cesión de terrenos.

#### Artículo 3.1.7. Valoraciones

A los efectos de las compensaciones económicas, de la justa distribución de cargas y beneficios entre propietarios de cada unidad de ejecución y, en general, de la gestión de toda actuación urbanística que suponga enajenación o expropiación de terrenos, el valor urbanístico de cada suelo se realizará de acuerdo con lo especificado en el Título Segundo del Texto Refundido de la Ley Sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. El aprovechamiento unitario correspondiente se determinará de acuerdo con las siguientes directrices:

1.ª. El aprovechamiento urbanístico de los terrenos clasificados como urbanos se deducirá de su edificabilidad superficial, uso global asignado, situación urbana del distrito en que se localizan, características del área normativa en que se incluyen, y ubicación respecto de la red de transporte.

La valoración económica correspondiente se obtendrá de la expresión matemática contenida en los Anexos de estas normas, hasta que se proceda a la adecuación de los valores básicos de la contribución territorial urbana a las nuevas condiciones de uso y volumen establecidas en las presentes Normas. A partir de dicha adaptación el valor urbanístico de cada finca o parcela será el determinado a los efectos de la citada contribución.

En la determinación del valor urbanístico de los terrenos destinados a sistemas generales y locales se considerarán la edificabilidad media del área en que se encuentren comprendidos y la situación y el uso global dominante del área normativa de Ubicación.

2.ª. El valor urbanístico del suelo apto para urbanizar será el resultante de aplicar el valor económico al 85% del aprovechamiento tipo por la superficie atribuida a cada propietario.

Las parcelas edificables que resulten de la ordenación del Plan Parcial, una vez adquirido el derecho a edificar, se valorarán igual que los terrenos urbanos, sustituyéndose las características del área normativa por las del sector en que se incluyan.

3.ª. Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable carecerán de valor urbanístico, remitiéndose su valoración económica al valor

inicial que les corresponda según su rendimiento bruto o precio medio de venta como explotación agrícola.

## Capítulo 2

### SUELO URBANO

#### Sección 1.ª: DIVISIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO URBANO

##### Artículo 3.2.1. División normativa

Atendiendo a las condiciones particulares de edificación y de uso que las Normas 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:

- Áreas de Conservación (ACO).
- Áreas de Remodelación y nueva planta (ARE).
- Áreas de Unidades de Ejecución (UE).

##### Artículo 3.2.2. Modificación y desarrollo de las condiciones normativas

En todo el suelo urbano municipal podrán desarrollarse Planes Especiales o Estudios de Detalle con las finalidades exclusivas y las limitaciones específicas que se indican a continuación:

— En las Áreas de Suelo Urbano se admitirá el desarrollo de toda clase de Planes Especiales y Estudios de Detalle, sin otras limitaciones que las legalmente establecidas. Los estudios que se pretendan realizar se efectuarán con el previo consentimiento de la Corporación Municipal.

Dichos planes especiales se permitirán siempre que se conserve el uso global asignado por las Normas, y, especialmente, a que la ordenación propuesta mejore la previamente establecida.

— 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 superficie de la unidad urbana formal (manzana, espacio libre o vía pública) objeto de la actuación.

— Estudios de Detalle para el reajuste o adaptación de las alineaciones y rasantes señaladas en las Normas Subsidiarias, al objeto de solucionar puntos conflictivos de tráfico o ampliar la capacidad de las vías públicas, que afecten como mínimo a un tramo completo de éstas.

— Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes que tengan como exclusiva finalidad la modificación de la tipología edificatoria asignada por el Plan. Su ámbito de actuación mínimo será el de la unidad predial afectada y su admisión quedará condicionada a la integración de la nueva tipología propuesta en la estructura morfológica del área.

#### Sección 2.ª: GESTIÓN DEL SUELO URBANO

##### Artículo 3.2.3. Ámbitos 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:

— Unidades de Ejecución, que corresponden a las áreas delimitadas en las presentes Normas, para su gestión y ejecución unitaria o integrada. En dichas áreas los propietarios deberán ceder los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas, así como realizar a su costa la urbanización. Para la definición de estas Unidades se seguirá el procedimiento descrito en el art. 146 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y el art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

##### Artículo 3.2.4. Gestión y ejecución de unidades de ejecución

La gestión y ejecución integrada del planeamiento en las unidades de ejecución delimitadas (UE), se desarrollará conforme al sistema de actuación que para cada una de ellas se señale en el Delimitación de la Unidad.

##### Artículo 3.2.5. Delimitación y ejecución de otras unidades de ejecución.

Si para la justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento se precisare del señalamiento de otras unidades de ejecución, su delimitación se ajustará a lo que al respecto se determina en el artículo 1.2.11 de estas normas, 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 adoptado.

La ejecución de las unidades que lleguen a delimitarse se desarrollará conforme al sistema de actuación que para las mismas se establezca.

#### Sección 3.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE CONSERVACIÓN (ACO)

##### Artículo 3.2.6. Definición y delimitación

El Área de Conservación es aquella superficie consolidada por la edificación para las que las Normas Subsidiarias propone la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes, y la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

Su delimitación gráfica se expresa en los Planos de Áreas Normativas, identificándose mediante las siglas ACO.

##### Artículo 3.2.7. Obras admisibles

— En las edificaciones sujetas a protección singular, definidas en el plano de calificación y Regulación del Suelo, podrán realizarse las obras admitidas en el artículo 2.1.49 para el grado de protección asignado.

— En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no afectadas por ningún grado de protección, podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición total de las construcciones existentes y la reedificación de nueva planta de los solares resultantes.

— En edificios fuera de ordenación en situación 1.ª sólo podrán realizarse las operaciones de pequeña entidad exigidas por la higiene y conservación provisional del inmueble.

— En las fincas edificadas con anterioridad a las presentes Normas Subsidiarias no afectadas por nuevas alineaciones y destinadas a los usos característicos o compatibles establecidos, se entenderán referidas sus condiciones de edificación a las de las construcciones que las ocupan, hasta tanto subsistan éstas, y en consecuencia, podrán ejecutarse en las mismas toda clase de obras de reforma, acondicionamiento, consolidación, reparación, conservación, restauración o ampliación supeditándose las últimas al cumplimiento de las condiciones particulares que sobre número de plantas, altura de edificación y aprovechamiento superficial se establecen en el artículo siguiente, sin detrimento todo ello de las limitaciones que, en su caso, correspondan al grado de protección asignado.

##### Artículo 3.2.8. Condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento

En la edificación de los solares vacantes y en la reedificación de nueva planta o ampliación de las construcciones existentes se observarán las siguientes condiciones:

1.ª. Las condiciones de tipología edificatoria y número de plantas serán las que para cada ámbito se expresan en los planos.

2.ª. En las fincas para las que no se asignan en planos la tipología edificatoria ni el número de plantas, se estará a lo que sigue:

— El tipo de edificación permitido será el de Edificación Densa (ED) para las construcciones de nueva planta del Area de Conservación, manteniendo la tipología anterior del edificio en los casos de ampliación.

— El número de plantas será de 2 plantas.

3.ª. En todas las fincas la altura máxima de edificación, además de la especificada en el art. 2.1.7, deberá ser inferior o igual a la mayor de las alturas de las edificaciones existentes que constituyan medianera en fachada con la nueva edificación, cuando aquellas tengan el mismo número de plantas que ésta.

4.ª. 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 asignados.

5.ª No se permitirá otra proyección de voladizos a las vías y espacios públicos que la de balcones abiertos, con un vuelo máximo de 70 cm.

#### Artículo 3.2.9. Condiciones estéticas

1.ª. Las nuevas edificaciones que se construyan en el Area de Conservación adaptarán su composición exterior a las características de su entorno inmediato, siguiéndose de forma genérica, salvo los casos en que se denotare la inadecuación de las mismas, las directrices que a continuación se establecen:

— Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente a fachada y alero libre o protegido por sotabanco, empleando la teja cerámica como material de cubrición.

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

— En el diseño de los huecos se valorará su componente vertical, prohibiéndose la proyección no justificada de aquéllos en los que predomine su dimensión horizontal.

— El acabado de paramentos exteriores se realizará mediante pintura lisa, de colores claros y tonalidades similares a las de las edificaciones colindantes, o revestimientos de piedra granítica abujar-

dada, prohibiéndose expresamente los aplacados cerámicos o de piedra artificial.

— La carpintería exterior será preferentemente de madera, admitiéndose la carpintería de aluminio o de acero lacada en negro.

2.ª. No se permitirá la colocación de otra clase de elementos accesorios que las muestras no luminosas, realizadas en letra aislada y material noble, e integradas en la composición de la fachada.

#### Artículo 3.2.10. Otras condiciones

Las restantes condiciones que sobre parcelación, composición volumétrica, higiene, seguridad y servicios, y estéticas y medioambientales que regirán la edificación y uso del suelo de las Areas de Conservación, serán las que con carácter general se establezcan en el Título Segundo de estas normas.

#### Sección 4.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE RENOVACIÓN (ARE)

##### Artículo 3.2.11. Definición y delimitación

Son Areas de Renovación aquellas superficies del suelo urbano semiconsolidadas por construcciones que ocupan los bordes perimetrales del núcleo urbano, en los cuales existen una alternancia de usos entre el residencial y el de naves de almacenamiento.

Las Areas de Renovación se delimitan en los planos Areas Normativas, identificándose mediante las siglas ARE seguidas del número de orden.

##### Artículo 3.2.12. Obras admisibles

— Podrán realizarse todo tipo de obras en los solares vacantes y en los edificios existentes que se ajusten sustancialmente a estas normas, condicionándose las obras de ampliación en éstos al cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo siguiente.

— En las edificaciones e instalaciones que se encuentren en cualquier situación de las consideradas como fuera de ordenación sólo se permitirán las reparaciones de poca entidad exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble.

— En las restantes parcelas y edificios podrán realizarse todo tipo de obras, con sujeción a lo que se establece en el artículo siguiente.

Artículo 3.2.13. Condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento

1.ª. Las condiciones de tipología edificatoria y número de plantas serán los que para cada ámbito se expresan.

2.ª. En las fincas ocupadas por edificaciones de reciente construcción, se entenderán referidas sus condiciones de composición volumétrica y de aprovechamiento a las que reúnan las edificaciones existentes, hasta tanto subsistan éstas.

En los casos de reedificación de nueva planta se conservarán las condiciones señaladas para el ámbito de condiciones homogéneas delimitado en la manzana en que se incluye la finca objeto de la actuación o, en su defecto, las correspondientes a las manzanas colindantes del mismo Area.

3.ª. Las condiciones de ocupación de parcela, situación de las edificaciones y aprovechamiento, serán las correspondientes al número de plantas y altura y tipo de edificación asignados.

Artículo 3.2.14. Condiciones estéticas

1.ª En las Areas de Renovación anejas al Area de Conservación, se adecuarán a las características de éstas las condiciones de composición de las nuevas edificaciones.

2.ª En las restantes Areas, se permitirán la libre composición de las construcciones, dentro de los tipos de edificación asignados.

Artículo 3.2.15. Otras condiciones

Se aplicarán las condiciones generales del Título Segundo, de estas Normas, en la regulación de aspectos no particularizados en el articulado anterior, para cuantas actuaciones edificatorias se lleven a efecto en las Areas de Renovación.

#### Sección 5.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS AREAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

Artículo 3.2.16. Definición y delimitación

Se incluyen en las Areas de Unidad de Ejecución las superficies de suelo urbano semilibres de edificación, cuya ordenación se detalla en las Normas Subsidiarias y que precisan de realización de urbanización de calles interiores y en las que se entiende necesario la creación de espacios dotacionales. Para lo cual, siendo obligatoria la cesión de los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas

así como la ejecución de la urbanización, será necesario distribuir las cargas y beneficios del planeamiento, bien por el sistema de cooperación bien por el de compensación.

La delimitación gráfica de tales áreas se expresan en los planos de Areas Normativas y los de Calificación y Regulación del Suelo identificándose mediante las siglas UE, seguidas del número de orden.

### Capítulo 3

#### SUELO APTO PARA URBANIZAR

##### Sección 1.ª: DIVISIÓN Y DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 3.3.1. Desarrollo del Suelo Apto para urbanizar

1. El primer requisito para ejercitar cualquier actuación urbanística sobre el suelo apto para urbanizar es la redacción del plan parcial del sector completo correspondiente.

2. Podrá establecer el plan parcial una o varias etapas para el futuro desarrollo urbanístico del Sector determinado su división en unidades de ejecución, el programa de coordinación y prioridades en base al cual pueda escalonarse en el tiempo la ejecución de la urbanización y las infraestructuras y la materialización de las cesiones públicas obligatorias y el sistema proporcional de cargas y derechos económicos entre los diferentes propietarios afectados.

3. Si no lo establece la ficha urbanística correspondiente será el plan parcial quien establecerá para la gestión urbanística del sector alguno de los sistemas de actuación regulados en la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial no se podrán realizar obras de urbanización y edificación hasta tanto no se aprueben los correspondientes Proyectos de Urbanización y de Reparcelación o Compensación.

5. Los propietarios de Suelo Apto para Urbanizar estarán obligados a la cesión gratuita a favor del Municipio de los terrenos estipulados por la Ley.

6. Los propietarios de los terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de urbanización estipulados en los artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en la proporción que se determine en los proyectos de reparción o compensación.

### Sección 2.ª: GESTIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

#### Artículo 3.3.2. Delimitación de Unidades de Ejecución

El desarrollo y ejecución de las determinaciones de los Planes Parciales se llevará a efecto de forma unitaria o mediante su división en Unidades de Ejecución, cuya delimitación podrá contenerse en el propio Plan Parcial o establecerse conforme a los requisitos y al procedimiento señalados en el artículo 1.2.11 de estas normas.

#### Artículo 3.3.3. Determinación del sistema de actuación

El sistema de actuación a aplicar en cada Polígono se determinará conjuntamente con su delimitación.

En los sectores en los que, de acuerdo con estas normas se atribuye a la iniciativa particular su planificación y desarrollo se aplicará el sistema de Compensación, sin perjuicio de lo que en el Texto Refundido de la Ley del Suelo se señala sobre expropiación por sanción.

### Sección 3.ª: CONDICIONES PARTICULARES DE CADA SECTOR

#### Artículo 3.3.4. Condiciones del Suelo Apto para urbanizar

Dentro del suelo apto para urbanizar se distinguen un área con uso residencial.

En las fichas incluidas en los Anexos de estas normas se determinan las características del mismo, del Plan Parcial a desarrollar, y de la ordenación a establecer.

#### Artículo 3.3.5. Otras condiciones

Los aspectos relativos a la edificación y uso del Suelo Apto para urbanizar, que no sean objeto de las condiciones particulares de cada Plan Parcial, se regularán conforme a las condiciones generales establecidas en el Título Segundo de estas normas, cualquiera que sea su situación.

## Capítulo 4

### SUELO NO URBANIZABLE

#### Sección 1.ª: División y desarrollo del Suelo no Urbanizable

##### Artículo 3.4.1. Delimitación e identificación

La delimitación de los terrenos que constituyen el Suelo no Urba-

nizable se remite a la del territorio municipal que se incluye en el plano de Estructura general, con exclusión de las superficies de las otras clases de suelo definidas en las secciones anteriores de estas Normas.

##### Artículo 3.4.2. Núcleo de población

Se considerará que un determinado conjunto de edificaciones puede constituir núcleo de población cuando tenga capacidad para generar un crecimiento material y social que demande servicios y equipamientos colectivos.

A los efectos prevenidos en el artículo 78 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se considerarán como constitutivos de núcleo de población, y en consecuencia ilegales, los siguientes actos de edificación y uso del Suelo no Urbanizable:

— Las parcelaciones y segregaciones de terrenos cuyos lotes resultantes incumplieren la superficie establecida como mínima en la parcelación agraria, fijada en 40.000 M<sup>2</sup>. para el secano y 15.000 m<sup>2</sup>. para el regadío, así como el incumplimiento de alguna de las condiciones y dimensiones mínimas de parcela establecidas en el siguiente artículo.

— La edificación u ocupación, con instalaciones de cualquier tipo, de los lotes resultantes de las parcelaciones anteriores, aún cuando la infracción urbanística correspondiente a las mismas hubiese prescrito legalmente.

— La ocupación o utilización de las edificaciones anteriores, aunque hubiese prescrito legalmente la infracción urbanística correspondiente a las mismas.

##### Artículo 3.4.3. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable Común.

1.ª. Se establece como uso característico de esta categoría de suelo el uso global agrícola y pecuario, en cualquiera de sus modalidades o pormenorizaciones.

2.ª. Se considerarán como usos permitidos o compatibles con el anterior las actividades relativas a la ejecución y mantenimiento de las redes de transporte y de servicios infraestructurales que no supongan limitación o perjuicio del uso característico establecido, las de enseñanza de especialidades agrícolas, y el uso residencial unifamiliar, restringido al de las viviendas destinadas a residencia familiar permanente de los titulares de los terrenos, o de sus arrendatarios, y los que, en aplicación de su legislación específica o por que sean objeto de declaración sin-

gular, según el art. 16.3.2ª del TR, sean considerados como de utilidad pública o de interés social, justifiquen su necesidad objetiva de emplazamiento en medio rural, y se destinen a alguna de las siguientes actividades o usos específicos:

- Hoteles, Hoteles-Apartamento, y Pensiones que se sitúen a una distancia no inferior a 2 kilómetros del núcleo principal.
- Complejos sociorrecreativos de cualquier tipo.
- Industrias de transformación, tratamiento o envasado de productos agrícolas propios del área de ubicación.
- Dependencias institucionales vinculadas a servicios rurales.
- Centros dotacionales educativos, deportivos, asistenciales, sanitarios y religiosos destinados a la prestación de servicios a la población rural o que por su capacidad o dimensión no puedan ubicarse en el suelo urbano o urbanizable.
- Cementerios, vertederos e instalaciones para el tratamiento de residuos sólidos.
- Parques suburbanos zoológicos y acuáticos.
- Instalaciones para la acampada al aire libre.

Serán incompatibles los restantes usos no incluidos entre los anteriores.

3.ª Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación o instalación será de 10.000 m<sup>2</sup>.
- Toda construcción se retranqueará de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 10 m.
- Su altura de edificación no excederá de 8 metros con un número máximo de dos plantas, excepto las edificaciones industriales y las dependencias complementarias de las instalaciones de acampada, de los parques zoológicos y acuáticos, y de los servicios públicos y urbanos que habrán de desarrollarse en una sola planta.
- La superficie total edificada no resultará superior a 1 m<sup>2</sup> construido por cada 100 m<sup>2</sup> en las dependencias complementarias de los parques e instalaciones de acampada y a 1 m<sup>2</sup> construido por cada 20 m<sup>2</sup> en los restantes casos.

4.ª Las dependencias destinadas al almacenaje de productos agrarios, maquinaria agrícola, estabulación de ganado, o a otras actividades complementarias del uso agropecuario, cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de terrenos afectados a la edificación no será inferior a 25.000 m<sup>2</sup>., o en su defecto, a la que figure en la

inscripción registral de la finca anterior a la fecha de aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

- Las edificaciones se retranquearán de todos los linderos de la finca una distancia no inferior a 15 metros.
- Su superficie total edificada no resultará superior a 1 m<sup>2</sup> de superficie construida por cada 20 m<sup>2</sup> de superficie de terrenos.
- La construcción no excederá de dos plantas y su altura de edificación se adecuará a las necesidades de la actividad específica a que se destina.

5.ª Las edificaciones destinadas a la enseñanza de especialidades agrícolas cumplirán las siguientes condiciones:

- La superficie mínima de la parcela vinculada a la edificación será de 25.000 m<sup>2</sup>.,
- Las edificaciones se retranquearán de los linderos de la parcela una distancia no inferior a 10 metros.
- Su altura de edificación no excederá de 8 metros, con un número máximo de dos plantas.
- La superficie total edificada no será superior a 1 m<sup>2</sup> construido por cada 10 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

6.ª Las edificaciones destinadas a residencia familiar cumplirán las condiciones establecidas en la condición 4.ª para las dependencias complementarias del uso agropecuario, con la excepción de la altura de edificación que para las viviendas familiares será como máximo de 7,50 metros, y la condición adicional de no poder edificarse más de una vivienda por cada unidad predial y estableciéndose como condición que la parcela mínima cumplirá la condición de poder inscribirse un círculo mínimo de 50 m. de diámetro.

7.ª Las obras relativas a las redes de transporte y de servicios infraestructurales se limitarán al trazado de vías, al tendido o construcción de conducciones, y a la disposición o ejecución de sus elementos accesorios.

8.ª Según se establece en los art. 78 y ss. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, cualquier actuación que se pretenda efectuar en la zona de Policía de Cauces (100 mts. por cada una de las márgenes) requiere autorización previa del Organismo de Cuenca.

Igualmente, se deberá recabar autorización para aquellas actuaciones que se pretendan efectuar en las proximidades de canales o caminos de servicio de la Zona Regable del Canal de Orellana.

Por último, y de acuerdo con lo establecido en los art. 245 y ss. del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/86 de 11 de Abril (B.O.E. n.º 103 de 30 de Abril) será necesario la tramitación ante la Confederación Hidrográfica del Guadiana la preceptiva autorización para efectuar vertidos suscepti-

bles de contaminar el Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a las aguas superficiales como subterráneas, siendo obligatorio al causante del vertido el poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación.

9.ª. Todos los caminos del Término Municipal quedan determinados con una anchura mínima de siete metros en toda la extensión de sus trazados, salvo que los mismos tengan una anchura superior en cualquier punto o parte de su trazado que prevalecerá sobre la anchura mínima citada de siete metros.

Artículo 3.4.4. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Especial.

3.4.4.1. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Agropecuaria.

Se establece como uso global característico de estas áreas el agrícola.

Las dependencias destinadas al almacenaje de productos agrarios, maquinaria agrícola o a otras actividades complementarias del uso agropecuario cumplirán las siguientes condiciones:

– La superficie mínima de terrenos afectados a la edificación no será inferior a 15.000 m<sup>2</sup>., o en su defecto, a la que figure en la inscripción registral de la finca anterior a la fecha de aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

– Las edificaciones se retranquearán de todos los linderos de la finca una distancia no inferior a 10 metros.

– Su superficie total edificada no resultará superior a 1 m<sup>2</sup> de superficie construida por cada 20 m<sup>2</sup> de superficie de terrenos.

– La construcción no excederá de una planta y su altura de edificación se adecuará a las necesidades de la actividad específica a que se destina.

3.4.4.2. Condiciones particulares del Suelo no Urbanizable de Protección Ecológico-Paisajística.

1.º. El uso característico de estas áreas se restringirá al de las actividades necesarias para la protección y mejora de su condición natural.

2.º. Son usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan deterioro o menoscabo de la calidad del área objeto de protección, los correspondientes a la explotación agropecuaria de los terrenos, al mantenimiento de los elementos de las redes de transporte y de servicios infraestructurales existentes y a las actividades de ocio y recreativas que se desarrollen al aire libre.

Son usos incompatibles los no incluidos.

3.º. No se permitirán otras obras o instalaciones que las directamente vinculadas al uso característico, sin más limitación que la de su integración en el medio natural, las relativas a la conservación de las redes de servicio público existentes, y excepcionalmente, las de carácter porvisional anejas al ocio y esparcimiento público

## ANEXO I:

### CONDICIONES PARTICULARES DE PLANEAMIENTO DE LOS SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCION

UNIDAD	Superficie de parcela	Zonas Verdes	Viales	SUPERFICIE TOTAL	Superficie edificable	Edificabilidad
	M2	M2		M2	M2	M2/M2
UE-1	5.340		880	6.220	8.535	1,37
UE-2	5.950		765	6.715	10.410	1,55
UE-3	6.960	1.770	2.790	11.520	11.130	0,97
UE-4	7.750		3.720	11.470	12.400	1,08
UE-5	5.790	590	2.835	9.215	9.270	1,01
UE-6	6.555		445	7.000	10.490	1,50
UE-7	3.215		1.220	4.435	5.630	1,27
UE-8	13.080	1.560	3.855	18.495	20.925	1,13
UE-9	7.900	995	2.710	11.605	7.900	0,68
UE-10	23.795	3.530	4.955	32.280	21.900	0,68

## A N E X O I I

CONDICIONES PARTICULARES DE PLANEAMIENTO DEL SUELO APTO  
PARA URBANIZAR N.º 1 SAU-1

## \* DEFINICION, SITUACION Y SUPERFICIE:

## 1. AMBITO DE APLICACION.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en la presente ficha será el de los terrenos que clasificados como Suelo Apto Para Urbanizar, aparecen delimitados en los PLANOS DE ORDENACION como sector SAU.1

## 2. SUPERFICIE.

La superficie estimada del sector es 67.100 m<sup>2</sup>

## 3. ESTADO ACTUAL.

Area prácticamente de uso agrícola.

## \* CARACTERISTICAS DEL PLANEAMIENTO.

- Figura a desarrollar: Plan Parcial.
- Finalidad: Remate de la ciudad hasta su encuentro con la carretera.
- Iniciativa de su formulación: Privada.

## \* CARACTERISTICAS DE LA ACTUACION.

## – CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO:

\* Densidad máx. de viv. por hectáreas: 40 viv/Ha.

## – USOS:

Usos permitidos con carácter preferente: Residencial Unifamiliar.  
Usos prohibidos o incompatibles: Industrial de producción.

## – DOTACIONES

Según el Reglamento de Planeamiento.

## – APROVECHAMIENTO TIPO:

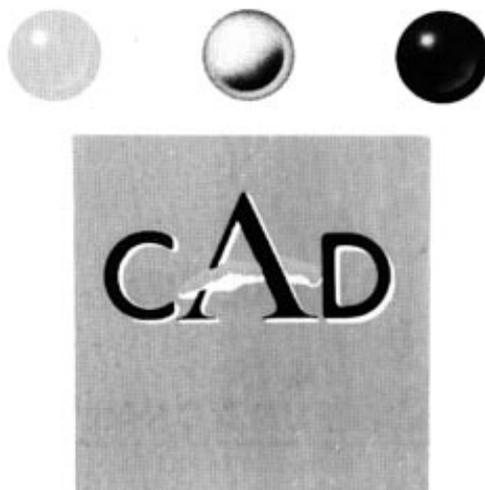
El aprovechamiento tipo se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del sector, se expresa en metro cuadrado edificable partido por la superficie del sector.

Edificabilidad del sector: 0,50 M<sup>2</sup>/M<sup>2</sup>.

Superficie máxima edificable en usos lucrativos: 33.550 m<sup>2</sup>.

## CONDICIONES DE PROGRAMACION:

Superficie máxima de suelo de usos lucrativos: 60%



## Centros de Atención Administrativa

- **ALBURQUERQUE** Aurelio Cabrera, s/n. (924) 40 03 55 • **ALCÁNTARA** Cuatro Calles,1 (927) 39 01 48 •
- **ALMENDRALEJO** Estación Enológica, s/n (Apdo 96) 66 24 69 • **AZUAGA** Avda. Sto. Tomás Aquino, s/n 89 04 77 •
- **BADAJOS** Avda. Huelva, s/n. (924) 23 03 06 • **CABEZA DEL BUEY** Alemania, 1-C (924) 60 12 91 •
- **CÁCERES** Plaza de Santiago, s/n. (927) 21 66 19 • **CASAR DE PALOMERO** Variante, s/n. (927) 43 66 85 •
- **CASTAÑAR DE IBOR** Plaza de España, 1. (927) 55 44 63 • **CASTUERA** La Fuente, 24 (924) 76 04 83 •
- **CORIA** Avda. Virgen de Argeme, 1 (927) 50 01 37 • **DON BENITO** Canalejas, 1 (924) 80 19 01 •
- **FREGENAL DE LA SIERRA** Santa Clara, 4-1º izda. (924) 70 11 05 • **FUENTE DE CANTOS** Nicolás Megía, 21-ppal. (924) 50 03 82 •
- **GUAREÑA** Ctra. Oliva de Mérida, s/n. (924) 35 12 72 • **HERRERA DEL DUQUE** Avda. de las Palmeras, s/n. (924) 65 10 82 •
- **HERVÁS** Plaza González Fioris, 5 (927) 47 30 81 • **HOYOS** Martalba, 8 (927) 51 44 89 •
- **JARAÍZ DE LA VERA** Ctra. Plasencia-Alcorcón, s/n (927) 46 12 13 • **JEREZ DE LOS CABALLEROS** Avda. Extremadura, s/n. (924) 73 03 10 •
- **LOGROSÁN** Plaza de la Torre, 27 (927) 36 01 26 • **LLERENA** Jesús de Nazaret, s/n. (924) 87 04 56 •
- **MÉRIDA** Paseo de Roma, s/n. (924) 38 58 30 / 51 • **MIAJADAS** Correderas, 17 (927) 16 07 17 •
- **MONESTERIO** Gallego Paz, 6 (924) 51 63 93 • **MONTÁNCHEZ** Plaza de España, 1 (927) 38 00 35 •
- **MONTEHERMOSO** Plaza Mayor, 2 (927) 43 02 11 • **MONTIJO** Extremadura, 1 (924) 45 21 08 •
- **MORALEJA** Avda. de Lusitania, s/n (927) 51 62 78 • **NAVALMORAL DE LA MATA** Avda. Angustias, 4 (927) 53 51 75 •
- **OLIVENZA** Hernán Cortés, 1 (924) 49 11 66 • **PLASENCIA** Santa Clara, 10 (927) 42 13 20 •
- **TALARRUBIAS** Plaza de España, 1-2º (924) 63 12 08 • **TRUJILLO** Molinillo, 2 (927) 32 29 99 •
- **VALENCIA DE ALCÁNTARA** Fray Martín, 3 (927) 58 06 92 • **VILAFRANCA DE LOS BARROS** Varales, 1 (924) 52 03 77 •
- **VILLANUEVA DE LA SERENA** Parque Constitución, 12 (924) 84 62 54 • **ZAFRA** Ctra. de los Santos, s/n. (924) 55 22 50 •

### **TODOS ESTOS CENTROS TE FACILITARÁN INFORMACIÓN SOBRE:**

- **AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS • ORGANIZACIÓN INSTITUCIONAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA**
- **AYUDAS • BECAS • SUBVENCIONES • EMPLEO • OPOSICIONES • CURSOS • REGISTROS • TRÁMITES •**
- **CONCURSOS • SUBASTAS • SERVICIOS EN GENERAL**

*la Junta  
junto a ti.*

**JUNTA DE EXTREMADURA**

## EL D.O.E. EN MICROFICHAS

**L**A reproducción en MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura se ofrece como una alternativa fácil y económica a los problemas de archivo y consulta que muchas veces presentan las publicaciones periódicas. Estas microfichas tienen unas dimensiones de 105 x 148 milímetros, con una reducción de 24x y una capacidad de 98 fotogramas.

Las MICROFICHAS DEL D.O.E. pueden adquirirse en la forma de serie completa (años 1980-1997) que comprende todos los ejemplares editados o por años sueltos a partir del año 1983.

Existe también un servicio de MICROFICHAS del D.O.E. que facilitará la reproducción en este soporte de todos los ejemplares que se vayan publicando a lo largo del año 1998, mediante envíos mensuales (12 envíos al año). La suscripción a este servicio es anual.

Para la adquisición de MICROFICHAS del Diario Oficial de Extremadura o suscribirse al mencionado servicio durante 1998 hay que dirigirse, indicando los datos de la persona o entidad a favor de la que debe hacerse el envío, a la siguiente dirección:

Consejería de Presidencia y Trabajo - Secretaría General Técnica - Paseo de Roma, s/n. - 06800-MÉRIDA (Badajoz)

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

Suscripción año 1998 (envíos mensuales)	7.000 ptas.
Años 1980 a 1997 (ambos inclusive)	42.000 ptas.
Año 1983	500 ptas.
Años 1984, 1985 o 1986 (cada uno)	1.000 ptas.
Años 1987, 1988 o 1989 (cada uno)	1.800 ptas.
Años 1990, 1991 o 1992 (cada uno)	2.600 ptas.
Años 1993 o 1994 (cada uno)	5.500 ptas.
Año 1995 o 1996	6.500 ptas.
Año 1997	7.000 ptas.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**  
Consejería de Presidencia y Trabajo

Secretaría General Técnica  
Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA  
Teléfono: (924) 38 50 16. Telefax: 38 50 90

## NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 1998

### I. CONTENIDO.

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

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

### 2. FORMA.

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

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

### 3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

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

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

### 4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 1998, es de 12.000 pesetas. Si la suscripción se formaliza a partir del mes de abril, su importe para los nueve meses restantes es de 9.000 pesetas. Si se produce a partir de julio, el precio para los seis meses que restan del año será de 6.000 pesetas, y si se hiciera desde octubre, el precio será de 3.000 pesetas, para el último trimestre.

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

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

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

### 5. FORMA DE PAGO.

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

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

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

### 6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

6. Las renovaciones para el ejercicio 1998 completo de acuerdo con los Precios Públicos y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de diciembre de 1997. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**

Consejería de Presidencia y Trabajo

*Secretaría General Técnica*

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA

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

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Camino Llano, 9 - Cáceres

**Franqueo Concertado 07/8**



**Precio ejemplar: 600 Ptas.**