



CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO  
Y TRANSPORTES

*RESOLUCION de 14 de abril de 1999,  
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación  
del Territorio de Extremadura, por la que se  
aprueba definitivamente las Normas  
Subsidiarias de Planeamiento Municipal  
de Medellín.*

## A N E X O

### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE MEDELLIN

#### NORMAS URBANISTICAS

##### TITULO I

##### GENERALIDADES

##### CAPITULO I:

##### NATURALEZA Y CARACTER DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Art. I.1. Contenido.

1. Las NNSS están integradas por los siguientes documentos, con independencia del orden en que han sido presentados, y de la forma de presentación física de los mismos:

- a) Información Urbanística (sin validez normativa).
- b) Planos de Información (sin validez normativa).

- c) Memoria justificativa de la ordenación.
- d) Normativa y Reglamentación (N.U.).
- e) Planos de Ordenación.

Art. I.2. Objeto.

1. Se redacta esta Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbano, como instrumento legal para la ordenación y desarrollo de la estructura urbanística integral del Término Municipal de Medellín, clasificando y calificando el suelo, definiendo el régimen jurídico en cada tipo de suelo y estableciendo la normativa de carácter general y particular sobre protección, aprovechamiento, uso del suelo, urbanización y edificación, así como la formulación de los instrumentos de gestión y desarrollo urbanístico.

Art. I.3. Marco legal de aplicación.

1. Las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Medellín (Badajoz) en adelante N.U. y NNSS respectivamente se han redactado de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente tras la sentencia 20 de marzo de 1997, del Tribunal Supremo publicada en el B.O.E. N.º 99 de 25 de abril de 1997, en la que se declara inconstitucional y nulo parte del articulado del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobado por R.D. 1/1992 de 26 de junio), quedando vigente:

- El articulado no declarado nulo del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (aprobada por R.D. 1/1992 de 26 junio).
- El articulado y los de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana 19/1975 de 2 de mayo, sustituirlos de los anulados.

— Los Reglamentos de Planeamiento, Gestión, Disciplina; para el desarrollo y aplicación de la Ley.

— Ley 7/ 1997 de 14 de abril de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelos y Colegios Profesionales.

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

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

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

#### Art. I.4. Ambito de aplicación.

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

#### Art. I.5. Vigencia.

1. La presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Medellín entrarán en vigor a partir de la fecha de publicación de su aprobación definitiva y su periodo de vigencia es indefinido. Iniciado el periodo de vigencia quedará sin efecto la anterior revisión.

#### Art. I.6. Interpretación de documentos.

1. Las determinaciones de las NNSS y, concretamente, estas Normas urbanísticas, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo y lugar en que han de ser aplicadas.

2. La información escrita prevalecerá sobre la gráfica, y en caso de duda sobre la información escrita prevalecerán estas Normas Urbanísticas sobre los otros documentos escritos.

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

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

#### Art. I.7. Revisión.

1. Se entiende por revisión de las NN.SS. la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo establecidas en las mismas, que supongan cambios sustanciales de su contenido.

Se recomienda la revisión trascurrido un periodo máximo de ocho años, o por Orden de la Junta de Extremadura, de oficio o a instancia del Ayuntamiento cuando las circunstancias lo aconsejen.

Se considera necesaria la revisión en los siguientes supuestos:

2. Por derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística bajo cuya aplicación se formulan, siempre que así se contemple en dichos cambios de la legislación o la afecten de forma sustancial.

3. También sería necesaria la revisión del planeamiento por la presencia de algún fenómeno de alcance local, comarcal o supra comarcal que pueda incidir en modo importante en el esquema territorial o económico del municipio, a juicio de la Administración Regional o Local.

4. Por aprobación de Planes Directores Territoriales de coordinación que afecten al territorio municipal.

5. Por agotamiento superior al ochenta por ciento de la capacidad habitacional máxima o del suelo calificado como industrial.

#### Art. I.8. Modificación.

1. Se considera modificación de las NN.SS. las alteraciones sustanciales de las determinaciones de las mismas que no queden incluidas en los supuestos del art.

2. Si las circunstancias lo aconsejasen, podrá modificarse cualquier elemento de las N.U. siempre y cuando la modificación sea coherente con lo previsto en el art. 154, núm. 3 y 4 del RP, debiendo justificarse expresamente tal coherencia.

3. No se consideran alteraciones sustanciales los 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 NN.SS.

4. A tales efectos, la Corporación Municipal constatará anualmente la adecuación de las determinaciones específicas de las NN.SS a los objetivos generales y en su defecto, instruirá el expediente de modificación pertinente para resolver la problemática urbanística detectada en su aplicación.

#### Art. I.9. Competencia.

1. Corresponde al Ayuntamiento de Medellín y en su defecto y sub-

sidiariamente a los órganos competentes de la Junta de Extremadura, tanto la interpretación de las determinaciones de las NN.SS., como velar por el cumplimiento de sus objetivos.

A tales efectos el Ayuntamiento, previos los informes técnicos pertinentes, podrá condicionar la autorización de aquellas actuaciones que aún observando la normativa específica, resulten contraproducente respecto al ordenamiento general o con los objetivos marcados.

#### Art. I.10. Abreviaturas utilizadas.

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

|              |                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------------------|
| CMAUT        | Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo                |
| CUOTE        | Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura |
| ED           | Estudio de Detalle                                               |
| LRsou        | Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 26/6/92      |
| LS           | Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, de 9/4/76       |
| LSRV         | Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13/4/98        |
| N.U.         | Normas Urbanísticas                                              |
| PA           | Polígono de Actuación                                            |
| PE           | Plan Especial                                                    |
| NNSS         | Normas Subsidiarias                                              |
| PP           | Plan Parcial                                                     |
| PU           | Proyecto de Urbanización                                         |
| R.D.(o RDLS) | Reglamento de Disciplina Urbanística                             |
| RG(o RGLS)   | Reglamento de Gestión                                            |
| RP(o RPLS)   | Reglamento de Planeamiento                                       |
| SNU          | Suelo No Urbanizable                                             |
| SU           | Suelo Urbano                                                     |
| SAU          | Suelo Urbanizable (Apto para Urbanizar)                          |
| UE           | Unidad de Ejecución                                              |

## CAPITULO II: CLASIFICACION DEL SUELO

#### Art. I.11. Clasificación del suelo.

1. Los terrenos que comprenden el término municipal de Medellín

(Badajoz) se clasifican en: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

#### SECCION 1.—SUELO URBANO.

##### Art. I.12. Definición del Suelo Urbano.

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

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

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

2. Se reconoce como suelo urbano el contenido expresamente dentro del o los recintos grafiados como tal en la documentación gráfica de las NNSS. Unicamente los planos a escala 1:1.000 y 1:2.000 o escalas más detalladas serán válidos para la definición del ámbito de clasificación del suelo urbano; careciendo de valor legal la referenciación de suelo urbano en escalas menos detalladas, las cuales tendrán valor meramente indicativo.

##### Art. I.13. División del Suelo Urbano.

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

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

b) Zonas a Redefinir mediante Unidades de Ejecución (UE), que se definen como aquellas áreas de intervención en las que, por carecer de los servicios totales que definen un solar, por estar sometidas a transformación del suelo o de las edificaciones existentes, por preverse alguna actuación para ellas o por tratarse de espacios urbanos carentes de la definición necesaria como para poder estimar con el grado preciso de ajuste las alineaciones y rasantes oportunas, es precisa una actuación previa a la concesión de licencia, que puede ser fundamentalmente de los siguientes tipos: reparcelación, Estudio de Detalle, urbanización, cesiones previstas por el art. 46.2. del R.G. Dichas áreas son definidas gráficamente y desarrolladas a escala 1:1.000.

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

## Art. I.14. Definición del Suelo Urbanizable.

1. Está constituido por los terrenos que las NNSS considera, en principio, como aptos para ser urbanizados.
2. Se delimitan como áreas aptas para la urbanización las comprendidas expresamente dentro del recinto grafiado como tal en los planos a escala 1:1.000

## Art. I.15. Limitaciones en Suelo Urbanizable .

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

## SECCION 3.—SUELO NO URBANIZABLE.

## Art. I.16. Definición del Suelo No Urbanizable.

1. Está constituido por aquellos terrenos que se excluyen de todo posible uso netamente urbano.
2. Se delimitan como suelo no urbanizable todas aquellas áreas del término municipal que no estén incluidas como Suelo Urbano o Suelo Apto para Urbanizar en los correspondientes planos a escala 1:1.000 o 1:2.000.

## Art. I.17. División del Suelo No Urbanizable.

1. El SNU se divide en zonas, cada una de las cuales viene afectada a una regulación determinada, en función de la protección que precisen, según sus propias condiciones.
2. La delimitación de las diversas zonas o tipos de SNU viene dada por una serie de parámetros objetivos de uso y aprovechamiento del suelo, definidos en los planos de usos del suelo rústico (Información Urbanística) por lo que la representación gráfica de tipos a escala 1:10.000 debe entenderse a efectos meramente indicativos.
3. La protección debida a las diversas zonas en que se divide el SNU no impide la realización de todas aquellas actuaciones precisas para un óptimo aprovechamiento económico del suelo rústico, así como los tradicionales usos de poblamiento disperso existentes en mayor o menor medida en el término municipal. Estos aspectos quedan regulados pormenorizadamente en estas Normas urbanísticas.

## TITULO II

## REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

## CAPITULO I:

## EL SUELO URBANO

## SECCION 1.—PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.

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

1. De acuerdo con lo previsto en la exposición de motivos de la LRSOU, se establece un régimen urbanístico del suelo basado en el principio de que la aptitud para edificar la da el planeamiento, pero el derecho a edificar se condiciona al cumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas al propietario. En consecuencia:
2. En el continuo urbano la actuación de los propietarios, públicos o privados, consiste en la normal actividad sometida a la concesión de licencia, sin otro requisito que el de la presentación de la documentación necesaria para la obtención de la misma.
3. En las Zonas a Redefinir (mediante Unidades de Ejecución), la actuación de los propietarios, públicos o privados, viene condicionada a la tramitación, aprobación y ejecución de aquellos actos encaminados a conseguir que un terreno adquiera la plena condición de solar, según haya sido dispuesto para cada uno de los casos en estas Normas, y siempre teniendo presente el art. 3 de la LRSOU, que prevé «la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico».

## Art. II.2. Desarrollo del Planeamiento.

1. Desarrollo obligatorio: Cuando esté expresamente previsto en estas NNSS deberá redactarse un Estudio de Detalle con carácter previo a la concesión de licencias de edificación por tratarse de suelos en que sea necesario adaptar las condiciones de edificación y su disposición a la estructura concreta de las edificaciones y viales existentes o propuestos; precisando, si es el caso, las determinaciones de las NNSS, especialmente las alineaciones y volúmenes, todo ello sin perjuicio de mantener las condiciones del aprovechamiento urbanístico y las líneas generales de la organización del espacio urbano circundante.
2. Desarrollo facultativo: Independientemente de los fijados desde estas NNSS, podrán formularse Planes Especiales o Estudios de Detalle con cualquiera de las finalidades recogidas en la LS y el RP, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos

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

#### Art. II.3. De los Estudios de Detalle.

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

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

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

4. Los Estudios de Detalle estarán integrados como mínimo por los documentos siguientes:

a) Memoria en la que se describan detalladamente las construcciones y usos previstos, relacionados con la organización del tejido urbano de la zona y con la organización de la manzana o manzanas en que se desarrolle el ED. Si se tramita conjuntamente el Proyecto de Reparcelación se incorporará la documentación propia de éste.

b) Plano del emplazamiento de la manzana y viales inmediatos con altimetría detallada a escala 1:500.

c) Planos detallados de la organización de las edificaciones y usos a escala 1:100 o 1:200.

d) Expresión (ubicación si es en suelo, o valoración si es dineraria) de las cesiones de suelo previstas, cuando se redacten para el desarrollo de Unidades de Ejecución.

#### Art. II.4. De los Planes Especiales.

1. En suelo urbano la finalidad de los Planes Especiales será la ordenación de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos y artísticos o la reforma interior de áreas del suelo urbano, marcadas en las NNSS como Zonas a Redefinir, delimitadas en unidades de ejecución a desarrollar mediante un Plan Especial.

A instancia del Ayuntamiento o de otras Administraciones podrán formularse planes especiales no contemplados en las NNSS con las finalidades indicadas en el art. 76 del R.P.

2. Mientras no se hayan aprobado los Planes Especiales previstos

como obligatorios por estas NNSS, sólo podrán autorizarse obras de conservación y reforma interior de las edificaciones comprendidas en sus límites territoriales, no pudiéndose autorizar obras de ampliación, sustitución o nueva construcción.

3. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentos especificados en el art. 77 del R.P.

Los Planes Especiales de protección para la conservación y valoración del patrimonio histórico artístico se referirán entre otros a los aspectos definidos en el art. 78. del R.P.

Los Planes Especiales de Reforma Interior tendrán como objetivos y determinaciones indicadas en los art. 83, 84 y 85 del R.P.

Para la aprobación de estos Planes Especiales se contará con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural.

#### Art. II.5. Otras unidades de ejecución.

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

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

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

4. Cuando por motivo de circunstancias no contempladas por las NNSS (defecto de la información gráfica en orden a diferentes configuraciones del ámbito del polígono que altere su superficie en más o menos 10 % la inicial; aportación de estudios de mecánica del suelo que aconsejen redistribución de los volúmenes edificadas; existencia de cargas que dificulten la normal ejecución de las obras; u otros motivos excepcionales de análogo rango) fuera necesario rediseñar parcialmente un polígono o unidad de ejecución, será necesario tramitar un Estudio de Detalle, previa demostración de la inviabilidad de la propuesta de las NNSS. Entendiéndose que no serán motivos suficientes para ello ni la preferencia de los propietarios por un diseño distinto ni las modificaciones de la propiedad y/o configuración catastral.

## SECCION 2.—GESTION DEL PLANEAMIENTO.

## Art. II.6. Unidades de Ejecución.

1. La ejecución del planeamiento en suelo urbano se realizará por polígonos o unidades de ejecución completas, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de actuaciones en el suelo urbano definido como continuo consolidado, de actuación directa.

2. Las unidades de ejecución son las definidas en estas N.U. y los planos de ordenación correspondientes, sin detrimento de que se puedan modificar o delimitarse otros según lo dispuesto en los art. 36 y 38 del R.G. La modificación de la delimitación se realizará por el Ayuntamiento de oficio o a instancia de los interesados.

## Art. II.7. Sistemas de Actuación.

1. La ejecución del planeamiento en las unidades de ejecución delimitadas se realizará mediante la aplicación de los siguientes sistemas de actuación:

- Compensación.
- Cooperación.
- Expropiación.

En cada unidad se aplicará el expresado en la N.U., sin perjuicio de que se pueda cambiar si las circunstancias lo justifique siguiendo el procedimiento previsto en el R.G.

2. En las unidades de ejecución que pudieran delimitarse posteriormente, no contempladas en estas N.U. el sistema de actuación se definirá conjuntamente con su delimitación, dando carácter preferente a los sistemas de compensación y cooperación, en este orden.

## Art. II.8. Sistema de compensación.

1. Será el sistema preferente, en él los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a sus costas la urbanización de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución y constituyen la junta de compensación, salvo que los terrenos tengan un solo propietario o titularidad, definiendo ésta la reparcelación si fuera necesaria.

En la aplicación del sistema de compensación se seguirá lo establecido en el capítulo segundo del título V del R.G.

## Art. II.9. Sistema de cooperación.

1. En este sistema los propietarios afectados aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento realiza la urbanización con cargo a ellos, en la proporción que se indique en función

de la participación de cada uno de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución y constituyen la junta de compensación, salvo que los terrenos tengan un solo propietario o titularidad.

En la aplicación del sistema de compensación se seguirá lo establecido en el capítulo tercero del título V del R.G. La reparcelación se determinará por el Ayuntamiento salvo que no fuera necesaria según el art. 73 del R.G.

2. Este sistema será el preferente al sustituir el de compensación por que resultará impracticable.

## Art. II.10. Sistema de expropiación.

1. En este sistema el Ayuntamiento o 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.

El procedimiento a seguir en el sistema de expropiación será el definido en el capítulo cuarto de título V del R.G.

2. La expropiación forzosa se aplicará en actuaciones aisladas, en ámbitos puntuales de suelo urbano, en que no esté marcada la cesión obligatoria y para la gestión de los terrenos necesarios para la ejecución de sistemas generales en suelo urbano.

También podrá emplearse la expropiación forzosa para la obtención de suelo residencial en actuaciones de utilidad pública o interés social, sin ánimo de lucro, para la construcción de viviendas sociales.

## SECCION 3.—EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

## Art. II.11. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por finalidad la división o subdivisión, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes o parcelas.

2. Los proyectos de parcelación incluirán la siguiente documentación mínima:

- Memoria descriptiva de la parcelación existente y de la propuesta, con expresión detallada de los linderos, superficies, titularidad, cargas y servidumbres existentes o que hubieran de constituirse.
- Planos de situación, catastral, estado actual indicando la edificación e infraestructuras existentes.
- Planos de la parcelación propuesta, con indicación de los linderos, superficies resultantes y características de la parcelación.

**Art. II.12. Proyectos de Urbanización.**

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

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

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

**Art. II.13. Contenido y determinaciones de los Proyectos de Urbanización.**

1. El PU no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras. En consecuencia se estará a todo lo dispuesto para este tipo de proyectos en el RG, teniendo muy en cuenta que el PU deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

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

3. El PU contendrá las determinaciones precisas para acometer las obras siguientes:

- a) Movimiento de tierras.
- b) Pavimentación de calzadas y cualesquiera otros espacios que las

NNSS fije en su documentación gráfica y que hayan de ser utilizados por el público.

c) Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

d) Red de alcantarillado para evacuación de aguas fluviales y residuales.

e) Red de distribución de energía eléctrica.

f) Red de alumbrado público.

g) Jardinería de los espacios públicos libres.

h) Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras, árboles, jardineras, etc).

i) Señalización vial.

j) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.

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

**Art. II.14. Cuadro de preferencias en el tratamiento de los P.U.**

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

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

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

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

b) La distribución de baja tensión será de 380/220 voltios previa autorización de la Delegación de Industria. El tendido de los cables será subterráneo preferentemente, acorde con el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión y las Normas de la Cía. suministradora.

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

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

adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, protección frente a campos eléctricos, etc., a fin de hacer tolerable la instalación a los vecinos.

4. Se fomentará la dotación de arbolado en los PU, preferentemente de hoja caduca en las zonas poco soleadas, y siempre de especies que se adapten a las características micro climáticas de la zona.

#### Art. II.15. Ejecución de las obras de urbanización.

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

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

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

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

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

#### Art. II.16. Proyectos de Edificación.

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

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

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

c) Que las cesiones obligatorias y gratuitas fijadas por estas NNSS para cada Unidad de Ejecución, hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento libres de cargas, lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación registral.

#### Art. II.17. Proyectos de Demolición.

1. Los proyectos de demolición pormenorizarán las operaciones y procesos de derribo total o parcial a realizar, y definirán las características fundamentales de la edificación objeto de la actuación.

2. Los proyectos de demolición contendrán como mínimo la siguiente documentación:

— Memoria descriptiva de la edificación existente, con indicación de las características constructivas del edificio, superficies, volúmenes y estado de conservación de él y de los edificios colindantes. Descripción del proceso de derribo y medios a utilizar, y del estado final del solar con indicación del vallado para su cerramiento.

Se hará constar el tipo de protección del edificio o elementos de éste si la tuviera, siendo necesario entonces el informe favorable de la Comisión Provincial de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.

— Planos de situación y catastral.

— Planos de plantas, alzados y secciones de la edificación a demoler, fotografías descriptivas y de los elementos de interés, así como de su relación con los colindantes.

— Planos de detalle de las operaciones a realizar y de las medidas de seguridad a adoptar.

— Pliego de prescripciones técnicas y estado de medición y presupuesto.

#### Art. II.18. Proyectos de Actividades e Instalaciones.

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

2. Su documentación incluirá la descripción gráfica y literaria de la instalación y la justificación de la actividad a implantar así como su idoneidad respecto a las normativas urbanísticas y disposiciones legales de aplicación.

3. Los proyectos de actividades e instalaciones en edificaciones o locales de nueva planta se podrán tramitar simultáneamente con

el de edificación o acondicionamiento del local y en todo caso antes del inicio de la actividad.

#### Art. II.19. Proyectos de Actuaciones singulares.

1. A efecto de estas N.U. se entenderá por actividades singulares aquellas actuaciones de edificación o uso del suelo no recogidas en los artículos anteriores y que por su dimensión, entidad requieran la formulación de un proyecto previo a su autorización municipal.

2. El contenido del proyecto reflejará sus características específicas y justificará su adecuación a la normativa de aplicación en la materia, así como su duración.

#### Art. II.20. Limitaciones.

1. En Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas que imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la parcela mereciere la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

### CAPITULO II:

#### EL SUELO APTO PARA URBANIZAR

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

#### Art. II.21. Desarrollo normal.

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

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

3. Los PP se realizarán sobre unidades urbanísticas integradas, afectando a todo o parte del SAU, considerando como tales unidades a aquellas actuaciones que, según lo dispuesto por el art. 71.2 del RP, «tengan resueltas, en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista por el Plan General, la dotación de servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de

las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio».

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

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

#### Art. II.22. Planes Parciales.

1. Los planes parciales deberán redactarse de acuerdo a lo previsto por el RP, artículos 43 al 64.

2. Se establecen las siguientes condiciones complementarias para la redacción de los PP:

a) Los PP respetarán, en su diseño, la ordenación prevista en la documentación gráfica a escala 1:1.000 que acompaña a las NNSS, la cual es vinculante.

b) Podrán admitirse pequeñas modificaciones derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución de las superficies derivadas del cambio de escala o de algún dato excepcional no contemplado en las NNSS.

c) Cuando sea necesario proceder a este tipo de modificaciones, el Ayuntamiento habrá de autorizarlas antes de admitir a trámite el proyecto de PP.

d) Los PP habrán de redactarse con el suficiente grado de detalle como para hacer innecesaria la posterior tramitación de Estudios de Detalle. La escala mínima de la documentación gráfica será de 1:500.

e) Los PP expresarán claramente el porcentaje de cesión del aprovechamiento neto o lucrativo resultante, porcentaje que estará acorde con la legislación vigente.

#### Art. II.23. Planes Especiales.

1. En Suelo Apto para Urbanizar se podrán formular Planes Especiales sin necesidad de previa aprobación del plan parcial, con la finalidad básica de desarrollar elementos del sistema general situados en este tipo de suelo, pudiendo ser su objetivo completar o mejorar la red de comunicaciones, el sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, el sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales a nivel de municipio de protección, o las redes generales de infraestructura.

2. En cuanto a su contenido y determinaciones estará sujeto a las indicadas en el art.77 del R.P.

#### Art. II.24. Limitaciones.

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

Una vez aprobado el plan parcial se estaría sujeto a las limitaciones del suelo urbano.

### CAPITULO III:

#### EL SUELO NO URBANIZABLE

#### Art. II.25. Desarrollo normal.

1. Los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule.

#### Art. II.26. Planes especiales en S.N.U.

1. En S.N.U se podrán formular Planes Especiales no previstos en las NN.SS. con alguna de las finalidades marcadas por la ley en este tipo de suelo:

— Establecimiento de las infraestructuras básicas relativas al sistema de comunicaciones, al equipamiento comunitario y centros públicos de notorio interés general, al abastecimiento de agua y saneamiento, a las instalaciones y redes para suministro de energía, siempre que estas determinaciones no exijan la previa definición de un modelo territorial.

— Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje, medio físico y rural y de sus vías de comunicación.

2. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentos especificados en el art. 77 del R.P.

Los Planes Especiales de protección y conservación de valores del S.N.U. se referirán entre otros a los aspectos definidos en al art. 79 del R.P.

Para la aprobación de estos Planes Especiales se contará con informe favorable de los Organismos Competentes del Ministerio de

Agricultura y Consejería de Agricultura y Comercio de la Junta de Extremadura.

#### Art. II.27. Otras actuaciones y limitaciones.

1. En S.N.U. están prohibidas divisiones y segregaciones contrarias a lo dispuesto en la legislación agraria y parcelaciones urbanísticas.

2. En S.N.U. no se podrán autorizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajuste en su caso a las legislaciones específicas en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Estas actuaciones pueden ser autorizadas por el Ayuntamiento, siendo preceptivo el informe favorable de la Dirección General de Medio Ambiente. Cuando las construcciones se sitúen dentro de la zona de protección de la N-430, se requerirá el informe favorable de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, según el artículo 21 y siguientes de la Ley de Carreteras.

3. Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios destinados vivienda familiar ligada a la explotación agraria, y siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población.

### TITULO III

#### REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

### CAPITULO I:

#### EL SUELO URBANO

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

#### Art. III.1. Derechos.

1. Son derechos de los propietarios de suelo urbano:

a) Edificar sobre su solar de acuerdo con lo dispuesto por las NNSS y por el Título II del RG de la LRSOU.

b) La distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento.

c) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones de las NNSS o con otras disposiciones municipales.

d) En general, todos los derechos reconocidos por la legislación vigente sobre la materia.

## Art. III.2. Deberes.

## 1. Son deberes de los propietarios del suelo urbano:

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

## SECCION 2.—DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE EDIFICIOS.

## Art. III.3. Derechos.

## 1. Son derechos generales de los propietarios de edificios:

- a) Su utilización conforme a los usos permitidos por las NNSS para la zona en que esté enclavado.
- b) Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

## Art. III.4. Deberes.

Es deber de los propietarios de edificios su mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo 245.1 de la LRSOU y 10 del R.D.).

## SECCION 3.—DERECHOS Y DEBERES PARTICULARES EN LAS UNIDADES DE EJECUCION.

## Art. III.5. Derechos.

## 1. Son derechos de los propietarios de suelo en las UE a redefinir:

- a) La tramitación de la documentación correspondiente al procedimiento establecido por las NNSS.
- b) La percepción, a cargo de los fondos municipales, de la compensación, económica o en suelo edificable, a que hubiera lugar si se demostrara que, sin mediar acuerdo previo entre las partes, la cesión de espacios libres, zonas verdes y otros elementos indicados en las NNSS superase a la establecida en el Anexo de Dotaciones del RP para un PP de superficie y aprovechamiento análogos.
- c) Edificar sobre su solar, o el correspondiente en caso de parcelación, de acuerdo con lo dispuesto anteriormente por las NNSS y

por el Título II del RG de la LRSOU, una vez cumplidas las condiciones particulares establecidas por estas N.U. para la UE correspondiente.

d) El establecimiento de usos provisionales en el suelo de su propiedad, siempre y cuando no sean incompatibles con las disposiciones de las NNSS ni con cualesquiera otras disposiciones municipales.

e) La distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento fijadas para la UE correspondiente.

f) En general, todos los reconocidos por la legislación vigente sobre la materia.

## Art. III.6. Deberes.

## 1. Son deberes de los propietarios de suelo en las UE:

- a) La cesión obligatoria y gratuita de los aprovechamientos, espacios libres, viales, zonas verdes y dotaciones al servicio de la UE., según la legislación vigente.
- b) Costear la urbanización.
- c) La cesión obligatoria de cualesquiera otros elementos singulares que fije el planeamiento que pueda desarrollarlas, acorde con la legislación vigente.
- d) El mantenimiento del suelo de su propiedad en las debidas condiciones de decoro y limpieza. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del inquilino, si éste no atendiese a sus obligaciones. Podrá ser exigida esta obligación, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que está siendo incumplida.

## SECCION 4.—MODIFICACIONES CATASTRALES EN SUELO URBANO.

## Art. III.7. Condiciones generales.

- 1. Las modificaciones en la configuración de la propiedad catastral en suelo urbano podrán practicarse sin más restricciones que las del procedimiento establecido por estas N.U. No obstante, quedará prohibida la parcelación de solares por debajo de la parcela mínima fijada para cada zona, salvo que se trate de segregaciones cuyo fin sea su incorporación a otra parcela, y el resultado de la segregación y agregación sea una parcela de superficie igual o superior a la mínima.
- 2. Los Notarios harán advertencia de ilegalidad si no se presenta licencia de parcelación antes de otorgar escritura pública de la misma, la cual será expedida por el Ayuntamiento con arreglo al procedimiento establecido por el Título IV de estas N.U.
- 3. Aquellas parcelas o solares que, en virtud de las condiciones

particulares de la clave correspondiente a la zona en la que se encuentra, tengan la condición de inconstruibles por motivo de disponer de un frente, fondo o superficie, se podrá edificar si es viable con el entorno y el uso, a juicio de la Corporación Municipal y siempre que no se logre un acuerdo de reparcelación voluntaria.

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

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

6. Las agregaciones catastrales en suelo urbano no tendrán ningún efecto sobre las condiciones generales o particulares de la edificación.

#### CAPITULO II:

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

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

##### Art. III.8. Derechos.

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

##### Art. III.9. Deberes.

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

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

b) Costear la urbanización.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el porcentaje del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente libre de cargas, según la ley.

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

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

##### Art. III.10. Modificaciones no previstas.

1. Desde el momento de la aprobación definitiva de las NNSS

quedan prohibidas las parcelaciones en áreas aptas para urbanizar, salvo que sean parcelaciones agrarias, o las reparcelaciones urbanísticas que sean necesarias como consecuencia del plan parcial.

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

#### CAPITULO III:

##### EL SUELO NO URBANIZABLE

#### SECCION 1.—DERECHOS Y DEBERES EN SNU.

##### Art. III.11. Derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. Son derechos de los propietarios de SNU:

a) Mantener el normal aprovechamiento agropecuario de sus propiedades.

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

##### Art. III.12. Deberes de los propietarios.

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

Los propietarios de SNU están excluidos de cualquier obligación de edificación, urbanización o cesión de terrenos.

#### SECCION 2.—MODIFICACIONES CATASTRALES DE FINCAS EN S.N.U.

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

1. Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas en cualquier lugar del término municipal, sea cual sea su calificación urbanística. Quedan exceptuados de esta consideración los Planes de Concentración parcelaria que sean promovidos y realizados por la Administración.

2. Con independencia de lo que dicta la legislación agraria al respecto (parcela mínima en regadío 1,5 Ha. y en secano 4 Ha.), quedan prohibidas las divisiones o segregaciones de terrenos que den lugar a que todas o alguna de las fincas segregadas no tengan acceso directo e inmediato a la vialidad existente. Se considerará como vialidad existente a la red de caminos rurales que aparece en la cartografía oficial a escala 1:10.000, o alternativamente

la del Catastro de Rústica del Ministerio de Hacienda, a escala 1:5.000.

3. La parcela mínima edificada o edificable será coincidente con la mínima agraria.

#### TITULO IV

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

#### CAPITULO I:

#### GENERALIDADES

#### SECCION 1.—COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTOS.

##### Art. IV.1. Formas de Intervención y Competencias.

1. La intervención de la Administración competente en el control del uso del suelo y la edificación, tiene por objeto 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.

2. 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.
- Establecimiento de plazos de edificación forzosa y arbitrios no fiscales para los solares vacantes o insuficientemente edificados.

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

##### Art. IV.2. Actos sometidos a licencia.

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

2. Asimismo, quedan sometidos a licencia municipal la primera ocupación 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.

3. Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal de obra, las actuaciones sobre la carretera N-430, tales como ensanches de plataforma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamiento, etc., así como las obras que afecten a elementos funcionales de la misma, al estar considerados de dominio público, todo ello a tenor del artículo 12 de la Ley 25/1988 de Carreteras de 29 de julio, el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras del 2 de septiembre de 1994, el artículo 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el artículo 84,1-b de la Ley 7/1985 Reguladora de Bases del Régimen Local.

##### Art. IV.3. Ejecución de los actos sometidos a licencia.

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

2. La ejecución de actos en el supuesto de silencio administrativo positivo no podrán en ningún caso contravenir la Normativa Urbanística de aplicación ni la legislación específica vigente. Por lo que las obras o actuaciones que no se ajusten tendrán que ser corregidas bajo la responsabilidad del promotor y técnicos responsables.

##### Art. IV.4. Protección de la legalidad urbanística.

1. Las vulneraciones de la Ley del Suelo, sus Reglamentos y Normas Urbanísticas de las NN.SS., son infracciones urbanísticas, tienen la consideración de delito tipificado en el Código Penal y llevarán al margen de las órdenes de suspensión o demolición, la imposición de las penas pertinentes a los infractores, así como la obligación del resarcimiento de daños e indemnizaciones de perjuicios, con cargo a los responsables.

##### Art. IV. 5. Obras y actividades sin licencias.

1. Cuando los actos de edificación y uso 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 ésta fuera denegada por ser contraria a la ordenación establecida o no fuera solicitada en el plazo señalado, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras, a costa del titular de las mismas o la suspensión y cierre definitivo de la actividad.

##### Art. IV.6. Inspección.

1. Para todos aquellos actos que impliquen licencias de tramitación normal, especial o ante la CUE, se procederá del modo siguiente.

2. Una vez concedida la licencia y efectuado el replanteo, se comu-

nicará al Ayuntamiento el inicio de las obras. El replanteo deberá hacerse de manera que los servicios técnicos municipales puedan apreciar con exactitud todas aquellas circunstancias que puedan afectar al edificio, pero no se comenzarán los movimientos de tierra, talas o cortas de árboles, demoliciones ni ningún otro trabajo preparatorio.

3. Una vez efectuada la inspección del replanteo por parte de los servicios técnicos municipales, éstos emitirán un certificado dentro de los 15 días siguientes a la comunicación del propietario al Ayuntamiento. Dicho certificado tendrá la forma de Acta de Replanteo previo. Tanto la propiedad como los constructores y técnicos directivos de las obras serán responsables del estricto mantenimiento de las alineaciones acordadas en este acto, dentro del marco reglamentario del RD.

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

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

## SECCION 2.—TIPOS DE LICENCIAS.

### Art. IV.7. Tipos de licencias.

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

- a) Licencias T1 (Tramitación abreviada).
- b) Licencias T2 (Tramitación normal).
- c) Licencias T3 (Tramitación especial).
- d) Licencias T4 (Tramitación ante la C.U.O.T.E.).

### Art. IV.8. Licencias T1 de tramitación abreviada.

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de pequeña entidad, que no precisan de responsable facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan.

2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por decreto de la Alcaldía (artículo 9 del Reglamento de Servicios de la Corporación Local), previo informe favorable de los servicios técnicos municipales. La resolución se comunicará en el plazo de un mes, el silencio administrativo será entendido como positivo. En este plazo no computarán los periodos concedidos por el Ayuntamiento para la subsanación de reparos.

### Art. IV.9. Licencias T2 de tramitación normal.

1. Se trata de licencias que afectan a obras o actuaciones de suficiente entidad como para precisar de responsables facultativos de cualificación especificada, para cada caso, en el capítulo siguiente.

2. Serán solicitadas en modelo impreso facilitado por el Ayuntamiento, y concedidas por acuerdo de la Comisión de Gobierno Municipal, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales. La resolución se comunicará en el plazo de dos meses, el silencio administrativo será entendido como positivo. En este plazo no computarán los periodos concedidos por el Ayuntamiento para la subsanación de reparos.

### Art. IV.10. Licencia T3 de tramitación especial.

1. Se trata de licencias que, por amparar actos que requieren la mayor garantía de publicidad, precisan tramitación complementaria, consistente en la exposición al público, durante 15 días, de la documentación aportada, previa al pronunciamiento de la Comisión de Gobierno sobre su eventual concesión. El periodo de 15 días hábiles empezará a contarse a partir del día siguiente del acuerdo de la Comisión Informativa de Urbanismo, en el que será expuesto dicho acuerdo en el tablón de anuncios municipal.

2. La decisión de la Corporación se producirá una vez conocidos tanto el informe de los servicios técnicos municipales como las alegaciones que puedan producirse en el período de exposición al público de la documentación aportada.

3. Cuando la licencia afecte a aspectos que configuren elementos fundamentales de la ciudad, el territorio, y especialmente espacios de especial calidad ambiental, urbana o natural, la Corporación podrá recabar informes complementarios de aquellas personas, organismos o instituciones que la Corporación estime competentes en la materia de que se trate. Dichos informes no tendrán carácter vinculante, pero se expondrán en la sesión en la que se adopte el acuerdo pertinente, relacionándose en el Acta de dicha sesión.

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

5. La resolución se comunicará en el plazo de tres meses, el silencio administrativo será entendido como positivo. En este plazo no computarán los periodos concedidos por el Ayuntamiento para la subsanación de reparos.

Art. IV.11. Licencias T4 de tramitación ante la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

1. Se trata de licencias que, en virtud de la ubicación del acto que amparan, hayan de tramitarse después del procedimiento previo establecido en el artículo 147.4 del RP: mediante información pública durante 15 días en la capital de la provincia, y aprobación, si procede, por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

2. Esta tramitación se aplicará asimismo a los supuestos siguientes en suelo no urbanizable, según lo dispuesto en el artículo 44 del RG, e independientemente de cualesquiera otros trámites que se exijan para cada tipo de actuación y suelo en estas N.U.:

a) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural

b) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar, situados en suelo no urbanizable.

3. También se aplicará esta tramitación en aquellas actuaciones que precise de informe vinculante de los órganos competentes de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, por afectar a edificios o áreas protegidas, en cualquier tipo de suelo, aunque su otorgamiento sea competencia del Ayuntamiento.

4. La resolución se comunicará en el plazo de cuatro meses, el silencio administrativo será entendido como positivo. En este plazo no computarán los periodos concedidos por el Ayuntamiento para la subsanación de reparos.

Art. IV.12. Exacciones.

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

Art. IV.13. Publicidad.

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

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

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

Art. IV.14. Caducidad y renovación de las licencias.

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

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

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

4. La renovación de una licencia caducada se ajustará al mismo procedimiento que su primera concesión, salvo por lo que respecta a la documentación técnica (proyectos de ejecución) y siempre que no se modifiquen sus características.

### SECCION 3.—LICENCIAS DE OCUPACION Y APERTURA.

Art. IV.15. Requisitos y documentación.

1. Se requerirá licencia de ocupación, previa a la primera utilización, las edificaciones y dependencias de uso residencial. Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aún cuando estuvieren exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

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

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

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

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

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

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

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

8. La misma documentación será exigible cuando se modifique el uso o proceso de fabricación amparado por una primera licencia vigente.

#### Art. IV.16. Tramitación y vigencia.

1. Será del tipo T3 (especial) en todos los casos de aperturas y T1 en los de primera ocupación destinada al uso residencial.
2. No se podrán otorgar licencias de primera ocupación o apertura a edificios, locales, o instalaciones sin la preceptiva licencia de edificación o instalación.
3. La vigencia de una licencia de apertura y uso es de dos años, entendiéndose prorrogada automáticamente por periodos iguales en tanto no varíen las circunstancias que la hicieron posible y se mantenga en funcionamiento la actividad concernida.
4. Las licencias que a los tres meses de su concesión no hayan sido utilizadas, así como las de aquellos locales que permanezcan cerrados al menos seis meses, caducarán automáticamente. No obstante el Ayuntamiento podrá conceder prórroga, previa solicitud por escrito del interesado aduciendo justificación suficiente para el no funcionamiento de la actividad.

#### SECCION 4.—CONSERVACION DE INMUEBLES.

##### Art. IV.17. Derechos.

Son derechos generales de los propietarios de edificios:

- a) Su utilización conforme a los usos permitidos por las NNSS para la zona en que esté enclavado.
- b) Todos los derechos reconocidos por la legislación vigente para la propiedad inmobiliaria.

##### Art. IV.18. Deberes.

1. Es deber de los propietarios de edificios su mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (artículo 245.1 de la LRSOU y 10 del RD).
2. El Ayuntamiento podrá exigir este deber y ejercer la acción subsidiaria a costa del propietario, si éste no atendiera a sus obligaciones.
3. El deber de conservación puede ser exigido, a través del Ayuntamiento, por cualquier particular que estime que se está incumpliendo dicho deber, de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo siguiente.

##### Art. IV.19. Conservación subsidiaria.

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo y 10 del RD, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancias de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.
2. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:
  - a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
  - b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
  - c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.
3. Emitido el informe técnico a que hace referencia el párrafo anterior, el Alcalde concederá al propietario del inmueble un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro manifiestos.

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

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

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

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

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

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

#### Art. IV.20. Peligro inminente.

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

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

3. En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio

de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifica en la sección siguiente.

#### SECCION 5.—ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS.

##### Art. IV.21. Edificios especiales.

1. Aquellos edificios que señalen las NNSS, o el planeamiento que las pueda desarrollar, edificios catalogados y/o de interés histórico-artístico, quedarán exceptuados de la aplicación del régimen general de edificación forzosa y de concesión de licencias de derribo.

##### Art. IV.22. Supuestos de ruina.

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

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

2. Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales aquél cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/3 de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión importante y resistente reconocida como tal en el cálculo estructural. Para la obtención del límite antes establecido se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) Se establecerá una relación pormenorizada de los elementos estructurales, que se cuantificará en las unidades métricas actuales, calculándose su proporcionalidad en relación al conjunto de los elementos estructurales en forma de tantos por ciento.
- b) Asimismo, en forma porcentual se fijará para cada uno de los elementos estructurales la proporción que deba ser reconstruida.
- c) Estos porcentajes, multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumados, darán la extensión de los daños respecto de la totalidad.

3. Obras de reparación son aquéllas que reponen el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. El costo de reparación se determinará de manera técnicamente viable.

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

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

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

7. Los desarrollos inacabados y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad del inmueble no llevarán implícitas, por sí solas, la declaración de ruina.

#### Art. IV.23. Declaración del estado de ruina.

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

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

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

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

5. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones al Ayuntamiento, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes,

dando audiencia a los propietarios, si no fueren los promotores del expediente, y a los moradores, para que en un plazo no inferior a 10 días ni superior a 15, prorrogable por la mitad del concedido, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes. Asimismo se pondrá en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación de facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

6. Transcurrido el plazo concedido los Servicios Técnicos municipales emitirán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, que deberá estar redactado en el plazo de 10 días y constará de las siguientes partes:

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

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

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

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

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

## Art. IV.24. Recursos y excepciones.

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

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

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

## SECCION 6.—FOMENTO DE LA EDIFICACION.

## Art. IV.25. Fomento de la edificación.

En relación al fomento de la edificación se estará de acuerdo a lo dispuesto en la legislación general vigente al respecto, siendo potestad del Ayuntamiento establecer plazos de edificación forzosa.

## CAPITULO II:

## LICENCIAS EN SUELO URBANO

## Art. IV.26. Requisitos previos.

1. Los terrenos objeto de la actuación estarán en un área de ordenación desarrollada, con aprobación definitiva de las figuras de planeamiento y con la condición de solar y definición de alineación, rasante, y asignación de usos, o se asegure la ejecución simultánea de la urbanización adoptando los criterios del art. 40 del R.G.

## SECCION 1.—PARCELACIONES.

## Art. IV.27. Requisitos y documentación.

1. Será necesario que la parcelación o reparcelación no dé como resultado parcelas inferiores a la mínima de la zona en la que esté enclavada.

2. Se presentará el proyecto de parcelación según el art.II.11.

## Art. IV.28. Tramitación y vigencia.

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

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

## SECCION 2.—DERRIBOS.

## Art. IV.29. Requisitos y documentación.

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

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

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

Si el edificio o elemento a derribar está protegido se precisará informe favorable del órgano competente de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

4. Se precisa la siguiente documentación:

a) Proyecto de derribo, visado por el Colegio Oficial que corresponda.

b) Proyecto básico de obra nueva, visado por el Colegio Oficial que corresponda.

c) Acta de acopio de los elementos ornamentales recuperables, en el caso de que los hubiere.

d) Fotodocumentación abundante de todos los aspectos del edificio a derribar.

## Art. IV.30. Tramitación y vigencia.

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

2. Si se tratare de un edificio catalogado o protegido, se tramitará licencia de obra del tipo T4 para el derribo, y del tipo T4 para la obra nueva, siempre y cuando se hubiere presentado proyecto de ejecución; si la tramitación se hizo con proyecto básico se concederá únicamente licencia de derribo, quedando condicionada la de obra nueva a la presentación del proyecto de ejecución.

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

#### Art. IV.31. Requisitos y documentación.

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

2. Se requieren los siguientes documentos:

a) Plano con la alineación oficial del solar, o en su defecto, fotocopia del plano catastral.

b) Proyecto de ejecución, visado por el Colegio Oficial correspondiente o técnicos autorizados legalmente para dirigir esta clase de obras.

#### Art. IV.32. Tramitación y vigencia.

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

2. La licencia tendrá una vigencia de tres meses.

### SECCION 4.—APEOS.

#### Art. IV.33. Requisitos y documentación.

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

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

Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo dispuesto sobre esta servidumbre en el Código Civil.

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

4. En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata a los servicios técnicos municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de 48 horas siguientes y abonar los derechos que procedan.

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

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

#### Art. IV.34. Tramitación y vigencia.

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

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

### SECCION 5.—VALLADOS.

#### Art. IV.35. Requisitos y Documentación.

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

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

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

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

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

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

#### Art. IV.36. Tramitación y vigencia.

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

2. Si el vallado se refiere a un solar sobre el que no se prevean obras inmediatas, la licencia tendrá una vigencia de doce meses, renovándose anualmente.

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

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

##### Art. IV.37. Requisitos y documentación.

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

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

3. Se exigirá la siguiente documentación:

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

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

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

##### Art. IV.38. Tramitación y vigencia.

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

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

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

4. Dichos períodos serán prorrogables en ambos casos a criterio de la Corporación.

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

##### Art. IV.39. Requisitos y documentación.

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

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

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

##### Art. IV.40. Documentación.

1. Deberá presentarse el correspondiente proyecto de urbanización, suscrito por técnico legalmente facultado para este tipo de proyecto y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

##### Art. IV.41. Tramitación y vigencia.

1. Los PU se aprobarán por los Ayuntamientos, debiendo estarse a lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto Ley de 16 de octubre de 1981, así como lo dispuesto en estas N.U. para este tipo de planeamiento.

2. La vigencia de la autorización de las obras de urbanización se fijará en cada caso al aprobar definitivamente el proyecto de urbanización, y si las obras son simultáneas a las del proyecto de edificación, deberán acabarse en igual plazo que éstas.

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

##### Art. IV.42. Requisitos y documentación.

1. Será necesario para poder obtener licencia de obra nueva que

previamente la urbanización de los mismos haya alcanzado el siguiente nivel de desarrollo:

- a) Haber realizado la urbanización de las vías de acceso dentro del polígono o unidad, y de las exteriores de enlace con los restantes servicios generales de la ciudad.
- b) Haber instalado los servicios mínimos que señala el artículo 82 de la LS, en las etapas de la urbanización general en que esté incluida la referida parcela, y presentar aval por el valor total de las obras pendientes de realización.
- c) Haber formalizado la totalidad de las cesiones, libres de cargas y gravámenes, fijadas en las NNSS y/o el ED correspondiente.

2. Se presentará la siguiente documentación:

- a) Proyecto de ejecución suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) La suficiente documentación que se considere necesaria para demostrar con claridad que se cumple rigurosamente la disposición volumétrica prevista en estas NNSS o en los ED correspondientes para los edificios del polígono o zona correspondiente.
- c) Justificación suficiente de haberse formalizado las cesiones especificadas acorde a la legislación vigente.

Art. IV.43. Tramitación y vigencia.

1. Las licencias de obra nueva en polígonos o unidades de ejecución tendrán una tramitación del tipo T2 (normal).
2. La vigencia de la licencia será igual que para edificios en continuo urbano.

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

Art. IV.44. Requisitos y documentación.

1. Las reformas en este tipo de edificios serán autorizadas previa solicitud de licencia, siempre que no supongan una alteración del volumen edificado o un cambio de uso para el que sea preciso obtener previamente una autorización de apertura.
2. Si la reforma no afecta a elementos estructurales o reforma sustancial de fachada, en el expediente se aportará un presupuesto de las obras y breve memoria en la que se describan sus características y situación, considerándose obra menor.
3. Si la reforma afecta a elementos estructurales o reforma sustancial de la fachada se aportará proyecto suscrito por técnico legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial correspondiente,

en el que se recoja la información expuesta en el punto anterior. Los planos contendrán el detalle suficiente para distinguir claramente entre los elementos que se añaden y los que se suprimen.

4. Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por las NNSS, se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para la obra nueva.
5. Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales. En cualquier caso la alteración de uso vendrá claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas.

Art. IV.45. Tramitación y vigencia.

1. Si no hay alteración de uso o éste no supusiera incidencia en terceras personas, procede una tramitación del tipo Tu para obra menor y T2 (normal) cuando sea obra mayor. En caso contrario la tramitación será del tipo T3 (especial), con citación personal a los eventuales perjudicados.
2. La vigencia de una obra de reforma será de tres meses si afecta a una superficie inferior a los 50 metros, y de seis meses en el resto de los casos, ampliable siempre a criterio de la Corporación.

#### SECCION 10.—REFORMA EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

Art. IV.46. Requisitos y documentación.

1. Se estará a los necesarios para reformas en edificios no catalogados, expuestos en la sección anterior, más los específicos en función de la categoría de protección en la que estén incluidos.
2. Para edificios con Protección Integral sólo se admitirán reformas cuya misión sea la consolidación de los elementos existentes, la supresión de añadidos, la conservación y restauración de las diferentes partes y, excepcionalmente, la alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.
3. Para edificios con Protección Media se admiten reformas que no afecten a su actual volumetría y formalización exterior, salvo que sean para conservación o restauración de frentes de fachadas y cubiertas.
4. Para edificios con Protección Ambiental o de frentes se admiten reformas que, afectando a su configuración exterior, reproduzcan en las mismas las características de la fachada y cubierta anteriormente existentes.

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

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

#### Art. IV.47. Tramitación y vigencia.

1. Para cualquiera de los casos procederá tramitación del tipo T4.
2. La vigencia de la licencia será de seis meses, ampliables a criterio de la Corporación.
3. Cuando se produjeran hallazgos de interés arqueológico o artístico, las licencias otorgadas se suspenderán cautelarmente, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios. En tal caso, la suspensión se mantendrá en tanto, previo asesoramiento con los organismos públicos pertinentes (Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura, Universidad de Extremadura, Museo Arqueológico provincial, etc), se resuelve el expediente, el cual puede conducir bien a un levantamiento de la suspensión, bien a una revocación de la licencia (artículo 16 del Reglamento de Servicios).
4. En los casos recogidos en el punto 2, el solicitante tendrá derecho a ser reintegrado de las tasas abonadas por licencia, en cantidad proporcional al tiempo que reste para su caducidad, contado desde el momento de la paralización de las obras y si éstas no se pueden reanudar dentro del plazo de vigencia de la licencia por causas referidas al expediente. Si con motivo de los hallazgos se estimase la necesidad de modificar —o suprimir— la construcción iniciada, el propietario será reintegrado de la totalidad de las tasas abonadas, sin perjuicio de los demás derechos de indemnización que en justicia pudieran corresponderle.
5. Cuando el descubrimiento arqueológico no sea notificado y deban detenerse las obras por oficio, al tener el Ayuntamiento conocimiento por otras vías distintas de las del promotor del edificio, no tendrán validez los beneficios recogidos en el punto 3.

#### SECCION 11.—REFORMA EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

##### Art. IV.48. Requisitos y documentación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la apro-

bación de las NNSS que resultaren disconformes con las normas urbanísticas del mismo serán calificados como fuera de ordenación.

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

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

- a) No les será aplicable el régimen del Registro Municipal de Solares.
  - b) No tendrán la consideración de construcciones insuficientes a que se refieren los artículos 42 y 44.1 del Real Decreto 3250/1976 de 30 de diciembre, sobre ingresos de las corporaciones locales, no siéndoles de aplicación el Impuesto Municipal de Solares.
  - c) No se considerará que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición del inmueble, cuando sólo concurren las características anteriores.
4. De acuerdo con la legislación vigente, en los edificios e instalaciones calificados como fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble. Para la aplicación de lo anterior se tendrán en cuenta los siguientes elementos:
- a) Se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales en proporción superior al 20% de la totalidad.
  - b) Constituyen elementos estructurales los cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados, armaduras de cubierta y cualquier otro de análogas funciones reconocidas.
  - c) Se considerarán obras de aumento de volumen aquéllas que supongan incremento del mismo o de la superficie construida en proporción superior a un 10% del o la existente en el momento de la aprobación de las NNSS.
  - d) Se considerarán obras de modernización aquéllas cuyo importe, de acuerdo con los precios mínimos admitidos por el Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura superen el 100% del valor actual del inmueble.
  - e) El incremento del valor de expropiación no impedirá, por sí solo, la realización de obras en edificios o instalaciones fuera de or-

denación, salvo que esté prevista su expropiación en un plazo inferior a 15 años contados desde la fecha en que se prevea realizar las obras, o que la calificación como fuera de ordenación del edificio esté motivada por razón de que su alineación sobrepase la oficial establecida en estas NNSS.

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

6. El que enajenare terrenos no susceptibles, según las NNSS, de ser edificados, o instalaciones o edificios fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación.

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

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

#### Art. IV. 49. Tramitación.

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

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

### CAPITULO III:

#### LICENCIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

##### SECCION 1.—GENERALIDADES.

#### Art. IV.50. Determinaciones.

1. El otorgamiento de licencias en terrenos clasificados como S.A.U se sujetará a los mismos requisitos enunciados para el S.U. sin de-

sarrollar y además, al de que los terrenos estén en sectores o polígonos con publicación de la aprobación definitiva del plan parcial y del proyecto de urbanización. Constatadas estas circunstancias se seguirá el procedimiento correspondiente al tipo de actuación y tipo de suelo como en S.U.

2. Excepcionalmente se podrán autorizar instalaciones provisionales que desaparecerán sin derecho indemnizatorio para el desarrollo previsto en el plan parcial, y siempre que la corporación la estime compatible con el entorno y uso.

3. Cuando las obras estén afectadas por las zonas de protección de la carretera N-430, precisarán informe favorable y autorización expresa de la Demarcación de Carreteras del Estado de Extremadura, según el artículo 21 y siguientes de la Ley de Carreteras.

### CAPITULO IV:

#### LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE

##### SECCION 1.—GENERALIDADES.

#### Art. IV.51. Determinaciones generales.

1. De resultas de lo dispuesto por el artículo 1 del R.D. de las LRSOU, están obligados a solicitar licencia de obra todos aquellos propietarios de SNU interesados en realizar cualquiera de los actos que se relacionan en el citado artículo, puntos 1 al 18.

2. En todo lo referido a las licencias, será de aplicación lo dispuesto en el Título IV, Capítulo Primero, de estas N.U., con independencia de las condiciones especiales que para los actos en SNU se disponen en los siguientes artículos y secciones.

3. La concesión de licencia de edificación de viviendas o instalaciones en SNU llevará consigo ineludiblemente la inscripción notarial y en el Registro de la Propiedad, mediante nota al margen, de las cargas vinculantes que se fijan en estas N.U. para las fincas y parcelas según los usos y categorías de SNU que corresponden. No se autorizará en ningún caso el inicio de las obras hasta en tanto no se pruebe documentalmente dicha inscripción.

#### Art. IV.52. Requisitos y documentación.

1. Cuando el solicitante de licencia no disponga en coto cerrado, en el lugar para el que hace la solicitud, superficie en propiedad suficiente para cumplir el mandato de parcela mínima que se fija para cada una de las actuaciones y zonas posibles en SNU, podrá vincular registralmente a la edificación u actuación otras parcelas, hasta totalizar la superficie mínima exigida, siempre que estas otras parcelas sean colindantes y el mismo Tipo de SNU que aquélla sobre la que se pretende actuar.

2. El Ayuntamiento anotará ineludiblemente todos estos extremos en las hojas catastrales de las parcelas afectadas en cada caso, como fuente de información básica para admitir o prohibir futuras actuaciones.

3. Cualquier proyecto de actuación en suelo no urbanizable, independientemente de la documentación que se fije en concreto en los capítulos siguientes, deberá contar con ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, según lo dispuesto en los art. 3, 4, 5, 6, del Decreto 45/1991 de la Junta de Extremadura, en los cuales se distinguen las actuaciones recogidas en los Anexos I y II, según precisen un estudio abreviado o detallado de impacto ambiental.

4. Cualquier concesión de licencia en suelo no urbanizable, independientemente de la documentación que se fije en concreto en los capítulos siguientes, deberá contar con los siguientes informes previos:

INFORME FAVORABLE DE LA DIRECCION GENERAL DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE EXTREMADURA, en el caso de obras calificadas de utilidad pública o interés social, obras públicas, y en cualquier actuación en suelos de los Tipos I y II. En el caso de encontrarse la actuación a menos de 300 metros de un yacimiento arqueológico, será necesario igualmente INFORME FAVORABLE DE LA CONSEJERIA DE CULTURA DE LA JUNTA DE EXTREMADURA.

5. Cuando las obras estén afectadas por las zonas de protección de la carretera N-430, precisarán informe favorable y autorización expresa de la Demarcación de Carreteras del Estado de Extremadura, según el artículo 21 y siguientes de la Ley de Carreteras.

## SECCION 2.—PARCELACIONES.

### Art. IV.53. Condiciones generales.

1. Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas en cualquier lugar del término municipal, sea cual sea su calificación urbanística. Quedan exceptuados de esta consideración los Planes de Concentración parcelaria que sean promovidos y realizados por la Administración.

2. Con independencia de lo que dicta la legislación agraria al respecto (parcela mínima en regadío 1,5 Ha. y en secano 4 Ha.), quedan prohibidas las divisiones o segregaciones de terrenos que den lugar a que todas o alguna de las fincas segregadas no tengan acceso directo e inmediato a la vialidad existente. Se considerará como vialidad existente a la red de caminos rurales que aparece en la cartografía oficial a escala 1:10.000, o alternativamente la del Catastro de Rústica del Ministerio de Hacienda, a escala 1:5.000.

3. La parcela mínima edificada o edificable será coincidente con la mínima agraria.

### Art. IV.54. Documentación.

1. Para solicitar licencia de parcelación, reparcelación o segregación de fincas en SNU deberán presentarse los siguientes documentos:

a) Plano a escala 1:5.000 ó 1:10.000 en el que se exprese la división o reordenación catastral propuesta.

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

2. En el caso de divisiones, segregaciones o ventas de parcelas que contengan cargas (como superficies vinculadas a algún tipo de edificación), ésta se hará constar, entendiéndose que a partir de la segregación las parcelas no edificadas pero vinculadas a alguna edificación perderán toda capacidad edificatoria, no autorizándose en lo sucesivo en ellas ningún tipo de actuación constructiva.

3. No precisa Estudio de Impacto Ambiental.

### Art. IV. 55. Tramitación y vigencia de licencias.

1. Se realizará una tramitación del Tipo TR2 (normal).

2. La licencia de parcelación tendrá una vigencia de año y medio a partir de la fecha de concesión, pudiendo prorrogarse por medio año más como máximo, a criterio de la Corporación.

## SECCION 3.—REUTILIZACION Y REHABILITACION DE CONSTRUCCIONES ANTERIORES.

### Art. IV.56. Condiciones y requisitos.

1. Con carácter general se admite la reutilización de las edificaciones preexistentes, para vivienda u otros de los usos autorizados en cada una de las categorías de SNU, siempre que en la rehabilitación se cumplan las determinaciones que se fijan para las edificaciones en los respectivos tipos de SNU. También podrán rehabilitarse las construcciones ruinosas, bajo las mismas condiciones y siempre que éstas conserven la estructura esencial. En ningún caso podrá alterarse la estructura.

2. En los casos de rehabilitación para usos de alojamiento colectivo para trabajadores temporeros, o viviendas de agricultores vinculadas a la explotación, el proyecto deberá reunir las mismas características de habitabilidad que se fijan para todos los edificios de viviendas en el Título V de estas N.U.

3. El uso de estas construcciones estará sujeto a lo dispuesto en el Art. 16 de la LRSOU y 44.2 del RG.

Art. IV. 57. Documentación.

1. Se aportarán los mismos documentos que en suelo urbano, según sea obra menor o mayor, acompañado de Estudio Abreviado de Impacto Ambiental.
2. Si la obra altera el aprovechamiento urbanístico del edificio, respetando en cualquier caso lo establecido por las N.U., se aportará proyecto de ejecución en las condiciones previstas para obra nueva en el Título V.
3. Si la obra altera el uso, dentro de los admitidos para su zona, y siendo procedente, se presentará autorización de apertura de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades locales. En cualquier caso la alteración de uso o volumen vendrá claramente en la documentación, de manera que el Ayuntamiento pueda calibrar su incidencia en terceras personas, o en el entorno ambiental, precisa estudio abreviado de impacto ambiental.
4. La parcela mínima será la existente o la mínima agraria o registral.

Art. IV. 58. Tramitación y vigencia de la licencia.

1. Si no hay alteración del uso agrícola y éste no supusiera incidencia en terceras personas, procede una tramitación del tipo TR1 si es obra menor, TR2 (normal) si es obra mayor y en caso de alteración del uso la tramitación será del tipo TR4, de tramitación ante la C.U.O.T.E.
2. La vigencia de la licencia será de seis meses, ampliable a criterio de la Corporación.

SECCION 4.—INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA.

Art. IV.59. Condiciones y Requisitos.

1. En SNU fuera de las Areas de Protección Especial y Ecológico-ambiental, podrán autorizarse otras actividades y construcciones distintas de las expresamente autorizadas si cuentan con la calificación de instalación o edificación de utilidad pública o de interés social, y se justifica expresa y suficientemente la necesidad de situarla en el medio rural.
2. En tales supuestos, y en cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones sobre prevención de formación de núcleo de población y condiciones de edificabilidad que se fijan para cada categoría de SNU.
3. Si la instalación revistiese cualquier mínimo riesgo potencial para las personas o cosas, habrán de fijarse distancias de protección

con limitación de usos en torno a la misma. Tales áreas de protección deberán incorporarse como Anexos a estas N.U., previo el trámite de modificación de las mismas legalmente requerido, incluyéndose dentro del Título V sobre Protección de las personas contra campos electromagnéticos y otros riesgos de origen industrial.

4. Las construcciones deberán cumplir las determinaciones y condiciones de edificación que en el resto del articulado se fijan para cada uso. Cuando se trate de algún uso no recogido en dicho articulado, deberán cumplirse al menos las condiciones que se fijan para las obras públicas en la sección siguiente.

5. La parcela mínima será la mínima agraria o la existente registralmente con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de las presentes NN.SS. y la ocupación máxima el 30% de la superficie de parcela.

Art. IV.60. Documentación.

1. Se estará a lo dispuesto en estas N.U., sobre Documentación para Obra Nueva en continuo urbano.
2. Además de lo dispuesto en el punto anterior, en el expediente deberá acreditarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social, con señalamiento expreso de las razones en que se basa la necesidad de situar la instalación en el medio rural. Si es el propio Ayuntamiento el que efectúa la declaración, ésta deberá haber sido previamente expuesta al público e informada por la Agencia de Medio Ambiente de la JE.
3. En la memoria del proyecto deberá demostrarse expresamente la inexistencia de riesgo para las zonas vecinas en orden al equilibrio ecológico, a las condiciones naturales o a los valores paisajísticos. Estos extremos se mostrarán mediante el oportuno estudio de impacto ambiental previo, que deberá haber sido aprobado por la Agencia de Medio Ambiente, de la JE.
4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000

Art. IV.61. Tramitación y vigencia de las licencias.

1. Procederá una tramitación de la licencia del Tipo TR4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).
2. La vigencia de la licencia será de 18 meses, prorrogables a criterio de la Corporación.

SECCION 5.—INSTALACIONES DE OBRAS PUBLICAS.

Art. IV.62. Condiciones y requisitos.

1. En SNU fuera de las Areas de Protección Especial y Ecológico-ambiental y de acuerdo con lo previsto en el artículo 16 de la

LRSOU, podrán autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicios de obras públicas, siempre que, sin perjuicio de las que se exijan desde otras normativas concurrentes, se haga cumplimiento de las siguientes condiciones.

2. En relación con las carreteras sólo se admitirán como relacionadas con la conservación y servicio de las obras públicas las actividades y construcciones siguientes:

- a) Viveros de obras públicas.
- b) Areas para el servicio de los usuarios de la carretera, como estaciones de servicio, hoteles y hostales, restaurantes y talleres de reparación de vehículos.
- c) Areas destinadas a aparcamiento y zonas de reposo.
- d) Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de pesaje y lugares de socorro público.

3. Las construcciones no podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de que se trate de una vivienda aneja vinculada a otros usos autorizados, destinada exclusivamente al propietario o el vigilante de las instalaciones.

4. Tampoco podrán ser adscritas al uso comercial, salvo que se trate de instalaciones-escaparate de productos tradicionales o artesanales de la región, debiendo demostrarse este extremo mediante informe razonado de la Consejería de Industria y Turismo de la JE.

5. En cualquiera de los casos excepcionales recogidos en los dos puntos precedentes, tanto la vivienda como la instalación comercial computarán a los efectos de la ocupación permitida.

6. La parcela mínima edificable será la mínima agraria y la ocupación máxima de la edificación será del 5% de la superficie de la parcela.

7. El número máximo de plantas será de una; cuando se dé el caso de vivienda aneja o de instalaciones hoteleras podrá autorizarse excepcionalmente una segunda planta.

La altura máxima será en cualquier caso de 9 metros en todos los puntos, exceptuando las chimeneas.

8. Las edificaciones se situarán como mínimo a las siguientes distancias mínimas:

- a) 15 metros como mínimo frente a viales, salvo que exista una separación preceptiva mayor para el caso.
- b) 10 metros del resto de linderos.
- c) 200 metros a la vivienda más próxima ya existente.

9. Los movimientos de tierras no podrán dar lugar a talúdes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los talúdes serán arborizados.

10. Entre los edificios y la carretera deberá quedar en cualquier caso un espacio libre de al menos la misma superficie que la ocupada por la construcción. Este espacio deberá ser arbolado y ajardinado, y contará con plazas suficientes de aparcamiento.

11. El espacio no ocupado por la edificación y aparcamientos deberá estar adscrito exclusivamente a un uso agrícola o forestal. Únicamente en el caso de hoteles y restaurantes podrá autorizarse la construcción de una piscina, una pista deportiva de tenis o equivalente, y otros espacios de recreo no construibles.

12. Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida; no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar contruidos y/o instalados antes de la finalización del forjado de la construcción a la que sirvan.

13. Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida y eliminación de basuras, por sistemas respetuosos con el entorno ambiental.

14. Las construcciones, de libre composición, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales, texturas y colores se utilizarán preferentemente los tradicionales de la zona, si son compatibles con el destino de la edificación.

#### Art. IV.63. Documentación.

1. Se adjuntará al expediente demostración expresa del cumplimiento del condicionado que se fija en el artículo anterior, con el Estudio de Impacto Ambiental que corresponda.

2. Se exigirá la documentación que para obra nueva en continuo urbano se fija en estas N.U.

3. Se adjuntará suficiente documentación fotográfica sobre las características naturales y ambientales de la zona, así como simulación del impacto ambiental de la edificación mediante montaje fotográfico.

4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000

#### Art. IV.64. Tramitación y vigencia de las licencias.

1. Procederá tramitación del Tipo TR4 (Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura).

2. La vigencia de la licencia será de un año, prorrogable a criterio de la Corporación.

3. Se exceptúa de la sujeción a licencia municipal de obra, las actuaciones sobre la carretera N-430, tales como ensanches de plata-

forma o mejoras del trazado actual, obras de conservación, acondicionamiento, etc., así como las obras que afecten a elementos funcionales de la misma, al estar considerados de dominio público, todo ello a tenor del artículo 12 de la Ley 25/1988 de Carreteras de 29 de julio, el artículo 55 del Reglamento General de Carreteras del 2 de septiembre de 1994, el artículo 244 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el artículo 84,1-b de la Ley 7/1985 Reguladora de Bases del Régimen Local.

#### SECCION 6.—CAMPAMENTOS DE TURISMO.

##### Art. IV.65. Condiciones y requisitos.

1. En los suelos no urbanizables sin protección y sólo en éstos, podrán desarrollarse instalaciones controladas de acampada (tipo «camping») para la ubicación temporal de tiendas y caravanas de uso generalmente estacional.
2. El tamaño máximo de los campamentos será de 300 plazas, requiriendo una superficie mínima bruta por usuario de 50 m<sup>2</sup>.
3. La distancia mínima a otros campamentos existentes será de 500 metros.
4. En cuanto a condiciones generales, y sin perjuicio del cumplimiento de todos los puntos del presente artículo y del resto del articulado de las N.U. que puedan afectar, deberá darse completo cumplimiento de lo dispuesto en la Orden del 28 de julio de 1966 (BOE de 18.I.71), sobre campamentos de turismo; Decreto 3787/1970 de 19 de diciembre; Orden de 2.10.57 sobre instalaciones en cercanías a carreteras y caminos; así como en lo que pueda disponer al respecto la JE.
5. En ningún caso las construcciones podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de la vivienda para el propietario o el vigilante del campamento.
6. Las edificaciones permanentes y de obra no podrán suponer más de un 5% de la superficie de la parcela, incluyendo todos los servicios del campamento; el número máximo de plantas será de una, con una altura máxima en todos los puntos de 4,5 metros; y la distancia mínima a linderos será de 10 metros.
7. Los movimientos de tierra no podrán dar lugar a talúdes con pendientes superiores al 30%. En cualquier caso los talúdes serán arborizados.
8. Se deberá asegurar en el proyecto la depuración de las aguas residuales, por métodos de validez reconocida; no autorizándose en ningún caso los pozos ciegos. Los sistemas de depuración deberán estar contruídos y/o instalados antes de la finalización de las obras restantes.

9. Deberá asegurarse asimismo, estando recogido en el proyecto, el sistema de recogida de basuras, las cuales deberán ser transportadas al vertedero público municipal o vertedero comarcal controlado.

10. Las construcciones, de libre disposición, así como la organización interior del campamento para la disposición de las tiendas o caravanas, armonizarán con el entorno, no autorizándose ninguna perturbación de las perspectivas paisajísticas del lugar. Entre los materiales se utilizarán exclusivamente los tradicionales de la zona.

11. Los campamentos contarán con un perímetro de arbolado de al menos tres hileras y 15 metros de profundidad, de especies variadas, adaptadas a la zona y de rápido crecimiento.

12. Independientemente del cinturón verde descrito en el punto anterior, los campamentos deberán contar con una densidad de arbolado de al menos 100 árboles por Hectárea, preferentemente árboles autóctonos o bien aclimatados, como encinas, alcornoques, fresnos, acacias, mimosas, palmeras, naranjos y limoneros...

13. La parcela mínima será de 15.000 M<sup>2</sup>., o la registral existente.

##### Art. IV.66. Documentación.

1. Se estará a lo dispuesto para la Documentación en instalaciones de obras públicas, en la sección anterior.

##### Art. IV.67. Tramitación y vigencia de las licencias.

1. Se estará a lo dispuesto para las instalaciones de obras públicas, en la sección anterior TR4.

#### SECCION 7.—GRANDES MOVIMIENTOS DE TIERRA.

##### Art. IV.68. Condiciones y requisitos.

1. Precisarán licencia de obra todos aquellos grandes movimientos de tierra que sean debidos a causas distintas que las nivelaciones normales propias del regadío, o los movimientos normales previos a la construcción de edificios e instalaciones debidamente autorizados.
2. Quedan incluidas en esta consideración las actividades extractivas y prospectivas de cualquier tipo, sin perjuicio de la necesidad que tengan de recabar autorización de otras entidades u organismos. En este sentido, la obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la licencia municipal.
3. No se concederán licencias de este tipo sobre suelos de los tipos I, II y III, salvo en el caso de tratarse de excavaciones arqueológicas o prospecciones de minerales de valor estratégico, las cuales estarán obligadas a cumplir todos los demás requisitos que se

imponen en esta sección, y a demostrar su necesidad mediante los correspondientes certificados de los organismos interesados en la materia (Consejería o Ministerio de Cultura, y Consejería o Ministerio de Industria respectivamente).

4. El otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado al cumplimiento de los requisitos siguientes:

- a) El respeto a las condiciones paisajísticas de la zona.
- b) La conservación del arbolado.
- c) La no desviación, disminución o polución de las corrientes de aguas superficiales o subterráneas.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a pesar del cumplimiento aparente de todos los puntos anteriores, cuando considere que la realización de las actividades pueda afectar a la morfología, el paisaje o el ambiente del lugar.

6. Cuando para la restitución de las condiciones naturales sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles propios del lugar, preferentemente de la especie preexistente, salvo que ésta fuera eucaliptos que queda expresamente prohibido, y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.

7. Los movimientos de tierras respetarán, en todo caso, los niveles de terreno en linderos con otras parcelas, salvo existencia de común acuerdo. Los talúdes de transición entre el nivel del terreno en otras parcelas y la propia no podrán hacerse con inclinación mayor de 30 grados. Y en todo caso se resolverá en terreno propio la circulación de aguas superficiales procedentes de la lluvia, si el movimiento de tierras altera el régimen de circulación de esas aguas en perjuicio de linderos.

Art. IV.69. Documentación.

1. La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente en la documentación los siguientes extremos:

- a) Localización a escala 1:10.000
- b) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior, especificadas en el correspondiente estudio de impacto ambiental.
- c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere actuar. Si el solicitante de la licencia no es el propietario, presentará autorización notarial del propietario.

d) Descripción de las operaciones, con plano topográfico a escala 1:5.000 o de mayor detalle, grafiando los perfiles de los trabajos a realizar. Con igual detalle deberá expresarse el estado en que quedará el terreno una vez finalizados los trabajos, así como las operaciones que el solicitante se compromete a realizar para integrar las áreas afectadas con el paisaje circundante.

e) Cuantificación numérica de los trabajos a realizar.

f) Garantías de carácter patrimonial que el solicitante ofrece para asegurar el cumplimiento de los compromisos derivados de la concesión de licencia.

Art. IV.70. Tramitación y vigencia de la licencia.

1. Procederá tramitación del tipo TR3 (especial). El Ayuntamiento podrá en cualquier caso denegar la licencia si, durante la tramitación de la misma, se produjeran quejas de los particulares derivadas de previsibles molestias o deterioro del medio ambiente.

2. La vigencia de la licencia será la que establezca el Ayuntamiento en base a la justificación razonada del solicitante referente a la duración que se solicite.

SECCION 8.—EDIFICACIONES DE USO AGROGANADERO.

Art. IV.71. Definición.

1. Fuera de las Areas de Protección Especial, podrán construirse edificaciones necesarias para el desarrollo de la actividad agrícola y ganadera.

2. Dentro de estas construcciones establecemos dos tipos en función de su uso y volumen e impacto ambiental.

- Casetas de aperos.
- Naves y cobertizos.

Art. IV.72. Condiciones de la edificación.

1. En el caso de las casetas de aperos, podrán construirse si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) La parcela mínima será la mínima agraria o registral.
- b) Se marcará una distancia mínima de 10 metros respecto a los linderos.
- c) La superficie máxima edificable será de 30 m<sup>2</sup>, en una sola planta y con una altura máxima incluyendo la cubierta de 4,50 metros.
- d) Se utilizarán ineludiblemente los materiales tradicionales de la zona: enfoscados y pintados en blanco o piedra del país, teja roja árabe o chapa de color rojo en la cubierta y la carpintería será de madera o metálica en colores tradicionales.

e) El suministro eléctrico deberá hacerse por sistemas autónomos, no autorizándose el tendido de líneas eléctricas.

f) El resto de la parcela deberá conservar ineludiblemente un uso agrícola.

g) La distancia mínima al límite del suelo urbano o suelo apto para urbanizar será de 100 metros en línea recta.

h) La distancia mínima a cualquier otra caseta existente será de 50 metros.

2. En el caso de las naves para uso agroganadero, deberán darse las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima será la mínima agraria o registral.

b) La distancia mínima a caminos o carreteras será de 25 metros, y de 10 metros al resto de los linderos.

c) La superficie máxima edificable será del 5% de la superficie total de la parcela.

d) El número máximo de plantas será de una.

e) La altura máxima hasta el arranque de la cubierta será de 6 metros hasta la cumbrera.

f) El suministro eléctrico sólo será por sistemas autónomos de generación, o mediante tendidos eléctricos.

g) Cuando el número de cabezas de ganado a alojar sea superior a 20 de vacuno u otro ganado mayor, 40 de cerda o 200 de lanar o cabrío, el proyecto deberá recoger la solución adoptada para la eliminación de residuos sólidos y líquidos, no autorizándose los pozos ciegos ni cualquier otro sistema que sea susceptible de provocar contaminación de aguas superficiales o subterráneas, o extensión de malos olores hacia la población. En el caso de superar las cabezas de ganado señaladas, la distancia mínima al suelo urbano o apto para urbanizar será de 2000 metros y de 200 a viviendas preexistente, para su situación se tendrán en cuenta los vientos dominantes. Será de aplicación, la normativa específica vigente sobre Higiene y Sanidad Animal.

h) Los materiales a emplear serán los tradicionales de la zona y menos impacto ambiental produzcan. No autorizándose ladrillos ni bloques sin enfoscar y encalar en las fachadas, ni otros elementos que teja árabe roja, chapa o placas de fibrocemento roja para las cubiertas (salvo que por la estructura del edificio quede explícitamente demostrada en el proyecto la necesidad de otros elementos).

i) La distancia mínima al límite del suelo urbano o urbanizable será de 250 metros, salvo lo especificado en el apartado g).

#### Art. IV.73. Documentación.

1. Se adjuntará demostración expresa del cumplimiento del condicionado fijado en los artículos anteriores.

2. Se exigirá la documentación que para obra nueva en continuo urbano se fija en estas N.U.

3. Se adjuntará suficiente documentación fotográfica sobre las características naturales y ambientales de la zona, así como Estudio de Impacto Ambiental.

4. Se adjuntará plano de situación a escala 1:10.000.

#### Art. IV.74. Tramitación de las licencias.

1. El tipo de licencia se tramitará como el tipo TR3 (especial) en todos los casos. En todos los casos es preciso estudio de impacto ambiental.

2. La vigencia de la licencia será de 6 meses para las casetas de aperos y de 18 meses en todos los demás casos.

#### SECCION 9.—VIVIENDAS FAMILIARES LIGADAS a LAS EXPLOTACIONES.

#### Art. IV. 75. Condiciones de la edificación.

1. En el caso de vivienda unifamiliar aislada deberán cumplirse al menos las siguientes condiciones:

a) La parcela mínima edificable será la mínima agraria.

b) La superficie máxima edificable será de 150 m<sup>2</sup>, en una sola planta. Podrán construirse bodegas o sótanos siempre que no sobresalgan más de 0,50 metros sobre la rasante.

c) La altura máxima de la edificación, de la rasante a la coronación de la cubierta, será de 4,50 metros. No podrán construirse pistas deportivas, del tipo frontones o similares, que precisen muros de fábrica de más de 1,20 metros de altura.

d) Los materiales serán los de fábricas tradicionales enfoscadas y pintadas en blanco, las cubiertas serán de teja roja y las carpinterías de cualquier material en color tradicional.

e) La distancia mínima entre viviendas será de 150 metros.

f) La distancia mínima a linderos será de 10 metros, y de 15 al eje cuando los linderos sean caminos o viales, sin perjuicio de lo que dispongan la normativa de carreteras u otras aplicables cuando sea el caso.

g) Las viviendas deberán contar con fosa séptica, no autorizándose en ningún caso pozos ciegos ni vertidos directos a cauces.

h) Si las viviendas van a contar con abastecimiento de agua potable, deberá demostrarse la potabilidad del agua.

i) El suministro eléctrico será por sistemas autóctonos o por tendidos eléctricos con el menor impacto ambiental posible.

## Art. IV.76. Documentación.

1. La misma que para obra nueva en suelo urbano más estudio de impacto ambiental.

## Art. IV.77. Tramitación de las licencias.

1. S TR4 (Comisión de Urbanismo de Extremadura), y en cuanto a documentación y vigencia se atenderán a lo dispuesto para obra nueva en suelo urbano.

## SECCION 10.—CERCADOS DE FINCAS Y PROTECCION DE VIAS PECUARIAS.

## Art. IV.78. Materiales.

1. Serán los tradicionales a base de piedra del país, y vallados con alambre acorde a las determinaciones que imponga el Organismo competente de la Junta de Extremadura.

## Art. IV. 79. Retranqueos a lindes y caminos.

1. Los cierres y cercados de fincas vecinas a caminos públicos de cualquier titularidad, se realizarán previo retranqueo obligatorio respecto del camino, con las siguientes medidas.
2. Cuando el camino tenga una anchura de vía inferior a 6 metros, el retranqueo será de 3 metros al eje del camino.
3. Cuando el camino tenga una anchura de vía de 6 metros, o superior, el retranqueo será de 2 metros al borde del camino.

## Art. IV.80. Documentación.

1. Memoria valorada con descripción de los materiales y forma de ejecución, acompañada de estudio de impacto ambiental.

## Art. IV.81. Tramitación y vigencia.

1. Se tramitará con licencia de tipo TR3., la vigencia será de seis meses.

## SECCION 11.—OTRAS ACTUACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

## Art. IV.82. Condiciones, documentación y tramitación.

1. En lo referente a derribos, apeos, vallados, obra nueva, reformas, apertura y uso, se estará a lo dispuesto para cada tipo de suelo en los capítulos siguientes. Cuando no se exprese detalle sobre alguno de los extremos, se aplicará lo dispuesto para actos similares en el Título IV y siempre será necesario el Estudio de Impacto Ambiental.

## TITULO V

## CONDICIONES REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y USOS

## CAPITULO I:

## CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO

## Art. V.1. Ambito de aplicación.

1. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación; así como en las partes nuevas de la edificación que sean objeto de reforma o reestructuración y en las de modernización o restauración en lo referente a instalaciones y condiciones de uso y seguridad.
2. Las ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse desarrollando o completando las presentes Normas Subsidiarias se atenderán a las presentes especificaciones, sin contradecirlas ni alterarlas.

## SECCION 1.—TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

## Art. V.2. Definición de las tipologías edificatorias de usos estructurantes.

1. El suelo del término municipal a los efectos de regulación de la edificación y uso, se divide en las áreas delimitadas en los planos de calificación y clasificación del suelo Urbano, en función de la tipología edificatoria y el uso dominante o exclusivo, estructurante de un área homogénea de la ordenación.
2. Las tipologías edificatorias en función del uso estructurantes se clasifican en:
  - ED —Edificación densa.
  - UH —Unifamiliar en hilera.
  - UA1 —Unifamiliar aislada en parcela de 500 m2.
  - UA2 —Unifamiliar aislada en parcela de 2.000 m2.
  - IH —Industrial en hilera.
  - IA —Industrial aislada.
  - ES —Edificación singular.
  - UY —Unifamiliar Yelbes.

Clave [ED]. Edificación densa .

## Art. V.3. Definición.

1. Regula la edificación con uso característico residencial colectivo, tanto en suelo urbano consolidado, como en unidades de ejecución de suelo urbano y suelo apto para urbanizar, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso.

La edificación es compacta, desarrollando manzanas cerradas, careciendo de espacios libres significados en el interior de la manzana, excepto los patios de parcela para ventilación.

#### Art. V.4. Alineaciones y rasantes.

1. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias y es obligatorio edificarlas en toda su longitud, no pudiendo quedar patios ni espacios libres en la fachada exterior.

2. En relación a los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones fijadas, en las condiciones generales estéticas se establecen dos áreas:

a) Casco consolidado, comprendida entre el cerro del Castillo y la ronda compuesta por Avda. del Guadiana, Calle Mayor y Calle Diputación Provincial.

Quedan prohibidos todo tipo de retranqueos en cualquier planta.

b) Zona de ensanche, comprendida por la ronda anterior, la Carretera de Mengabril y la futura ronda exterior (propuesta).

Quedan prohibidos los retranqueos, de fachadas en planta baja, excepcionalmente se permitirá la colocación de la puerta de acceso a los edificios retrasada respecto al plano de fachada en un ancho no superior a 1,5 m y con un fondo máximo de 1,5 m., y siempre que a criterio municipal esté justificado y no rompa la homogeneidad del entorno. Se admiten retranqueos en plantas superiores.

#### Art. V.5. Alturas.

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

2. En cualquier caso el número máximo de plantas será:

—Dos en calles con menos de 6 m. de ancho.

—Dos más doblado en calles con más de 6 m. de ancho.

—Tres en aquellas manzanas o calles indicadas en el plano de ordenación.

Clave [UH]. Unifamiliar en hilera.

#### Art. V.6. Definición.

1. Edificación de viviendas unifamiliares, adosadas a los linderos laterales.

Regula la edificación en áreas con uso característico residencial

unifamiliar, tanto en suelo urbano consolidado, como en unidades de ejecución de suelo urbano y suelo apto para urbanizar, que mediante la ejecución del planeamiento previsto lleguen a desarrollarse con este uso y tipología edificatoria.

2. La edificación puede ser compacta, desarrollando manzanas cerradas o en hileras, de viviendas situadas en las alineaciones exteriores de la manzana y generando espacios libres en el interior de la manzana o calles de servicio, de anchura mínima de 6 m., la alineación de estos espacios y calles interiores no tendrán la consideración de alineación oficial exterior, sino la de los linderos del fondo de la parcela, por lo que serán admisible los retranqueos, en estos casos será preciso un estudio de detalle de la manzana completa.

Los espacios interiores resultantes serán de uso público o privado, pero a todos los efectos jurídicos y de mantenimiento tendrán carácter de privados, aspecto que debe quedar documentado y reglamentado en el estudio de detalle.

#### Art. V.7. Alineaciones y rasantes.

1. Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias en planta baja. No obstante, en aquellas manzanas no edificadas, mediante estudio de detalle o acuerdo previo de todos los propietarios del frente de calle o manzana, formalizado ante el Ayuntamiento, podrán fijarse retranqueos frente a la alineación exterior, que a partir de ese momento serán obligatorios para todo el frente de calle o manzana correspondiente.

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

#### Art. V.8. Alturas.

1. La máxima altura será la resultante de aplicar las condiciones generales sobre alturas de estas N.U., con un número máximo de dos plantas (sin doblado).

Clave [UA1]. Unifamiliar aislada en parcela de 500 m<sup>2</sup>.

#### Art. V.9. Definición.

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

#### Art. V.10. Alineaciones y rasantes.

1. Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto en el punto siguiente para los retranqueos, y las alineaciones que la documen-

tación gráfica del NN.SS. o de los documentos que lo desarrollen (PP o ED) pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.

2. Los retranqueos serán al menos de 3 metros a la calle y a los linderos laterales y testero.

3. Podrán adosarse las viviendas únicamente a uno de los linderos, en edificación pareada, mediante acuerdo entre los propietarios colindantes.

#### Art. V.11. Alturas.

1. La máxima altura será la resultante de aplicar las condiciones generales sobre alturas de estas N.U., con un número máximo de dos plantas (sin doblado).

Clave [UA2]. Unifamiliar aislada en parcela de 2.000 m2.

#### Art. V.12. Definición.

1. Edificación de viviendas familiares, exentas por todas sus fachadas, sobre parcelas grandes.

#### Art. V.13. Alineaciones y rasantes.

1. Serán libres dentro de la parcela, salvo lo dispuesto en el punto siguiente para los retranqueos y niveles, y las alineaciones que la documentación gráfica del NN.SS. o de los documentos que lo desarrollen (PP o ED) pudiera fijar como obligatorias para ciertas zonas.

2. Los retranqueos serán al menos de 5 metros a la calle y a los linderos laterales y testero. Los movimientos de tierra se escalonarán, para evitar terraplenes, desmontes y muros de contención con más de 1,5 m. sobre la rasante en fachada.

#### Art. V.14. Alturas.

1. La máxima altura será la resultante de aplicar las condiciones generales sobre alturas de estas N.U., con un número máximo de dos plantas. En parcelas con pendiente la edificación se escalonará de manera que no dé lugar a alturas superiores a las permitidas, medidas en cualquier punto del perímetro, respecto al terreno.

Clave [IH]. Industrial en hilera.

#### Art. V.15. Definición.

1. Corresponde a la edificación adosada a los linderos laterales, con uso exclusivo industrial, que por sus características tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, puedan emplazarse en las proximidades de las

zonas residenciales, dotándose en los casos precisos de aislamientos de zonas verdes de protección en sus zonas de contacto.

#### Art. V.16. Alineaciones.

1. Son las definidas en la documentación gráfica de las NNSS, o de los documentos de planeamiento que puedan desarrollarlas, en los planos correspondientes.

2. Es obligatorio el retranqueo de 5 m. de la edificación a la alineación exterior, si se realiza al fondo de la parcela, éste será de 3 m. como mínimo.

#### Art. V.17. Alturas.

1. El número de plantas será de una en edificaciones tipo nave o de dos en edificaciones con forjados. La altura máxima en naves será de 9,5 metros hasta la cumbrera de la cubierta, en edificaciones de dos plantas la altura máxima será de 9 m., no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino las chimeneas.

Clave [IA]. Industrial Aislada.

#### Art. V.18. Definición.

1. Corresponde a la edificación aislada con uso exclusivo industrial, que por sus características no tolerables, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o por las proporciones en cuanto a superficie de parcela precisa o volumen de la edificación, deben emplazarse alejadas de las zonas residenciales en polígonos de suelo urbano o apto para urbanizar, calificados con este uso y en zonas no protegidas del suelo no urbanizable. Serán asimilables a este tipo de edificación las construcciones de apoyo a explotaciones agroganaderas.

#### Art. V.19. Alineaciones.

1. Serán las definidas en la documentación gráfica en los planos de Ordenación, o las que puedan fijar los Estudios de Detalle y Planes Parciales.

2. El retranqueo será de 5 metros a todos los linderos, debiendo quedar las superficies retranqueadas lo suficientemente libres como para que pueda ser circunvalado el edificio en caso de incendio por los vehículos correspondientes.

#### Art. V.20. Alturas.

1. La altura máxima será de 9,50 metros hasta la arista de coronación de la cubierta, no pudiendo sobresalir por encima de esta cota sino las chimeneas.

Clave [ES]. Edificación Singular .

Art. V.21. Definición.

1. Corresponde a la edificación de composición libre, destinada a Uso Dotacional, que debido a sus características específicas y singulares no es asimilable a ninguno de los tipos anteriores.

Art. V.22. Alineaciones.

1. Son las definidas en la documentación gráfica de las presentes NNSS en los planos correspondientes. En parcelas exentas con uso dotacional exclusivo se admiten retranqueos ajardinados.

Art. V.23. Alturas de la edificación.

1. Libre en parcelas exentas, en tanto no interponga con ninguna de las perspectivas visuales de los edificios protegidos y en el resto las mismas alturas del uso residencial imperante.

Clave [UY]. Unifamiliar en Yelbes.

Art. V.24. Definición.

1. Corresponde a las tipologías de edificación unifamiliar de Yelbes, construidas por el extinguido Instituto de Colonización, destinada al uso residencial familiar con anejos complementarios. Se distinguen dos tipos: la vivienda de colono y la de obrero, sobre parcelas entorno a 600 y 300 metros cuadrados respectivamente.

2. Las características de la edificación y distribución en la parcela serán las existentes.

Art. V.25. Alineaciones.

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

Art. V.26. Alturas de la edificación.

1. La máxima altura será la resultante de aplicar las condiciones generales sobre alturas de estas N.U., con un número máximo de dos plantas.

## SECCION 2.—ALINEACIONES Y RASANTES.

Art. V.27. Alineaciones y retranqueos.

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

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

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

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

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

6. Retranqueo a lindero es el ancho de la faja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por alineación exterior o de calle, y el resto de las líneas de edificación: fachadas o medianerías. En las claves industriales se autorizará la instalación en la franja de retranqueo de pequeños cuerpos exentos de edificación que puedan resultar necesarios para el proceso productivo (garitas, instalaciones especiales) siempre que dicha ocupación no exceda de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. de superficie de las franjas de retranqueo. El volumen así obtenido computa a efectos de cálculo de la edificabilidad. En todo caso el uso al que se destine la mencionada edificación auxiliar tendrá en cuenta los efectos sobre la misma de los niveles de impacto correspondientes.

Art. V.28. Definición de rasantes.

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

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

## SECCION 3.—PARCELA Y SOLAR.

Art. V.29. Definición y condiciones de la parcela.

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre.

2. En virtud de lo dispuesto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana existen básicamente cuatro tipos de parcelas:

a) Parcelas no edificables por hallarse en suelo rústico no urbanizable o zonas verdes y espacios libres que por su naturaleza jurídica son inedificables.

b) Parcelas eventualmente edificables en suelo no urbanizable o apto para urbanizar, y que podrán ser edificadas tras cumplir todos los requisitos establecidos para estas clases de Suelos por las NNSS, y obtengan los permisos necesarios de los organismos competentes.

c) Parcelas que mediante el desarrollo de sus condiciones de planeamiento, gestión y ejecución llegaren a tener los requisitos que establecen estas Normas para ser edificadas.

d) Parcelas que reúnen la condición de solar.

3. Se considera Parcela mínima a la menor superficie de parcela admisible para poder ser edificada, la cual se define para cada tipología edificatoria según el uso estructurante de la zona. No se permitirán subdivisiones o parcelaciones que den lugar a parcelas menores que la mínima. Como excepción se considerarán edificables aquellas parcelas con dimensiones y superficies mínimas inferiores a las consignadas para cada zona, que, estando recogidas en el Catastro de Hacienda vigente en el momento de aprobación definitiva de estas NNSS o inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a dicha aprobación, permitan la construcción de una edificación para un uso permitido o compatible.

| T. EDIFICACION | SUPERFICIE | FACHADA | FONDO | CIRC. INSCRITO |
|----------------|------------|---------|-------|----------------|
| ED             | 100 M2.    | 6 M.    | 10 M. | 6 M.           |
| UH             | 125 M2.    | 6 M.    | 15 M. | 6 M.           |
| UA1            | 500 M2.    | 15 M.   | 20 M. | 15 M.          |
| UA2            | 2000 M2.   | 30 M.   | 40 M. | 30 M.          |
| IH             | 350 M2.    | 12 M.   | 20 M. | 12 M.          |
| IA             | 600 M2.    | 20 M.   | 20 M. | 20 M.          |
| ES             | Libre      | Libre   | Libre | Libre          |
| UY             | 200 M2.    | 6 M.    | 20 M. | 6 M.           |

Art. V.30. Definición y condiciones del solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela ubicada en suelo urbano y susceptible de ser edificada conforme a plan.

2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo Urbano que reúnan las siguientes condiciones mínimas para ser edificables:

a) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.

b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

c) Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obra aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del RG de la LRSOU, hasta que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos a) y b).

3. La posesión de la condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las NNSS, o esté sujeta a Estudio de Detalle o unidad de ejecución previas o simultáneas, para el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o para el reparto de cargas y beneficios.

#### SECCION 4.—FRENTE Y FONDOS DE SOLAR.

Art. V.31. Frentes de solar.

1. Es el lindero que coincidiendo en la alineación exterior o de calle de cada parcela proporciona a la parcela el acceso principal.

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

3. Fondo Edificable es la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación exterior o de calle y que define la alineación oficial interior tanto en toda la altura de edificación, como a partir de determinada planta. En estas N.U. no se establecen fondos máximos.

#### SECCION 5.—SUPERFICIE EDIFICABLE.

Art. V.32. Parcela edificable.

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

Art. V.33. Superficie ocupada.

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

éstos existieran, se expresará en metros cuadrados o porcentaje respecto a la superficie de parcela neta edificable.

2. A efectos de cómputo de la superficie ocupada no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacenaje.

#### Art. V.34. Sótano y semisótano.

1. Se entiende por sótano la planta cuyo techo está a igual nivel o inferior al de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Se entiende por semisótano la planta cuyo techo está a un nivel inferior a un metro respecto al de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, medido en cualquier punto de su perímetro.

#### Art. V.35. Superficie Máxima edificable.

1. Es la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas construibles, incluso los vuelos, de una determinada parcela, exceptuando las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento o almacén vinculado a los usos de las plantas superiores y la correspondiente a los doblados con más de 1,50 de altura libre.

2. Dicha superficie máxima construible se determinará según la tipología edificatoria, aplicando a la superficie neta del solar los coeficientes de edificabilidad siguientes:

—En Edificación Densa (ED):

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

Para una planta más doblado: 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

Para dos plantas más doblado: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Para tres plantas: 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

—En Unifamiliar en Hilera (UH): 1,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

—En Unifamiliar en Yelbes (UY): 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

—En Unifamiliar Aislada en parcela de 500 m<sup>2</sup>. (UA1): 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

—En Unifamiliar Aislada en parcela de 2.000 m<sup>2</sup>. (UA2): 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

—En Industrial en Hilera (IH): Libre.

—En Industrial Aislada (IA): Libre.

—En Edificación Singular(ES): Libre.

#### Art. V.36. Edificación de parcela.

1. Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o permanente, y sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela, pudiendo ser bajo o sobre rasante.

2. Edificación principal es la comprendida entre la alineación exterior y la interior definida por el fondo máximo edificable y el resto de los linderos no sujetos a retranqueos.

3. Edificación secundaria es la que sin sobrepasar la altura de la planta baja de la edificación principal, ocupa parcialmente la superficie libre de la parcela. Esta se situará al fondo de la parcela o adosada a un lindero, pero en todas las situaciones el espacio libre resultante cumplirá las condiciones establecidas para los patios de parcela, cuando el uso de la planta baja de la edificación sea residencial, y la vivienda seguirá cumpliendo las condiciones higiénica-sanitarias contempladas en la norma, no pudiendo la edificación secundaria impedir la iluminación y ventilación directa de las dependencias de la misma. Tampoco podrán sobrepasar la ocupación máxima de la planta baja en el uso residencial.

#### SECCION 6.—SUPERFICIES LIBRES.

##### Art. V.37. Definición.

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

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

##### Art. V.38. Patios de parcela

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

2. Los patios de parcela tendrán una dimensión mínima tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a 1/3 de la altura de la edificación, contada desde el alféizar de la ventana más baja que ilumine a través de él, y en cualquier caso nunca inferior a 3 m. de diámetro con una superficie mínima de 9 m<sup>2</sup>.

Excepcionalmente y en viviendas unifamiliares en una planta se admiten patios de superficie mínima de 8 m<sup>2</sup> y con 2 m. de separación mínima entre sus cerramientos más próximos.

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

##### Art. V.39. Patio de manzana.

1. Es el espacio libre interior de las manzanas, definido y limitado por las alineaciones interiores.

2. Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

## SECCION 7.—ALTURA DE LAS EDIFICACIONES.

Art. V.40. Altura máxima de la edificación. Medición de la altura y número de plantas.

1. La altura máxima de la edificación es la existente entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 30 grados que se apoya en la fachada 0,50 cm. por encima de la arista de coronación, así como de que todos los elementos estén perfectamente integrados en la cubierta del edificio de modo y manera que exteriormente no puedan percibirse desde ningún punto como una planta más.

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

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

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

5. Cuando la parcela se halle contigua a edificios protegidos en cualquier grado por las presentes Normas a uno o ambos lados de la misma, la nueva edificación ajustará sensiblemente sus alturas para lograr la mejor adecuación posible. Será obligatoria en estos casos la presentación entre la documentación para licencia de una composición en alzado con los edificios anexos, a escala 1:50 y con cotas.

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

| N.º máximo de plantas | Mínima | Máxima |
|-----------------------|--------|--------|
| Una (baja)            | 3,00   | 4,00   |
| Una más doblado       | 3,50   | 4,50   |
| Dos (baja más 1)      | 6,00   | 7,00   |
| Dos más doblado       | 6,50   | 7,50   |
| Tres(baja más 2)      | 9,00   | 10,00  |

Cuando se construyan tres alturas (baja más 2), no se permitirá el doblado, éste sólo se autoriza sobre la segunda altura en calles de más de 6 m. de ancho, medidos en el eje de la fachada de la edificación.

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

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

a) Cuando un solar tenga frente a dos calles, en esquina, con Altura Máxima diferente para ambas calles, se permitirá mantener para la calle de menor Altura Máxima la mayor de las Alturas Máximas con una profundidad máxima de diez metros.

b) Cuando un solar linde por dos calles opuestas, la Altura Máxima a cada calle será la fijada para su frente de calle, hasta los respectivo fondo máximo edificable, en el supuesto de que éstos se superpongan, se aplicará la altura de la calle de mayor altura hasta su fondo, no obstante en la calle de menor altura deberá quedar la edificación con la altura correspondiente a ésta con un fondo mínimo de 5 m.

Art. V.41. Altura libre de plantas.

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

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

3. Los doblados o espacios abuhardillados habitables son aquéllos situados entre la cubierta y el forjado de techo de la última planta, que siguiendo las tipologías tradicionales de edificación en el municipio, pueden ser utilizados, además de como aislantes térmicos, como graneros, trasteros y complementos habitables de las viviendas situadas en la planta inferior y se deben vincular obligatoriamente a éstas. Tan sólo se autorizarán en las condiciones fijadas en las presentes Normas. En cualquier caso, las plantas destinadas a doblado o buhardillas computarán a los efectos del cálculo del aprovechamiento, y se considerará como una planta a efectos del cálculo del número máximo de plantas autorizable, si no cumple con las condiciones expresadas. Sólo se admiten sobre una planta en cualquier calle y sobre dos plantas en calles de más de seis metros de anchura, medidos en el eje de la fachada correspondiente, nunca sobre la tercera.

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

5. La altura mínima libre de plantas es la mínima altura libre que se permite para una planta, medida desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. Se fija en 2,60 metros para la planta baja cuando su uso sea el de vivienda y 3,20 metros cuando sea de uso distinto. Para las demás plantas la altura será de 2,50 metros. En los doblados, cuando éstos se permiten, no se permite que la altura del paramento vertical interior de fachada sea mayor de 1,25 metros.

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

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

##### Art. V.42. Situación.

1. Todos los voladizos incluso, cornisas o aleros sólo podrán aparecer a partir del forjado de la planta primera y siempre a partir de una altura libre de 3,25 metros, o que a criterio municipal no pueda suponer un peligro dada su situación.

##### Art. V.43. Balcones.

1. Se admiten balcones salientes provistos de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería, de 60 centímetros, la longitud será libre, y siempre a partir de la primera planta. Quedando retranqueados al menos 20 cm. respecto del borde del acerado.

2. El grueso máximo del balcón incluido solado será de 25 cm en su borde exterior.

3. La separación a las medianerías será como mínimo de 1,00 metro.

##### Art. V.44. Miradores.

1. Los miradores son cuerpos cerrados por acristalamiento en todo su perímetro y altura, salientes del plano de fachada, serán admisibles con cualquier longitud, estando separados a las medianeras al menos 1,00 metro y su saliente máximo de 0,60 m. o el 5% del ancho de calle.

##### Art. V.45. Cuerpos volados.

1. Se entiende por cuerpos volados, partes de piezas que sobresalen de la línea de fachada. No serán admisibles en estas NNSS.

#### CAPITULO II:

#### CONDICIONES GENERALES DE USO Y ESPECIFICAS DE HIGIENE

#### SECCION 1.—DISPOSICIONES GENERALES.

##### Art. V.46. Definición y ámbito de aplicación.

1. 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.

##### Art. V.47. Usos característicos y exclusivos.

1. 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.

##### Art. V.48. Jerarquización de los usos.

1. Se distinguen las siguientes categorías:

—Uso estructurante, que es el uso característico o exclusivo de un área homogénea de la ordenación, según zonas de actividad genéricas.

—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.

2. 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.

##### Art. V.49. Clasificación de usos estructurantes.

1. Los usos estructurantes 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.

—Espacios Libres (L), en el que se incluyen las zonas verdes y áreas peatonales para el recreo y esparcimiento 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.

Art. V.50. Situación de actividades y compatibilidad de usos.

1. 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.

2. Sólo podrán ser consideradas compatibles las actividades que se adecúen a los usos pormenorizados que para cada ámbito de ordenación se señalan en el correspondiente plano de Calificación 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 siguiente y de las obligadas por la reglamentación específica aplicable.

Art. V.51. Locales con uso fuera de Ordenación.

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

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

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

## SECCION 2.—USO RESIDENCIAL.

Art. V.52. Pormenorización de usos.

1. Dentro del uso estructurante 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 configuran núcleo familiar.

Art. V.53. Características y composición de las viviendas.

1. Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan deberán ser exteriores, para lo cual, como mínimo, el hueco o huecos de iluminación de una estancia deberá abrir directamente a espacios públicos.

2. 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.

**Art. V.54. Condiciones de la Residencia Comunitaria.**

1. 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.

**Art. V.55. Situaciones de compatibilidad del uso Residencial.**

1. El uso de vivienda familiar, y el de residencia comunitaria de menos de 10 plazas, serán compatibles, sin limitación, en situaciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, y excepcionalmente, se admitirá su implantación con una superficie construida máxima de 150 m<sup>2</sup>, suficiente para albergar una sola vivienda ligada a la actividad.

2. El uso residencial unifamiliar será asimismo compatible en situaciones 3.<sup>a</sup>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> en áreas de uso característico residencial colectivo.

**SECCION 3.—USOS TERCIARIOS.****Art. V.56. Pormenorización de usos.**

1. 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.

**Art. V.57. Especificidad y características del uso Comercial.**

1. Según la entidad y morfología organizativa de los locales en que se desarrolle la actividad comercial se diferencian las siguientes situaciones o usos específicos:

—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.).

—Centros Comerciales (TC-2), relativo a los centros y complejos edificatorios de gran superficie (supermercados, economatos y coo-

perativas de consumo, hipermercados, cadenas comerciales) en los que, operando bajo una sola firma comercial, se realiza la compraventa de productos de distinto género.

2. 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 y centros comerciales 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.

—El área de venta o superficie útil del local destinada al público no será inferior a 6 m<sup>2</sup>, y el ancho libre mínimo de circulación interior será de 1,25 metros.

—Cuando la actividad comercial se desarrolle en dos o más niveles de edificación, se dispondrá una escalera, de ancho no inferior a 1,00 metro, por cada 500 m<sup>2</sup>, o fracción, de superficie de venta.

—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.

—En el caso de locales o centros con una superficie de venta superior a 1.000 m<sup>2</sup>, será preceptiva la disposición, en el interior del local, de una dársena para carga y descarga de dimensiones suficientes para permitir el desarrollo de las operaciones sin entorpecer el acceso de vehículos.

—En todos los locales destinados al uso comercial habrá de construirse o habilitarse un almacén o trastienda de superficie no inferior al 10% de la del área de venta.

**Art. V.58. Especificidad y características del uso Hotelero.**

1. 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.

—Hoteles-Apartamento (TH-2), que corresponde a aquellos establecimientos que disponen en cada unidad de alojamiento de depend-

encias para el reposo y estancia, y para la, conservación, manipulación y consumo de alimentos por las personas alojadas.

—Pensiones (TH-3), que 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.

2. Todas las dependencias de los Hoteles, Hoteles-Apartamento 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.

3. En lo que respecta a las instalaciones de acampada, cumplirán las condiciones especificadas en la Sección Campamentos de turismo del Capítulo IV del Título IV, así como lo dispuesto en la Orden del 28 de julio de 1966 (BOE de 18.I.71), sobre campamentos de turismo; Decreto 3787/1970 de 19 de diciembre; Orden de 2.10.57 sobre instalaciones en cercanías a carreteras y caminos; y lo que pueda disponer al respecto la JE o las variaciones de la legislación vigente en el momento de la ejecución.

En ningún caso las construcciones podrán ser adscritas al uso de vivienda, salvo en el caso de la vivienda para el propietario o el vigilante del campamento.

#### Art. V.59. Especificidad y características del uso de Oficinas.

1. 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.

— Centros Administrativos (TO-2), relativos a los locales de gran superficie ubicados en edificaciones de uso exclusivo, o en áreas diferenciadas de los mismos, en los que se prestan servicios de una sola actividad genérica.

2. Los despachos profesionales asimilarán sus condiciones mínimas a las de las viviendas a que se anexionan. Las oficinas colectivas y centros administrativos cumplirán las siguientes condiciones:

— Los centros administrativos que se desarrollen en dos o más niveles de edificación dispondrán de una escalera, de ancho no inferior a 1,00 metro, por cada 500 m<sup>2</sup>, o fracción, de superficie de oficinas.

— Todas las oficinas, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de servicios higiénicos, dotados como mínimo de un inodoro y un

lavabo. Si la superficie superior es a 200 m<sup>2</sup>, habrá un servicio para cada sexo.

#### Art. V.60. Especificidad y características del uso Sociorrecreativo.

1. 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 de Azar (TS-2), relativos a los locales en que se practican juegos de azar de carácter sedente.

— Salas de juegos Recreativos (TS-3), referido a las dependencias recreativas de juegos mecánicos o electromecánicos.

— Bares, Cafeterías y Restaurantes (TS-4)

— Discotecas y Salas de Fiesta (TS-5)

— Otras actividades recreativas (TS-6), en el que se engloban aquellas actividades estables u ocasionales, no incluidas en anteriores apartados.

2. 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.

#### Art. V.61. Situaciones de compatibilidad de los usos Terciarios.

1. 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 y unifamiliar o terciario de cualquier categoría.

En situación 5.<sup>a</sup> se admitirá la actividad Comercial, en cualquiera de sus categorías específicas en planta baja de edificios destinados a uso residencial colectivo o a otros usos terciarios.

2. 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 en uso característico residencial colectivo o terciario distinto al de oficinas.

El uso de Camping podrá establecerse en las áreas del suelo no

urbanizable que no sean objeto de especial protección y en las de admisibilidad específica que se destinen a tal fin en suelo urbano.

3. 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>, 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> en ámbitos de ordenación destinados a residencia colectiva o a otros usos Terciarios.

En situación 6.<sup>a</sup> sólo se permitirán las oficinas colectivas que ocupen plantas completas de la construcción y los despachos profesionales en edificios de uso residencial colectivo y terciario.

4. 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 edificios de uso característico residencial, colectivo, unifamiliar y 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 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.

#### SECCION 4.—USO INDUSTRIAL.

Art. V.62. Pormenorización de usos.

1. 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.

Art. V.63. Características del uso Industrial.

En la proyección de edificios y locales destinados a usos industriales, además del estricto cumplimiento de las condiciones ambien-

les 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 un inodoro, un lavabo y una ducha por cada 20 puestos de trabajo, o fracción, o por cada 1.000 m<sup>2</sup>, o fracción, de superficie de producción o almacenaje. Se podrá reducir el número de aseos cuando sea justificable.

— 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.

Art. V.64. Situaciones de compatibilidad del uso Industrial.

1. 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 industrial o específica para tal fin.

2. Las industrias de transformación serán exclusivamente compatibles en situación 1.<sup>a</sup> cuando se emplacen en polígonos industriales o en áreas del suelo no urbanizable de admisibilidad industrial.

Excepcionalmente podrá autorizarse su implantación en el suelo no urbanizable común y en áreas de protección agropecuaria, en situación 3.<sup>a</sup>, 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.

3. 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 comercial y residencial colectivo o unifamiliar, cuando se trate exclusivamente de almacenaje sin actividad hacia el público y queden garantizadas las debidas condiciones ambientales y de seguridad de la zona en que se localizan, será admisible en situación 5.<sup>a</sup> en los ámbitos anteriores.

4. 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 y siempre que cumplan las condiciones de higiene y seguridad.

#### SECCION 5.—USO AGROGANADERO.

##### Art. V.65. Pormenorización de usos.

1. Es el uso estructurante del S.N.U., según la naturaleza de los recursos objeto de explotación, en el uso agroganadero 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.
- Ganadería (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.

##### Art. V.66. Características y compatibilidad del uso Agroganadero.

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

##### Art. V.67. Especificidad y características del uso ganadero.

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

Debido a que es dentro del uso estructurante agroganadero el que mayores molestias puede producir e incompatibilidades de usos, se establecen dos usos específicos:

- Ganadería de Autoconsumo (AG-1), que son pequeñas explotacio-

nes artesanas de carácter individual o familiar, que por su escasa entidad y su carácter tradicional, no producen olores ni ruidos que puedan ser causa de molestias para el vecindario, destinándose al consumo familiar.

— Explotaciones Ganaderas (AG-2), son explotaciones que por su entidad resultan incompatibles tanto con la vivienda, como con la presencia de cualquier otra actividad propia de suelo urbano.

2. En la Ganadería de Autoconsumo (AG-1), las especies y número de cabezas máximo autorizados serán las siguientes, en tanto no exista una normativa más restrictiva emanada de otras instancias:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Vacuno            | 1 cabeza   |
| Otro ganado mayor | 2 cabezas  |
| Cerdas de cría    | 1 cabeza   |
| Cerdos en engorde | 2 cabezas  |
| Lanar y cabrío    | 3 cabezas  |
| Conejos           | 25 cabezas |
| Aves ponedoras    | 25 cabezas |
| Aves de engorde   | 25 cabezas |

— Este uso sólo será compatible con el residencial unifamiliar, aunque esté situado en suelo de uso dominante de residencial colectivo.

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

Se prohíbe en espacios adosados a edificación residencial o situados en bajos de esta edificación.

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

3. Las Explotaciones Ganaderas (AG-2) comprenden todas aquellas explotaciones cuyo número de cabezas sea superior a las cantidades fijadas para cada especie en la categoría anterior.

— Este tipo de explotaciones tan sólo podrán situarse en Suelo No Urbanizable, y deberán cumplir lo dispuesto al respecto en estas N.U., así como todo cuanto disponga la normativa vigente en cuanto a higiene y sanidad veterinaria. También podrán situarse en polígonos de promoción municipal específicos en suelo urbano que pudiera calificarse para tal uso, pero en núcleos aislados y separados del resto del suelo urbano no menos de 2.000 m. y siempre

teniendo en cuenta la dirección de los vientos dominantes, y en general el cumplimiento de las normas higiénicas, teniendo especial atención a su situación en relación a los vertidos para evitar cualquier posible contaminación.

#### SECCION 6.—USO DOTACIONAL.

##### Art. V.68. Pormenorización de usos.

1. 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 general.

##### Art. V.69. Especificidad y características del uso de Enseñanza.

1. 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.
- EGB (DE-2), correspondiente a centros de educación general básica o de primer nivel escolar.
- Otras Enseñanzas (DE-3), que engloba los establecimientos destinados a la actividad educativa especializada dirigida a sectores específicos de la población.

2. 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.

3. Los locales y dependencias destinados a la educación no 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.

##### Art. V.70. Especificidad y características del uso Deportivo.

1. 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.
- Plazas de Toros (DD-3), que corresponde a recintos cerrados para la celebración de actividades taurinas.

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

3. En particular, las plazas de toros y todos aquellos recintos o establecimientos en que se puedan desarrollar actividades con asistencia de espectadores, cumplirán las determinaciones que respecto de los mismos se contienen en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

##### Art. V.71. Especificidad y características del Equipo Social.

1. 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.

2. 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 adaptarán 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.

#### Art. V.72. Especificidad y características de los Servicios Urbanos.

1. Dentro de los Servicios Urbanos supra estructurales, 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).
- Servicio de Prevención y Extinción de Incendios (DU-4).
- Servicio de Limpieza viaria y recogida de basuras (DU-5).
- Cementerios (DU-6).
- Otros Servicios Urbanos de condición general (DU-7).

2. 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.

#### Art. V.73. Situaciones de compatibilidad del uso Dotacional.

1. Las actividades de enseñanza serán compatibles en situaciones 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> sin limitación, y en situaciones 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> 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.

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

3. 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.

4. Los servicios municipales de limpieza, incendios, mataderos 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 4.<sup>a</sup>, en ámbitos de ordenación destinados a usos residencial colectivo y terciario.

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.

#### SECCION 7.—USO DE ESPACIOS LIBRES.

##### Art. V.74. Pormenorización de usos.

1. 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.

#### Art. V.75. Especificidad y características de las Zonas Verdes.

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

— Parques Suburbanos (LV-1), que corresponde a los espacios naturales forestados, exteriores a las áreas urbanas, acondicionados para el esparcimiento de la población.

— Parques Urbanos (LV-2), referidos a las zonas verdes de relevante entidad superficial, incluidas dentro del suelo urbano y urbanizable.

— Areas Ajardinadas (LV-3) en las que se incluyen las áreas verdes, destinadas a la estancia y esparcimiento de menor superficie, 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.

2. En la proyección y ordenación de zonas verdes, y en la regulación de su utilización por el público se considerarán las directrices y determinaciones contenidas en la Ordenanza para el uso de las Zonas Verdes.

Asimismo en los proyectos técnicos de ejecución de espacios libres de nueva creación, y en los de reforma de los existentes, deberán incluirse la localización y definición del mobiliario urbano necesario y de los elementos complementarios de la red de transporte y de los servicios infraestructurales, debiendo a tal respecto, dictar el Ayuntamiento los criterios de homologación, selección y localización de cuantos elementos móviles, tanto de carácter estable como ocasional, puedan emplazarse en áreas de dominio público.

3. En cuanto a su localización y edificación se observarán las siguientes especificaciones:

— Los parques suburbanos se localizarán en las áreas expresamente destinadas a dicho uso, y en aquellos terrenos del suelo rústico que, sin ser objeto de especial protección incompatible con el uso público, por sus condiciones naturales resulten apropiados para el esparcimiento de la población.

— Los parques urbanos y las áreas ajardinadas destinadas al recreo y estancia de las personas se situarán en los lugares expresamente señalados en los correspondientes planos de ordenación.

— No serán consideradas, a los efectos de cómputo de dotación mínima de espacios libres, las áreas ajardinadas destinadas al simple ornato o protección de las redes viarias o de servicios, ni tampoco las de estancia o recreo cuya superficie continua sea inferior a 1.000 m<sup>2</sup> o en las que no pueda inscribirse un círculo de 30 metros de diámetro mínimo.

— 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.

— En los parques urbanos y suburbanos, y en las áreas ajardinadas destinadas a la estancia o recreo, no podrán erigirse otro tipo de instalaciones y construcciones estables que las integrantes de su ornamentación y amueblamiento urbano, las dependencias complementarias para el servicio y mantenimiento del área, y aquellas otras, que sin exceder de la altura de una planta y sin ocupar un porcentaje superior al 1% de la superficie total se destinen a usos recreativos, o culturales que sirvan para potenciar la función social del área.

— 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.

#### Art. V.76. Especificidad y características de las Areas Peatonales.

1. Las Areas Peatonales atendiendo a su configuración superficial o actividad específica se distribuyen en los siguientes grupos:

— Plazas (LP-1), que engloba los espacios peatonales, de conformación poligonal regular, destinadas al ocio recreativo.

— Areas de Juego (LP-2), que corresponde a las superficies de pequeña entidad, independientes o incluidas en otros espacios libres, acondicionadas para el recreo infantil o la práctica deportiva no reglada.

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

3. En lo que se refiere a su localización y edificación se adaptarán a las siguientes condiciones:

— Las plazas se localizarán y edificarán, en su caso, de forma análoga a la establecida para los parques urbanos y áreas ajardinadas de estancia, y la superficie ajardinada o arbolada no será inferior al 25% de su total superficie.

— Las áreas de juego se dotarán del mobiliario necesario para el recreo infantil o la práctica deportiva, y se pavimentarán o acondicionarán de acuerdo con la actividad a desarrollar.

— No contabilizarán, a efectos del cómputo de la dotación mínima de espacios libres exigibles, las plazas de superficie inferior a 200 m<sup>2</sup> o que no permitan la inscripción de un círculo de 12 metros de diámetro mínimo.

Art. V.77. Situaciones de compatibilidad del uso de Espacios Libres.

1. La disposición de espacios libres será vinculante para todas las parcelas y áreas de la ordenación a las que, en los planos de Calificación 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 y en áreas del suelo no urbanizable de admisibilidad excepcional.

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

#### SECCION 8.—TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.

Art. V.78. Pormenorización de usos.

1. 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.

— Red Ferroviaria (CF), que incluye todas las líneas e instalaciones del transporte por ferrocarril.

Art. V.79. Especificidad y características de la Red Viaria.

1. 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 nacionales, autonómicas, provinciales y locales que discurren por el territorio municipal.

— Red Principal (CV-2), integrada por los tramos urbanos de la red anterior, y por las vías de primer orden que conexionan los distintos distritos o zonas de la Ciudad.

— Red Secundaria (CV-3), en la que se incluyen aquellas vías interiores a los distritos o sectores urbanos que conforman sus ejes principales de relación.

— Red Local (CV-4) relativa las restantes vías urbanas de tráfico rodado.

— Red Peatonal (CV-5), que comprende las vías y espacios destinados exclusivamente a la circulación de peatones.

— Terminal de Autobuses (CV-6), corresponde a las instalaciones, e intercambiadores de pasajeros y mercancías del transporte interurbano por carretera.

— Servicios Complementarios (CV-7), que incluye las dependencias e instalaciones para el mantenimiento de las vías públicas, el suministro de combustible para automóviles, la seguridad vial y otros servicios similares.

2. 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 1,00 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.

En todas las calles con anchura suficiente, se procurará la plantación de arbolado, sobre bandas continuas terrazas o ajardinadas o sobre alcorques individuales dispuestos de forma que no impidan la visibilidad del tráfico.

— Las calzadas de las vías de circulación rodada se dimensionarán con un ancho de 3,0 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 y con lo que en cada caso pueda disponer el Órgano de la Administración del que dependa la vía de que se trate.

Las dimensiones y características de las vías de la red local serán las adecuadas a las intensidades y sentidos de circulación previstos conforme al ordenamiento del tráfico urbano que se establezca.

— 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. En áreas del suelo urbano o urbanizable tales establecimientos restringirán su edificación e instalación a los elementos imprescindibles para la prestación del personal y de los medios auxiliares y productos necesarios.

#### Art. V.80. Especificidad y características de los aparcamientos.

1. Conforme a la condición y régimen de utilización de los espacios destinados al estacionamiento de vehículos, se distinguen las siguientes situaciones específicas:

— Aparcamientos Públicos en superficie (CP-1), relativos a las áreas libres públicas expresamente destinadas al uso de aparcamiento, y a los estacionamientos lineales de vehículos en las bandas exteriores de las vías de circulación rodada.

— Aparcamientos Privados (CP-2), que corresponde a las áreas libres y locales edificadas (garajes) destinados al estacionamiento estable de vehículos, de uso y titularidad privados.

2. En cuanto a las características y condiciones que habrá de reunir los espacios destinados a aparcamiento, serán las siguientes para cada situación o uso específico:

— Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento, cualquiera que sea el carácter de éste, serán de 2,50 x 5,00 m.

— Las áreas para el aparcamiento dispondrán de pasillos de circulación y maniobra de 3,5 metros, de ancho mínimo para aparcamientos en línea, de 4,5 metros para la disposición en espina, y de 5,5 metros para el aparcamiento en batería, en pasillos, de un solo sentido, y de 4,50, 5 y 6,5 metros, respectivamente, en los de doble sentido de circulación.

— Los accesos rodados a los aparcamientos públicos cerrados y cubiertos dispondrán de un espacio horizontal de espera, inmediato a la vía, de 5 metros de fondo mínimo, se localizarán en puntos que no interfieran negativamente la circulación rodada, para aparcamientos de hasta 2.000 m<sup>2</sup>, será suficiente un acceso unidireccional de uso alternativo, para más de 2.000 m<sup>2</sup>. la entrada y la salida estarán diferenciados.

Los accesos para peatones, en aparcamientos de más de 500 m<sup>2</sup>, serán exclusivos y diferenciados de los de vehículos, dotados, en su caso, de escaleras de ancho no inferior a 1,0 metro.

Todas las rampas de acceso de vehículos y comunicación entre plantas tendrán un ancho libre mínimo de 3 metros por cada dirección, y una pendiente máxima del 16% para los tramos rectos y del 12% para las rampas de trazados curvilíneos.

— Todos los locales destinados al estacionamiento de vehículos dispondrán de ventilación suficiente, natural o forzada, y de sistemas de desagües, con separador de grasas y lodos, conectados a la red de saneamiento, y sus elementos constructivos estructurales serán resistentes al fuego o se protegerán de la acción del mismo.

#### Art. V.81. Especificidad y características de la Red Ferroviaria.

1. En el conjunto de instalaciones que componen la red ferroviaria, según la función que desempeñan, se diferencian las siguientes áreas específicas:

— Línea Ferroviaria (CF-1), que corresponde a los terrenos ocupados por los viales de soporte y su zona de servidumbre y protección.

— Terminal de Viajeros (CF-2), referida a los andenes, áreas de servicio y espera, y locales anejos que constituyen la estación de pasajero.

— Terminal de Mercancías (CF-3), relativo a las áreas y dependencias destinadas al depósito, carga y descarga de mercancías.

— Servicios Complementarios (CF-4) que incluye las instalaciones y locales auxiliares (talleres, muelles, almacenes, oficinas, etc.) vinculados al mantenimiento y administración de los medios de transporte por ferrocarril.

2. Todo el conjunto de instalaciones que componen la red ferroviaria se califican como Sistema general Ferroviario.

3. Las características que habrán de reunir los elementos integrantes de la red ferroviaria, así como las actuaciones que puedan llevarse a efecto en los terrenos destinados al uso ferroviario, o incluidos en su área de influencia, se regularán conforme a lo establecido en la reglamentación específica aplicable, Ley 16/1987 de

30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, expresadas en la Sección 7, Protección a Ferrocarriles, del Capítulo 2 del Título VIII.

#### SECCION 9.—SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES.

##### Art. V.82. Pormenorización de usos.

1. 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.

##### Art. V.83. Características de la red de Abastecimiento de Agua.

1. El consumo diario para el dimensionado de la red de agua potable se obtendrá estimando una dotación media de 600 litros por vivienda, o 150 litros por habitante, en áreas residenciales, con un incremento anual acumulativo del 2% considerado a partir del año 2000 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 será 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.

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

Serán subterráneas, en zanjas trapeziales de 0,60 metros de profundidad mínima en aceras, e irán colocados sobre lecho de arena de 0,10 metros de espesor mínimo.

3. Todos los elementos y accesorios a la red de agua potable serán normalizados, de acuerdo con las prescripciones municipales, de la distribuidora o, en su defecto, que se contengan en la correspondiente Norma Tecnológica de Edificación.

4. En todas las áreas urbanas 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.

##### Art. V.84. Características de la red de Saneamiento.

1. 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:

|                                               |         |
|-----------------------------------------------|---------|
| Áreas urbanizadas con edificación en altura   | 0,6     |
| Áreas urbanizadas con edificación unifamiliar | 0,4-0,5 |
| Áreas industriales y de servicio              | 0,2-0,3 |
| Áreas de parques y jardines                   | 0,1     |

2. 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%.

3. 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.

4. 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.

#### Art. V.85. Características de la red de Energía Eléctrica.

1. 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, observándose además en cuanto a su trazado o emplazamiento, las condiciones expresadas en los siguientes puntos.

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

3. 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.

4. Las nuevas líneas de distribución de energía eléctrica en baja tensión y las de transporte en alta cuyo trazado no se adecúe al de las calles señaladas, serán obligatoriamente subterráneas cuando se incluyan en áreas urbanas o urbanizables.

Excepcionalmente, en áreas del suelo no urbanizable de admisibilidad especial, en los polígonos industriales, y en zonas residenciales de edificación unifamiliar aislada, se admitirá el tendido aéreo de líneas, condicionándose su disposición y trazado a las directrices municipales que en cada caso se establezcan.

#### Art. V.86. Características de la red de Alumbrado Público.

1. 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 secundaria: 20 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.

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

Las conducciones nuevas 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.

#### Art. V.87. Características de la red de Telefonía y otras infraestructuras.

1. En la proyección y ejecución de las instalaciones relativas al servicio 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.

2. 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.

### CAPITULO III:

#### CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE, SEGURIDAD Y SERVICIOS

##### SECCION 1.—CONDICIONES GENERALES HIGIENICAS.

#### Art. V.88. Aislamiento y estanqueidad.

1. Las nuevas construcciones y ampliaciones o reformas de las existentes, que se realicen a partir de la entrada en vigor de las presentes normas, cumplirán las disposiciones vigentes específicas respecto al ahorro de energía, aislamiento térmico y acústico. En el

uso residencial será de obligado cumplimiento las normas NBE-CT y NBE-CA.

2. Asimismo las soleras, muros, cubiertas, juntas de dilatación y cualquier otro elemento, a través del cual pueda producirse filtraciones de aguas, deberá quedar aislado y sellado a fin de garantizar la estanqueidad de los locales.

#### Art. V.89. Habitabilidad de locales.

1. Los locales o piezas destinadas a actividades con permanencia habitual de personas deberá satisfacer las siguientes condiciones:

- Situar en plantas superiores no pudiéndose desarrollar en semisótanos o sótanos.
- Cumplir con las dimensiones mínimas indicadas para el uso específico.
- Disponer de huecos de ventilación e iluminación con una superficie acorde al uso a que se destine la pieza y en contacto con espacios abiertos de dimensiones no inferiores a las establecidas.
- En locales en los que se generen gases o humos, se dispondrá de un sistema de ventilación forzada o activada, que garantice la correcta evacuación.

#### Art. V.90. Dimensiones mínimas de patios.

1. Son las establecidas en el Art. correspondiente a espacios libres, patios de parcela.

#### Art. V.91. Acceso a las edificaciones.

1. Las puertas de acceso a edificios de uso residencial, excepto en viviendas unifamiliares se situarán directamente a espacios públicos, y su ancho mínimo será de 1,2 con un altura libre mínima de 2,10 m.
2. Los portales tendrán una anchura mínima de 2,20 m., desde la puerta de acceso hasta el arranque de escalera.
3. Los distribuidores de acceso a las viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., cuando presten servicio a menos de cuatro viviendas, en caso contrario tendrán 1,50 m. como mínimo.
4. En cualquier caso las dimensiones de los espacios comunes permitirán el transporte de personas en posición yacente, desde cualquier local hasta la vía pública.
5. En cualquier caso en toda edificación y urbanizaciones nuevas será de obligado cumplimiento las determinaciones de la Ley

8/1997, de 18 de junio, de la Promoción de la Accesibilidad en Extremadura (DOE n.º 77 de 3 de julio 1997), tanto en espacios y edificaciones de uso público como privado. Es de destacar la obligatoriedad de disponer ascensor en toda edificación de uso colectivo con tres o más plantas, en los términos expresados en el Art. 25 de la mencionada Ley.

#### Art. V.92. Escaleras y rampas.

1. La anchura no será inferior a 1 m., excepto en escaleras interiores viviendas unifamiliares donde el mínimo será de 0,80 m.

El desarrollo de un tramo no superará los 16 peldaños, la tabica máxima no superará los 18,50 cm. ni su huella será inferior a 27 cm.

2. Las escaleras de usos públicos o residencial colectivo dispondrán de iluminación y ventilación natural, ya sea directa a espacios públicos o patios, también puede ser cenital con un hueco de superficie mayor a 1m2. y anchura mínima de 50 cm.

3. En edificios de uso público será obligatorio el cumplimiento de la normativa de accesibilidad de minusválidos, evitándose las barreras arquitectónicas.

### SECCION 2.—CONDICIONES DE SEGURIDAD.

#### Art. V.93. Barandilla o antepechos.

1. Los huecos que comuniquen directamente al exterior y los elementos superficiales abiertos, como terrazas, balcones, azoteas..., situados a más de 0,50 m. sobre el nivel inmediato, se protegerán con antepechos o barandillas de 0,95 metros de altura mínima y una de las dimensiones de sus huecos no será superior a 0,12 metros.

#### Art. V.94. Protección contra incendios.

1. Todas las edificaciones de nueva planta y reformas o ampliaciones de las existentes, cumplirán la legislación vigente en materia de protección contra incendios.

#### Art. V.95. Pararrayos y puesta a tierra.

1. Cuando por la situación de los edificios o inexistencia de protección en su entorno se prevean riesgo de accidentes por rayo, será exigible la instalación de pararrayo adecuada.
2. En todos los edificios de nueva planta se exigirá la conexión a la instalación de puesta a tierra de las masas metálicas de los elementos de cimentación y estructura de la edificación y de sus instalaciones.

## SECCION 3.—CONDICIONES DE LOS SERVICIOS.

## Art. V.96. Dotación de agua potable.

1. Todo edificio contará con instalación interior de agua potable con dotación suficiente para el uso a que se destina, o con acometida en locales sin uso específico. En los proyectos de urbanización para uso residencial, se estimará un consumo de 600 litros por vivienda y día, en los proyectos de edificación residencial se estimará un consumo diario por persona de 150 litros.

2. En los aparatos sanitarios para el aseo doméstico y fregaderos de cocina será obligatorio la instalación de agua caliente. En los aseos de uso público para personas ajenas no será obligatoria la instalación de agua caliente, en los aseos que sean obligatorios para el uso del personal interno si será obligatorio.

3. Para la concesión de licencias de edificación o inhalaciones, que no se abastezcan de la red general, será obligatorio justificar en la solicitud de licencia la procedencia, forma y aforo de captación, caudal de suministro y potabilidad de las aguas.

## Art. V.97. Evacuación de aguas.

1. Toda edificación deberá disponer de recogida de aguas residuales y pluviales, que se acometerá a la red general de saneamiento mediante arqueta o pozo de registro.

2. Tan sólo se admite verter libremente las aguas pluviales a la parcela en patios o en edificaciones aisladas.

3. Cuando la instalación reciba aguas de garajes colectivos o actividades que generen vertidos grasos, se dispondrá una arqueta separadora de grasas antes de la arqueta general sifónica.

4. En explotaciones o instalaciones industriales se deberá dotar a la instalación de los mecanismos de depuración, físicos o químicos necesarios para eliminar de sus vertidos cualquier elemento nocivo o insalubre.

5. En suelo no urbanizable podrán admitirse vertidos mediante fosa séptica, de características y dimensiones adecuadas al volumen y características de los mismo, situadas a suficiente distancia de las captaciones de aguas que haya en sus proximidades. La calidad y características serán las especificadas en la NTE-ISD.

## Art. V.98. Evacuación de humos y gases.

1. Toda edificación que por su actividad genere humos o gases contará con instalación de evacuación compuesta por chimeneas, filtros depuradores y conductos, aislados o revestidos suficientemente, como para no producir molestias a terceros.

2. Los conductos no podrán discurrir por fachadas exteriores, y sobresaldrán 1 m. por encima de las cubiertas situadas en un entorno de 10 m.

## Art. V.99. Salidas de climatizaciones.

1. Las instalaciones de climatización que expulsen aire frío o caliente, no lo podrán hacer directamente a espacios públicos, excepcionalmente si no hay otra posibilidad, se admitirán salidas a espacios públicos a una altura superior a tres metros, orientando las rejillas de manera que no produzcan molestias a terceros.

## Art. V.100. Dotación de energía eléctrica.

1. Toda edificación contará con distribución de energía eléctrica, bien de la red general o de generador propio.

2. Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento de Baja Tensión y las normas específicas de la compañía suministradora.

## Art. V.101. Dotación de comunicación.

1. Toda edificación contará con número de gobierno o policía en el modelo municipal, buzón para correspondencia, canalización interior telefónica para conectar a la red general.

2. Toda edificación de viviendas colectivas contará con portero automático accionable desde las distintas viviendas, así como de instalación de antena colectiva de televisión y radio en frecuencia modulada.

3. Todas las antenas receptoras y especialmente las de vía satélite, deberán situarse de manera que sean perceptibles desde los espacios públicos lo menos posible y en todo caso el Ayuntamiento puede desautorizar su colocación si considera claramente negativo su impacto visual.

## CAPITULO IV:

## CONDICIONES GENERALES ESTETICAS DE LA EDIFICACION

## Art. V.102. Preámbulos.

1. De acuerdo con lo previsto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la administración urbanística competente en materia de planeamiento, tiene facultades para orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

2. Por tanto, el fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento que, a través de las Ordenanzas de las presentes NNSS y en virtud de lo dispuesto en el artículo 98 del RP, regula las características estéticas de las edificaciones, y

ello en base a que la conservación de un medio ambiente urbano de calidad no ha de ser privilegio de determinadas áreas con valores preexistentes histórico-artísticos, sino que más bien ha de ser una legítima aspiración de cualquier espacio en el que se desarrolle la actividad humana.

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

#### SECCION 1.—TRATAMIENTO DE FACHADAS, MEDIANERAS Y CUBIERTAS.

##### Art. V.103. Composición de las fachadas y medianeras.

1. En general los elementos que definen la fachada (huecos y macizos, voladizos, cornisas, zócalos, revestimientos y colores, recercados...) Se adecuarán a los característicos del entorno.

Las medianeras y fachadas interiores vistas se tratarán de igual manera que las fachadas exteriores a nivel de materiales y acabados.

En general quedan prohibidos en fachada, los materiales de imitación, deleznable o inadecuados, tales como azulejos de cuartos de baño o cocina y solerías.

2. A nivel de tratamiento estético se establecen tres zonas:

a) Casco consolidado, comprendida entre el cerro del Castillo y la ronda compuesta por Avda. del Guadiana, Calle Mayor y Calle Diputación Provincial.

b) Zona de ensanche, comprendida por la ronda anterior, la Carretera de la Estación y la futura ronda exterior (propuesta).

c) Yelbes, comprende la totalidad del suelo urbano de Yelbes.

d) Resto del suelo urbano, comprende las zonas más periféricas, desarrollada básicamente con edificación aislada.

En estas zonas a excepción de la edificación singular e industrial que sea compatible, las edificaciones cumplirán las especificaciones establecidas. La edificación singular e industrial deberá armonizar con el entorno, y también respetarán las especificaciones indicadas, que no supongan una disfunción con su uso.

##### Art. V.104. Huecos de fachada.

1. Los huecos de fachada en la zona a) casco consolidado deberán

ser rectangulares, más altos que anchos, en la relación tradicional. La proporción hueco/macizo será de 2/1, excepto en plantas bajas comerciales, en las que sería admisible una proporción mayor de hueco, siempre que a criterio municipal se armonice con el resto de la fachada y el entorno, necesitando en tal caso una licencia especial de Tipo T3.

La composición de los huecos de las plantas superiores deben de guardar la disposición en vertical de los de la planta baja.

Los accesos a garaje serán de tres metros de anchura máxima y sólo se admitirá uno por parcela registral.

Quedan prohibidos todo tipo de retranqueos en cualquier planta, los porches, vuelos cerrados, balcones corridos o de longitud superior a 2,5 m y estos últimos se protegerán con barandillas nunca con petos de fábrica.

2. En los huecos de fachada en la zona B) Zona de Ensanche, las especificaciones del punto anterior sólo son recomendables. Quedan prohibidos los retranqueos, de fachadas en planta baja, excepcionalmente se permitirá la colocación de la puerta de acceso a los edificios retrasada respecto al plano de fachada en un ancho no superior a 1,5 m y con un fondo máximo de 1,5 m., y siempre que a criterio municipal esté justificado y no rompa la homogeneidad del entorno, se admiten retranqueos en plantas superiores.

3. Los huecos de fachada en la zona C) Yelbes, responderán a las características de la edificación existente. En alineaciones completas de manzana se podrán admitir otras soluciones que armonicen con las existente.

4. Los huecos de fachada en la zona D) Resto del suelo urbano serán de composición libre, admitiéndose vuelos y retranqueos.

##### Art. V.105. Cerramientos y celosías.

1. Los cerramientos de los espacios libres se ejecutarán con el mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales.

2. En el caso de cerramientos de espacios libres en parcelas con fachadas retranqueadas, se ejecutarán con un zócalo del mismo material y color que se emplee para la construcción de los paramentos verticales, con una altura máxima de 100 centímetros. Por encima de este zócalo se colocarán elementos de cerrajería hasta una altura total de 2 metros, los cuales presentarán un aspecto diáfano; no obstante lo cual podrán hacerse opacos mediante setos vivos, presencia de trepadoras u otros elementos vegetales.

3. Se colocarán celosías para ocultar a los espacios públicos los tendedores.

Art. V.106. Materiales de recubrimiento.

1. Serán los habituales y tradicionales en la zona y entorno, en la Zona a) Casco consolidado sólo se admite en fachada revestimientos continuos tradicionales, en color blanco o el dominante en el entorno, prohibiéndose el ladrillo visto.

Los recercados y zócalos sólo podrán ser de mortero continuo de cal y cemento, pintados en colores tradicionales, o piedra de granito con acabado tradicional serrado o abujardado, nunca pulido.

2. En la zona B) Zona de Ensanche se admiten todos los recubrimientos continuos y en colores claros.

Los recercados y zócalos se admiten en revestimientos continuos, piedra natural y ladrillos vistos de color uniforme, nunca bicolor.

3. En la zona C) Yelbes, se admiten los recubrimientos existentes, continuos en color blanco y piedra natural

4. En la zona D) Resto del casco urbano, no se establecen limitaciones.

Art. V.107. Cornisa, aleros, recercados, toldos y marquesinas.

1. Los salientes de cornisas aleros y demás elementos de las cubiertas no podrán sobresalir más de 50 cm. de la fachada.

2. Los revestimientos, recercados de huecos, escaparates, rejas y demás salientes de fachada no podrán sobresalir más de 5 cm.

3. Los toldos y marquesinas quedarán supeditados a su correcta integración en la fachada y entorno. Permitirán un paso bajo ellos de 2,25 m. y quedarán retranqueados 0,4 m. respecto al acerado.

Art. V.108. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser inclinadas y con una pendiente máxima de 30 grados o planos tipo terraza.

2. Quedan autorizados los materiales cerámicos, en cubiertas de teja sólo se admiten tejas cerámicas de color rojo y en cubiertas planas plaquetas de igual color, para todo el casco urbano.

En edificios protegidos se utilizará teja cerámica curva árabe.

3. Quedan prohibidas las telas asfálticas con terminación vista (autoprotegidas), los materiales deleznales, los revestimientos que produzcan destellos o reflejos molestos. Las placas de fibrocemento y chapas sólo se podrán usar en color rojo para cocheras y naves.

4. Quedan asimismo prohibidos los colores fuera de la gama del

rojo excepto en la zona D) Resto del suelo urbano, salvo que el Ayuntamiento (aplicando en este caso una tramitación del tipo T3 especial), aprecie una buena incardinación en el medio construido.

Art. V.109. Construcciones por encima de la altura y petos.

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

2. Todos los elementos técnicos y mecánicos, tales como chimeneas de ventilación, antenas de televisión, extractores, torres y aparatos de refrigeración, depósitos, etc., aparecerán graficados en planos y estarán situados de manera que no sean visibles desde espacios públicos o que su impacto visual sea mínimo.

3. Los petos de remate en cubierta no sobrepasarán un metro la altura máxima de coronación y procurarán armonizar con los existentes.

Art. V.110. Edificios singulares.

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

2. También será precisa, en los casos en los que no se respete la totalidad de la ordenanza estética, la tramitación de licencia tipo T3, aunque se trate de promociones oficiales.

Art. V.111. Conservación y fomento de la vegetación.

1. El arbolado y zonas ajardinadas existentes, tanto públicas como privada deberán mantenerse en buen estado.

2. Los espacios libres privados en las zonas de viviendas unifamiliares retranqueadas o aisladas y en las vías y espacios públicos en que sea posible, aún cuando no estén calificados como zonas verdes será obligatoria la plantación de arbolado y ajardinamiento, en función de su mantenimiento.

SECCION 2.—CONDICIONES DE LOS ESPACIOS PUBLICOS.

Art. V.112. Pavimentación de los espacios públicos de cesión.

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

2. Se podrán utilizar combinaciones de materiales para enfatizar un determinado espacio urbano.
3. El proyecto de urbanización detallará el despiece del pavimento en las zonas en que proceda, en el caso de proximidad a restos arqueológicos se usarán pavimentos naturales.

Art. V.113. Jardinería de los espacios públicos de cesión.

1. Se utilizará la vegetación, en el proyecto de jardinería, de tal manera que se cumplan las condiciones recogidas en los siguientes puntos.
2. Se procurará, con la elección de las especies, que haya variedades en floración, de manera que a lo largo de todas las estaciones del año pueda disponerse de ciertos enclaves vegetales con colorido.
3. La vegetación se estudiará de tal manera que con la misma se creen enclaves singularizados que enfaticen y se integren con el espacio urbano.
4. El arbolado existente se integrará en el proyecto de jardinería de tal manera que no sufra deterioro por causa de cambio de condiciones hidrométricas, pH o asoleamiento, debido a las nuevas especies que se prevea plantar en sus inmediaciones.
5. Entre las especies de árboles se preferirán las propias de la zona, o que permitan una perfecta adaptación micro climática: naranjos, limoneros, fresnos, mimosas, palmeras, etc.
6. En las áreas poco soleadas los árboles se preferirán de especies de hoja caduca, con el fin de facilitar la estancia en la zona durante los meses fríos.

Art. V.114. Mobiliario urbano y elementos de servicio.

1. Los elementos de alumbrado se dispondrán de tal manera que se garantice tanto la uniformidad en la iluminación de los espacios viales para tráfico, como la diversidad en los espacios e itinerarios para el peatón, utilizando el alumbrado público para significar aquellos que puedan resultar de mayor interés, y respetando los modelos municipales cuando éstos vengan determinados para una determinada zona (calle de mejora ambiental).
2. Se instalarán bancos, kioscos y papeleras de un diseño acorde con el espacio en el que hayan de ubicarse, y de materiales duros y resistentes.

SECCION 3.—PUBLICIDAD.

Art. V.115. Muestras y banderines.

1. Las muestras son los anuncios de denominación de la actividad

del local, situados adosados a la fachada y los banderines en posición perpendicular a ésta. Su autorización está sujeta a su adaptación al entorno especialmente en el casco consolidado y no producir molestias a terceros por lo que si se prevén éstas será necesario una tramitación de licencia de tipo T3.

Las muestras tendrán un espesor máximo de 15 cm. Y los banderines de 10 cm., no podrán tapar huecos de la fachada o elementos decorativos ni alterar la ordenación de la misma. En edificios de uso exclusivo no residencial, su composición será libre.

La altura mínima de banderines sobre la rasante será de 3,25 m. y su saliente máximo será de 1 m. y quedará retranqueado respecto al bordillo 20 cm. como mínimo.

Art. V.116. Carteles y vallas.

1. Son elementos superficiales exentos destinados a la publicidad, su instalación está sujeta a tramitación de licencia de tipo T3.

Se anclarán debidamente y en su construcción se emplearán materiales resistentes a la intemperie y acordes con la fisonomía del lugar de ubicación.

Su ubicación en las proximidades de vías de comunicación, carreteras, precisa informe previo del Organismo titular competente.

Su ubicación en zonas industriales en parcelas de edificación exclusiva será libre.

Su ubicación en zonas urbanas estará supeditada a que su instalación no suponga impacto en el entorno.

2. La publicidad que afecte a las zonas de protección de las carreteras pertenecientes a la Red de Carreteras del Estado se registrará por lo establecido en los artículos 88, 89, 90 y 91 del Reglamento General de Carreteras, publicado por R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre (B.O.E. de 23/09/94).

CAPITULO V:

CONDICIONES GENERALES AMBIENTALES

Art. V.117. Condiciones ambientales.

1. El funcionamiento o desarrollo de cualquier instalación o actividad que albergue un local se realizará de manera que no genere perjuicios por emisión de ruidos, vibraciones, radioactividad, gases, humos, olores, partículas, deslumbramientos o perturbaciones eléctricas.

2. En todo caso para el desarrollo de actividades se estará sujeto a las determinaciones del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y a la reglamentación específica que le

fuera de aplicación, en el caso de ruidos y vibraciones en la actualidad el Decreto 197/1997, de 4 de febrero, sobre Reglamentación de Ruidos y Vibraciones, de la Junta de Extremadura.

Art. V.118. Campo de observación.

1. El impacto producido por el desarrollo de las actividades se comprobará en los siguientes puntos:

— Para emanaciones de gases, vapores, humos o partículas, emanaciones de radioactividad, deslumbramientos y perturbaciones eléctricas, la comprobación se realizará en el punto donde el efecto sea más desfavorable.

— Para ruidos, vibraciones y olores, la comprobación se realizará en el perímetro del local o parcela y en el local más afectado.

2. Las mencionadas actividades podrán ser autorizadas si adoptan las medidas correctoras exigibles.

#### CAPITULO VI:

#### CONDICIONES DE PROTECCION

##### SECCION 1.—PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANO.

Art. V.119. Definición.

1. Regula la edificación y los elementos urbanos de especial interés histórico-artístico o de tipismo característico, para conservación y realce del patrimonio cultural arquitectónico y conjunto de espacios o elementos de especial significación e identificadores de la imagen urbana.

Art. V.120. Condiciones particulares.

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

Art. V.121. Niveles de Protección.

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

Nivel de protección Integral, corresponde a los elementos altamente representativos de una época que constituyen un elemento singular caracterizador de su entorno y que no siendo reproducibles, representan un testimonio de organización social o forma de vida, con-teniendo simultáneamente indiscutibles cualidades arquitectónicas,

naturales o en cuanto a la organización del espacio, por lo que la pérdida total o parcial de sus características, produce un daño irreparable sobre alguno de los valores que representa.

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

Nivel de protección Ambiental, corresponde a los elementos urbanos no incluidos en los niveles anteriores pero que con el discreto valor de sus características de composición de fachada, estructura parcelaria y alturas, dotan sin embargo de una alta singularidad al área central de la trama urbana, y que en base a ello alcanza un personal equilibrio compositivo que forma parte de la memoria del pueblo.

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

1).—Categoría A. Integral.

2).—Categoría B. Media.

3).—Categoría C. Ambiental.

3. El Ayuntamiento elaborará un Catálogo de Edificios Protegidos que recojan la totalidad o algunos de los edificios incluidos en la zona de Conservación y Protección delimitada por las NNSS, de resultados de la realización de Planes Especiales que, respetando lo dispuesto en el artículo 76.6 del RP, puedan desarrollar en detalle el uso o tratamiento de ciertas áreas urbanas.

Art. V.122. Tipos de obras.

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

a) Restauración.—Supone la conservación y recuperación del edificio original con destrucción de añadidos posteriores.

b) Conservación/mantenimiento.—Supone las obras de higiene de la edificación necesarias en la vida de todo edificio. No se permite con ella ningún tipo de aportación en materiales o colores a los ya usados en el edificio.

c) Consolidación/Rehabilitación.—Supone la actualización de la edificación y de los usos de la misma o alternativos coherentes con su tipología, obligando a mantener forjados, bóvedas, escaleras, patios, cubiertas, la fachada de la edificación, etc. En caso de mal estado de los elementos estructurales, se reforzarán. La determinación de ruina de un edificio protegido y la posibilidad de demolición, la realizará la Dirección General de Patrimonio.

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

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

— En la categoría a) Integral:

Las de Restauraciones, Conservación/Mantenimiento. Excepcionalmente se permite la rehabilitación para usos distintos al original de gestión pública, con alteración de distribuciones interiores que no afecten a la concepción general del edificio y que no incumban a elementos ornamentales o arquitectónicos de valor.

— En la categoría b) Media:

Las de Restauración/Conservación, Mantenimiento y Consolidación/rehabilitación.

— En la categoría c) Ambiental:

Las de Restauración, Conservación/Mantenimiento, Consolidación/rehabilitación y Sustitución (obra nueva).

Art. V.123. Condiciones particulares estéticas.

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

2. Marquesinas. Quedan prohibidas.

3. Publicidad en edificios protegidos. En los inmuebles existentes en las áreas de Conservación y protección definidas en estas NNSS (en cualquiera de sus categorías), la publicidad únicamente podrá localizarse sobre una faja de 0,90 metros de altura situada sobre los dinteles de los huecos de planta baja debiéndose realizar en letra suelta separada no más de 10 cm. del plano de la fachada. En ningún caso, se permitirá que las muestras, anuncios o reclamos comerciales cubran total o parcialmente los huecos de edificación.

4. Escaparates. Queda prohibida la ampliación de los huecos de planta baja debiendo conservar en cualquier caso las dimensiones y características de dimensión, forma y acabados, originales.

Art. V.124. Usos.

1. En tanto no se desarrolle un Plan Especial que ordene nuevos usos para cada zona protegida determinada, se mantendrán exclu-

sivamente los usos para los que fueron construídos los edificios, o los existentes en el momento de aprobarse definitivamente las NNSS, salvo que sean claramente contrarios a los definidos para las áreas colindantes.

## SECCION 2.—PROTECCION DEL PATRIMONIO RURAL.

Art. V.125. Definición, finalidad y tipos.

1. El SNU comprende los sectores del territorio delimitados por estas NNSS como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización compacta y de carácter urbano, con la finalidad de asegurar la continuidad de las condiciones naturales y de usos actuales, así como la preservación de los valores paisajísticos del municipio.

2. Se diferencian cuatro tipos de suelo no urbanizable:

a) Areas Especialmente Protegidas (TIPO I).

b) Areas de Protección Ecológico-Ambiental (TIPO II).

c) Areas de Protección a Regadíos (TIPO III).

d) Areas de Máxima Tolerancia (TIPO IV).

3. Los suelos recogidos en los Tipos I, II y III, se consideran suelos protegidos, con la intensidad que se defina en el Capítulo II del Título VIII.

## TITULO VI

### CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

#### CAPITULO I:

#### UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

### SECCION 1.—CONTINUO URBANO DE ACTUACION DIRECTA.

Art. VI.1. Definición.

1. Corresponde a los sectores de Suelo Urbano completamente desarrollados edificados o con la condición de solar, no precisando para ser edificados más requisitos urbanísticos que la tramitación de la licencia de obras en los términos indicados en estas N.U.

2. Corresponde al Ayuntamiento el mantenimiento de la urbanización, aplicando contribuciones especiales a los beneficiarios si no son de carácter general.

#### EPIGRAFE 1: SECTOR 3 CASCO CONSOLIDADO.

Art. VI.2. Estado actual.

1. Lo componen los suelos urbanos del casco consolidado y urbanizado, están edificados o tienen cualidad de solar.

La estructura general del núcleo es semiconcéntrica, focalizada en la Iglesia de Santa Cecilia y la Plaza de Hernán Cortés y tres semirondas con diámetro en las Calles Palacio, Ponce de León y Otumba, la primera de ellas apoyada en la muralla medieval (sin apenas restos identificables de ésta), formada por las Calles Holguín, Olea, Tena y Tabasco. La segunda por las Calles Pedro de Alvarado, Méjico, Plaza de España, Colombia y San Francisco y la tercera rondan compuesta por la Avenida del Guadiana Calle Mayor y Diputación Provincial, a partir de esta última se extiende el ensanche organizado a base de calles radiales jerarquizadas por los antiguos caminos comunales, hoy Carretera a Mengabril y la Estación.

El tamaño de las manzanas es adecuado para su aprovechamiento en todo el perímetro sin vacíos significativos. La compacidad del tejido residencial y ausencias de espacios libres motivó la acción urbanística más importante de finales del siglo pasado con la expropiación de una manzana de casa para lograr la Plaza de Hernán Cortés.

El ensanche del casco histórico realiza en dos fases, la más antigua desde la Carretera de Mengabril hacia la de Don Benito, con calles paralelas a la primera y la más reciente sobre el antiguo descansadero de la Mesta hasta la Carretera de la Estación, con calle paralelas y perpendiculares a ésta, es apreciable la aplicación de los estándares de la Ley en cuanto a espacios libres y equipamiento.

El uso dominante es el residencial, la actividad terciaria se focaliza en el entorno de la Plaza de España y la administrativa y dotacional en la Plaza de Hernán Cortés.

El mayor problema urbanístico del sector se encuentra en la periferia inconclusa de ambas zonas de ensanche.

En el aspecto estético cabe destacar el deterioro del entorno a Santa Cecilia y del edificio del antiguo Convento de San Agustín, actualmente usado como secadero, siendo deseable establecer fórmulas especiales para su recuperación, pasando por el traslado de los secaderos a otras zonas del casco mas idóneas, no obstante será exigible su mantenimiento en buen estado.

#### Art. VI.3. Objetivos.

1. El objetivo general es la revitalización del sector como centro histórico del núcleo, conservando las señas de identidad del mismo. Con este fin se han previsto unas normas de carácter estético, específicas para cada zona (núcleo antiguo y los dos ensanches), y unas normas para protección de los elementos y edificios de mayor interés histórico artístico y los más representativo del caserío tradicional.

Estas normas son complementarias a las establecidas en la Ley del

Suelo en cuanto a la obligatoriedad de los propietarios de mantener y conservar el decoro y limpieza de edificios y solares.

2. A nivel urbanístico el objetivo básico es lograr el remate de las zonas de ensanche, para lo cual se realizan ampliaciones de su perímetro coherentes con la estructura básica del viario y dándole continuidad con el resto. La situación propuesta de los espacios de cesión para espacios libres y equipamiento se ha realizado para lograr una buena distribución de los mismos como sistema local y simultáneamente de manera que jerarquicen la estructura existente.

#### Art. VI.4. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: ACTUACION DIRECTA.

Iniciativa : Privada.

Uso: Predominante el residencial, también los compatibles.

Propiedad del suelo: En su mayoría privada

Gestión: Directa, el mantenimiento de la urbanización lo realizará el Ayuntamiento a cargo de los beneficiarios mediante contribuciones especiales.

Superficies: Total 370.026 M2.

Recomendaciones: Establecer medidas de fomento de la edificación, tales como la exención o reducción de las costas de licencia de obra para rehabilitación y renovación en el sector, realizar una labor municipal de divulgación de las ayudas a la rehabilitación, pudiendo llegar a la declaración de área de rehabilitación integral la zona del casco antiguo.

#### EPIGRAFE 2: SECTOR 16 YELBES.

#### Art. VI.5. Estado actual.

1. Lo constituye el perímetro urbano del poblado de Yelbes, construido por el antiguo Instituto de Colonización, jurídicamente es una pedanía de Medellín. No ha sufrido modificaciones sustanciales respecto al trazado original, en las NN.SS. vigentes se ha reclasificado una manzana en el este con uso industrial y se ha recalificado la manzana contigua con igual uso industrial. En la manzana reclasificada se ha producido la infracción urbanística más grave, con invasión de la alineación sobre la Calle de la Merinas, sobre el Cordel de San Pedro, así como invasión de terrenos de confederación sobre el canal.

#### Art. VI.6. Objetivos.

1. El objetivo fundamental es la conservación de la estructura general y de la tipología edificatoria existente y la reordenación del suelo urbano no edificado, para su uso residencial unifamiliar en hilera.

## Art. VI.7. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: ATUACION DIRECTA.

Iniciativa: Privada.

Uso: Predominante el residencial unifamiliar.

Propiedad del suelo: Pública y Privada.

Gestión: No es necesaria.

Superficies: Sin cuantificar.

## EPIGRAFE 3: SECTOR INDUSTRIAL EN CTRA. ESTACION.

## Art. VI.8. Estado actual.

1. Abarca las parcelas industriales situadas en la Carretera de la Estación a continuación de la Cañada, ocupadas por industrias de transformación agrícola. Estos terrenos están clasificados como urbanos para uso industrial, siendo toda la carretera hasta las proximidades de la estación una zona idónea para este uso, por lo que en las presentes NN.SS. se ha optado por mantener como suelo urbano industrial, uso que tiene actualmente.

## Art. VI.9. Objetivos.

1. El objetivo fundamental es completar la actual urbanización, que se deberá completar por los propietarios, asegurando el mínimo necesario para el correcto funcionamiento de las actividades industriales a que se destinen los terrenos.

## Art. VI.10. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: ACTUACION DIRECTA.

Iniciativa: Privada.

Uso: Industrial aislada.

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Compromiso de completar la urbanización simultáneamente a la edificación.

Superficies: Sin cuantificar.

Recomendaciones: A nivel de Ayuntamiento se deben marcar los criterios mínimos de urbanización necesaria.

## SECCION 2.—ASPECTOS GENERALES DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

## Art. VI.11. Definición.

1. Corresponde a la edificación de aquellas zonas que, bien por alojar usos degradados o abandonados, bien por constituir grandes vacíos urbanos o espacios deficientemente edificados en relación a

la centralidad que poseen, bien por la ausencia de un grado de urbanización aceptable, exigen una total remodelación, transformación o completar la urbanización para incorporarse a la ciudad con plenos derechos de solar.

## Art. VI.12. Condiciones particulares.

1. En este capítulo de las N.U. se detallan las grandes magnitudes de cada una de las Unidades de Ejecución, así como los usos permitidos, sistema de actuación, obligaciones de los propietarios, etc. Las condiciones de alineación, usos y correspondientes alturas según usos se deducen de la documentación gráfica a escala 1:1.000 ó 1:2.000.

## Art. VI.13. Sobre el contenido de este apartado.

1. En los epígrafes y artículos siguientes se recogen los aspectos normativos de las Unidades de Ejecución definidas por las NNSS.

2. Dentro de las unidades de ejecución se distinguen dos tipos:

A) Unidades de Ejecución a Complementar sin cesiones.

B) Unidades de Ejecución a Desarrollar con las cesiones indicadas en el párrafo siguiente.

3. Se generaliza la cesión del aprovechamiento de suelo lucrativo en todas las Unidades de Ejecución sin desarrollar durante la vigencia de las actuales NN.SS., según el % vigente en el momento de su desarrollo, además de las cesiones especificadas en los estándares mínimos de la Ley del suelo a nivel de viario, espacios libres/zonas verdes y equipamiento.

## SECCION 3.—UNIDADES DE EJECUCION A COMPLETAR.

## EPIGRAFE 4: UE 1 CASTILLO, SAN MARTIN y SANTIAGO.

## Art. VI.14. Estado actual.

1. Ocupa la zona central del Cerro del Castillo, que es la fundacional del núcleo, contiene edificios de valor histórico y los restos arqueológico de mayor interés (prehistóricos, romanos y medievales). También tiene valor como hito y referencia del paisaje así como punto de observación y vistas.

2. Actualmente su estado es de abandono y falta de uso, a excepción de San Martín que conserva parte del servicio religioso. El acceso está muy deteriorado y mal definido, los edificios y ruinas no están preparadas para ser visitables y no tienen más cuidados que la guardería.

## Art. VI.15. Objetivos.

1. La ordenación del sector para su recuperación y reutilización

como bien público, convirtiéndolo en un conjunto histórico visitable, incluso ubicando equipamientos socio-culturales que aumentarán su contenido y oferta cultural a nivel extramunicipal.

El adecuado desarrollo del área incidirá positivamente en la revitalización del casco consolidado en su entorno, Calle Palacios, Ponche de León y Otumba.

La ordenación contemplará la integración del resto del cerro del Castillo, hasta el Ortiga, Guadiana y contacto con el resto del casco urbano, clasificado como S.N.U. , con Protección Especial, a desarrollar mediante un Plan Especial, del cual se ha independizado por su importancia a nivel urbano y facilitar su gestión, siendo prácticamente la totalidad del sector suelo público, de administraciones interesadas en su ordenación.

#### Art. VI.16. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: PLAN ESPECIAL.

Iniciativa: Pública (Ayuntamiento, Junta de Extremadura).

Uso: Dotacional (socio-cultural).

Propiedad del suelo: Público y una finca rústica de 3.882 m2.

Gestión: Expropiación, compra o convenios urbanísticos.

Superficies: Total 45.098 M2.

#### EPIGRAFE 5: UE 2 - MARGEN URBANA DEL GUADIANA.

#### Art. VI.17. Estado actual.

1. Ocupa la margen izquierda del Guadiana desde el muro de represa del molino hasta el final de la parcelación de unifamiliares paralela al río.

Tiene interés ecológico-ambiental y a nivel urbano como espacio libre de uso lúdico.

2. Presenta el estado propio de un suelo rústico sin cultivar, se usa para ubicar el ferial y en verano se ocupa con instalaciones temporales de apoyo a la zona de baños. No tiene una ordenación consolidada. La totalidad del suelo es inundable y competencia de la Policía de Aguas de Confederación Hidrográfica del Guadiana.

#### Art. VI.18. Objetivos.

1. La ordenación como un parque suburbano que desarrolle sus valores medio-ambientales y potencie su utilización con actividades lúdicas y deportivas. La ordenación adecuada de esta zona la convertirá en un terreno sin tratamiento en la fachada más visible y grata de Medellín y ayudará a completar la oferta turística.

Para su desarrollo es necesario alargar el colector principal que

vierte al final de la zona y por el depurado de las aguas residuales de este vertido y del que se realiza en el Ortiga.

#### Art. VI.19. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: PLAN ESPECIAL.

Iniciativa: Pública (Ayuntamiento, Conf. Hidrog. del Guadiana).

Uso: Espacio libre/zona verde y dotacional.

Propiedad del suelo: Pública.

Gestión: Expropiación, compra o convenios urbanísticos.

Superficies: Total 195.972 M2.

#### EPIGRAFE 6: UE 4 UNIFAMILIARES PARALELAS AL RIO GUADIANA.

#### Art. VI.20. Estado actual.

1. Lo constituye la franja de terreno con una longitud de 1.330 ml., paralela a la margen izquierda del Guadiana, edificada en su mayor parte, con viviendas unifamiliares en parcelas de más de 1.000 m2., una discoteca y secaderos. En las NN.SS. vigentes están clasificados como urbanos para uso unifamiliar en parcelas de 1.000 m2., para desarrollar mediante un Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, sin que se hayan formulado ni uno ni otro, estando sector prácticamente edificado y sin urbanizar.

2. Los terrenos están dentro de los 100 m. a la orilla del Río, por lo que están sujetos a la disciplina de la Policía de Aguas de Conf. Hidro. del Guadiana y la totalidad de los terrenos es inundable.

#### Art. VI.21. Objetivos.

1. El objetivo fundamental en el sector es lograr la ejecución de la urbanización mínima señalada en la Ley de Suelo para considerar un terreno urbano como solar edificable y consolidar el camino exterior para el acceso rodado asegurando una vía de evacuación del sector en un eventual desalojo por crecida del Río.

2. En el aspecto estético el objetivo es regularizar el aspecto de las edificaciones para lo cual se deben ajustar las alineaciones y determinar las características de los cerramientos y vallados de las parcelas, para lograr una mayor uniformidad y ordenación, en los cerramientos debería haber un predominio de los setos para una más adecuada adaptación al entorno.

3. La longitud de 1.330 ml. de la manzana longitudinal es excesiva, forzando el acceso al Río por los extremos de la misma, por lo que se han propuesto dos aperturas en ella, una a nivel de sistema general viario, ligada a la nueva circunvalación y otra de carácter local al sector a través de una de las parcelas sin edificar.

## Art. VI.22. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACION.

Iniciativa: Privada o pública con carácter subsidiario.

Uso: Predominante el residencial en parcela de 500 m2.

Propiedad del suelo: En su mayoría privada.

Gestión: Mediante Sistema de Compensación o Cooperación si la iniciativa la asume el Ayuntamiento, la obtención del suelo para el sistema general viario será mediante expropiación, compra o convenio urbanístico.

Superficies: Total 94.415 M2.

Viario 12.272 M2.

Aprovechamiento 82.143 M2.

Recomendaciones: Establecer un plazo de dos años como máximo para iniciar la gestión mediante un sistema de compensación, transcurrido el cual se realizaría la gestión por el sistema de cooperación.

EPIGRAFE 7: UE 6 FABRICA CONSERVERA (MAXIMINO MORENO).

## Art. VI.23. Estado actual.

1. Ocupa parte de los terrenos enajenados del antiguo descansadero de La Mesta, es casi coincidente con el perímetro de la fábrica, adosada actualmente al colegio, parque y campo de fútbol. El uso es el industrial, para el cual está calificado en las actuales NN.SS.

La parcela de la fábrica no se ajusta al reciente deslinde de la Cañada realizado por los servicios técnicos del SEREA, ocupando parte de ésta.

El actual uso industrial no parece el más adecuado al entorno inmediato, dado la situación de adosamiento en que se encuentra, siendo deseable que se trasladara a otra zona más idónea cuando sea posible, recalificando la Unidad para uso residencial.

## Art. VI.24. Objetivos.

1. El objetivo fundamental es la apertura de una calle entre la parcela de la fábrica y la compuesta por el parque y el campo de fútbol, con la cual se hace permeable la zona y se le da continuidad a la Calle Antonio Cantero, que en la ordenación propuesta llegará hasta la calle D. Benito, convirtiéndola prácticamente en una nueva ronda de comunicación interior para el sur del casco.

2. Otro de los objetivos será clarificar los límites de propiedad en los terrenos de la Cañada Real.

## Art. VI.25. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE y PROYECTO DE URBANIZACION.

Iniciativa: Pública.

Uso: Industrial.

Propiedad del suelo: En su mayoría privada y parte de la Cañada.

Gestión: Mediante Sistema de Expropiación, o convenio urbanístico para la obtención del suelo del nuevo vial.

Superficies: Total 31.349 M2.

Viario 4.347 M2.

Aprovechamiento 27.002 M2.

Recomendaciones: Permutar el suelo necesario para el nuevo vial por el sobrante en la nueva alineación de la Cañada.

EPIGRAFE 8: UE 7 PARQUE Y CAMPO DE FUTBOL.

## Art. VI.26. Estado actual.

1. Ocupa parte de los terrenos enajenados del antiguo descansadero de La Mesta, el uso es el deportivo en el campo de fútbol y de zona verde en el parque, quedando una porción de terreno en forma triangular entre éste y la carretera de la estación, de propiedad municipal y actualmente cedidos con uso agrícola, también se incluyen terrenos de la Cañada Real.

La geometría de ordenación del parque y campo de fútbol es oblicua respecto a la que marca la Carretera de la Estación que es la dominante en el sector, produciendo una llamativa distorsión en el entorno.

## Art. VI.27. Objetivos.

1. El objetivo fundamental es la ampliación de la superficie del parque para compensar el déficit de suelo destinado a zonas verdes y espacios libres, así como la ordenación de los terrenos de la Cañada Real, para los cuales se propone la reducción del ancho de 90 varas a 25 (igual que una vereda), en su paso por el casco urbano. El uso de estos terrenos al sur de la unidad es residencial unifamiliar, con lo que se pretende dotar al Ayuntamiento de suelo para poder incidir en el mercado, siguiendo el antecedente del último ensanche del casco sobre terrenos enajenados en el descansadero.

## Art. VI.28 Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE y PROYECTO DE URBANIZACION.

Iniciativa: Pública.

Uso: Zona Verde, Deportivo, Residencial Unif. en Hilera.

Propiedad del suelo: Público, (Municipal y de la Cañada).

Gestión: Mediante Sistema de Expropiación o enajenación del suelo necesario de la Cañada.

Superficies: Total 62.304 M2.

Viario 10.143 M2.

Zona Verde 15.768 M2.

Equip. Deportivo 15.955 M2.

Aprovechamiento 20.438 M2.

EPIGRAFE 9: UE 11 TERRENOS INDUSTRIALES EN CTRA. DON BENITO.

Art. VI.29. Estado actual.

1. Ocupa una cuña de terrenos al Oeste del casco urbano, entre un desagüe y la Carretera a Don Benito. El uso actual es industrial, para el cual se califica en las vigentes NN.SS., para desarrollar mediante estudio de detalle y proyecto de urbanización, en el supuesto de que se haya formulado el mencionado estudio de detalle, la urbanización se ha llegado a ejecutar.

Art. VI.30. Objetivos.

1. El objetivo fundamental es completar la urbanización.

Art. VI.31. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Iniciativa: Privada.

Uso: Industrial en Hilera.

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Mediante Sistema de Compensación.

Superficies: Total 16.810 M2.

Viario general 2.400 M2.

Viario local 5.205 M2.

Aprovechamiento 9.205 M2.

Recomendaciones: No conceder licencias de obra o apertura hasta que la urbanización haya sido ejecutada.

EPIGRAFE 10: UE 14 SIERRA DE ENFRETE.

Art. VI.32. Estado actual.

1. Lo constituye la parcelación Quinto Metelio, situada en la Sierra de Enfrente, estos terrenos en la NN.SS. de 1985 aparecen clasificados como S.N.U. con preservación forestal y su nivel de aptitud

para asentamiento como no apto. No obstante la parcelación se produce, en las NN.SS. de 1993 se reclasifica como suelo urbano de actuación directa, para el uso residencial unifamiliar en parcelas de 2.000 m2., a desarrollar mediante un proyecto de urbanización y la ejecución de la misma, también se cede una parcela de 17.000 m2. como cesión de aprovechamiento, no se cede ningún suelo a nivel de cumplir los estándares de la Ley del Suelo para espacios libres y equipamiento.

No nos consta que se haya presentado ningún proyecto de urbanización ni de parcelación. Para la realización de las presentes NN.SS. se le ha solicitado al promotor datos sobre la urbanización, aportando un esquema del trazado de electricidad y abastecimiento, que se apoya en el viario existente. En la reciente actualización del catastro se aprecia una diferencia entre el suelo reclasificado 32 Ha. y la medición realizada entorno a las 38,9 Ha., la falta de definición del perímetro parte de la inadecuada escala utilizada para la reclasificación 1:10.000. En cuanto a la parcela municipal tampoco está deslindada y tampoco se deduce a que porcentaje de cesión corresponden los 17.000 m2., teniendo en cuenta que el porcentaje de cesión del aprovechamiento era un 15%, la parcela cedida en tal concepto debía ser aproximadamente de 44.139 m2. sobre el aprovechamiento de las 32 Ha. y si nos basamos en el aprovechamiento (363.487) del perímetro que hemos considerado urbano (389.220 M2.) la cesión sería de 54.522 M2., si en vez de un 15% se aplicara una cesión del 10% en uno y otro caso las cesiones serían 29.426 M2. y 36.348 M2., en ningún caso se corresponden con los 17.000 m2. Al margen de esta cesión no se han realizado las cesiones correspondientes a espacios libres, según la Ley del Suelo un mínimo del 10% de la superficie total, unos 32.000 M2. o 38.922 M2. y para equipamiento 10 M2. por vivienda, si dividimos la superficie total entre la parcela mínima de 2.000 M2. resulta un máximo de 160 para 32 Ha. y de 194 para 38,9 Ha., lo que implica una cesión de suelo para equipamientos entre 1.600 M2. y 1.940 M2.

En la reclasificación no se han marcado las alineaciones por lo que no está definida la anchura de las calles. La pavimentación de las calles es insuficiente y no existe red de saneamiento, el abastecimiento se realiza directamente de la red de alta de la mancomunidad mediante un ramal de distribución para la urbanización.

Art. VI.33. Objetivos.

1. El objetivo fundamental en el sector es lograr la ejecución de la urbanización mínima señalada en la Ley de Suelo para considerar un terreno urbano como solar edificable y marcar las alineaciones.

2. A nivel de las cesiones se pretende clarificar cuál es la superficie total urbana y usarla como base para cuantificar las cesiones,

delimitar la parcela actualmente cedida y la pertinencia de completar las cesiones legalmente exigibles en la actualidad.

Art. VI.34. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: PROYECTO DE URBANIZACION.

Iniciativa: Privada.

Uso: Residencial unifamiliar en parcela de 2.000 m2.

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Mediante Sistema de Compensación.

Superficies: Total 389.220 M2.

Viario 25.740 M2.

Aprovechamiento 363.480 M2.

Recomendaciones: Establecer contactos con la Consejería de Medio Ambiente Urbanismo y Turismo, para situar los aspectos legales mencionados y posteriormente con el promotor para establecer los acuerdos correspondientes.

Establecer que el mantenimiento de la urbanización recae en la comunidad de propietarios, como entidad de conservación.

EPIGRAFE 11: UE 15 CERRO REMONDO.

Art. VI.35. Estado actual.

1. Lo constituye la parcelación, situada en el Cerro Remondo, estos terrenos en la NN.SS. de 1985 aparecen clasificados como S.N.U. sin preservación y su nivel de aptitud para asentamiento como medio. En las NN.SS. de 1993 se reclasifica como suelo urbano de actuación directa, para el uso residencial unifamiliar en parcelas de 2.000 m2., a desarrollar mediante un proyecto de urbanización y la ejecución de la misma, también se cede una parcela de unos 15.000 m2. como cesión de aprovechamiento, no se cede ningún suelo a nivel de cumplir los estándares de la Ley del Suelo para espacios libres y equipamiento.

No nos consta que se haya presentado ningún proyecto de urbanización ni de parcelación. Para la realización de las presentes NN.SS. se le ha solicitado al promotor datos sobre la urbanización, no aportando ninguno. La superficie reclasificada es de 18,4 Ha. de las cuales son propiedad privada unos 106.213 M2. siendo el resto dominios públicos del Cordel Rena y del Río Guadiana, igual que en la Sierra de Enfrente la de definición del perímetro parte de la inadecuada escala utilizada para la reclasificación 1:10.000. En cuanto a la parcela municipal tampoco ésta se deduce a qué porcentaje de cesión corresponde. Al margen de esta cesión no se han realizado tampoco las cesiones correspondientes a espacios libres, según la Ley del Suelo un mínimo del 10% de la superficie total y para equipamiento 10 M2. por vivienda.

En la reclasificación no se han marcado las alineaciones por lo que no está definida la anchura de las calles. La pavimentación de las calles es insuficiente y no existe red de saneamiento, el abastecimiento se realiza directamente de la red de alta de la mancomunidad mediante un ramal de distribución para la urbanización.

Art. VI.36. Objetivos.

1. El objetivo fundamental en el sector es lograr la ejecución de la urbanización mínima señalada en la Ley de Suelo para considerar un terreno urbano como solar edificable y marcar las alineaciones, se ha desclasificado como suelo urbano toda la franja de terrenos entre el Cordel y el Río, por entender que no tienen sentido como suelo urbano con uso residencial.

2. A nivel de las cesiones se pretende clarificar cuál es la superficie total urbana y usarla como base para cuantificar las cesiones, delimitar la parcela actualmente cedida y la pertinencia de completar las cesiones legalmente exigibles en la actualidad, así como delimitar los suelos públicos de los privados, siendo dominio del cordel unos 10.220 M2., actualmente ocupados por la parcelación.

Art. VI.37. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: PROYECTO DE URBANIZACION.

Iniciativa: Privada.

Uso: Residencial unifamiliar en parcela de 2000 m2. y camping.

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Mediante Sistema de Compensación.

Superficies: Total 116.434 M2.

Viario 25.740 M2.

Aprovechamiento 363.480 M2.

Recomendaciones: Establecer contactos con la Consejería de Medio Ambiente Urbanismo y Turismo, para situar los aspectos legales mencionados y posteriormente con el promotor para establecer los acuerdos correspondientes.

Establecer que el mantenimiento de la urbanización recae en la comunidad de propietarios, como entidad de conservación.

SECCION 4.—UNIDADES DE EJECUCION A DESARROLLAR.

EPIGRAFE 12: UE 5 UNIFAMILIARES ENTRE EL SECTOR ANTERIOR, LA CAÑADA REAL LEONESA Y LA NUEVA CIRCUNVALACION.

Art. VI.38. Estado actual.

1. El sector está sobre suelo clasificado como no urbanizable en

las actuales NN.SS., en cuanto al estado actual cabe distinguir dos zonas diferentes, la más próxima al casco con edificaciones ilegales con uso residencial, colocadas sin ordenación, y sin prácticamente urbanización, incluso con claro intrusismos en terrenos pertenecientes a la Cañada Real, la otra zona está formada por suelos agrícolas explotados como tales.

#### Art. VI.39. Objetivos.

1. El objetivo fundamental en el sector es su ordenación como un sector para viviendas unifamiliares en parcelas medias de 500 m<sup>2</sup>., para satisfacer la demanda de este tipo de suelo tanto para primera como segunda residencia.
2. Otro de los objetivos será clarificar los límites de propiedad en los terrenos de la Cañada Real.

#### Art. VI.40. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE y PROYECTO DE URBANIZACION.

Iniciativa: Privada o pública con carácter subsidiario.

Uso: Predominante el residencial en parcela de 500 m<sup>2</sup>.

Propiedad del suelo: En su mayoría privada y parte de la Cañada.

Gestión: Mediante Sistema de Compensación o Cooperación si la iniciativa la asume el Ayuntamiento.

Superficies: Total 114.629 M<sup>2</sup>.

Viario 19.921 M<sup>2</sup>.

Aprovechamiento 81.758 M<sup>2</sup>.

Cesiones Esp.libre/equip. 12.950 M<sup>2</sup>.

Cesión del Aprov. % vigente.

Recomendaciones: Subdividir la Unidad de Ejecución en tres, una vez ajustadas de manera global las cargas, beneficios y suelos de cesión. Establecer un plazo de dos años como máximo para iniciar la gestión mediante un sistema de compensación, trascurrido el cual se realizaría la gestión por el sistema de cooperación.

Superficies de las tres sub-unidades:

Sub-unidad 5-A (25,6%).

Total 29.311 M<sup>2</sup>.

Viario 3.759 M<sup>2</sup>.

Aprovechamiento 22.246 M<sup>2</sup>.

Cesiones Esp.libre/equip. 3.306 M<sup>2</sup>.

Cesión del Aprov. % vigente.

Sub-unidad 5-B (34,4%).

Total 39.399 M<sup>2</sup>.

Viario 7.904 M<sup>2</sup>.

Aprovechamiento 27.036 M<sup>2</sup>.

Cesiones Esp.libre/equip. 4.459 M<sup>2</sup>.

Cesión del Aprov. % vigente.

Sub-unidad 5-C (40%).

Total 45.919 M<sup>2</sup>.

Viario 8.258 M<sup>2</sup>.

Aprovechamiento 32.476 M<sup>2</sup>.

Cesiones Esp.libre/equip. 5.185 M<sup>2</sup>.

Cesión del Aprov. % vigente.

EPIGRAFE 13: UE 8 TERRENOS CONTIGUOS AL ANTIGUO DESCANSADERO.

#### Art. VI.41. Estado actual.

1. Ocupa los terrenos al Sur del antiguo descansadero de La Mesta y del actual casco consolidado, entre las Carreteras de la Estación y Mengabril. El uso actual es agrícola, a pesar de estar clasificados como urbanizable no se han desarrollado formulando el correspondiente plan parcial.

#### Art. VI.42. Objetivos.

1. El objetivo fundamental es completar la estructura urbana con un remate coherente con el actual viario, cuyas calles en la actualidad acaban sesgadas en una vereda de paso que las separa del terreno de cultivo.

La ordenación propuesta mantiene la ortogonalidad de la trama actual de calles, que responde a la geometría del cuartel de la Guardia Civil y de las escuelas que fueron las primeras edificaciones del descansadero, acabando la unidad en la nueva ronda de circunvalación, que será el remate de borde del suelo urbano.

#### Art. VI.43. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE y PROYECTO DE URBANIZACION.

Iniciativa: Privada.

Uso: Residencial Unifamiliar en Hilera, n.º aprox. viv. 342.

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Mediante Sistema de Compensación, la mitad del suelo del viario general incluido se obtendrá deduciéndolo de las cesiones en zonas verdes y equipamiento.

Superficies:

Total 82.484 M<sup>2</sup>.

Viario General 1.867 M2.  
 Viario Local 23.949 M2.  
 Z. Verde, equipamiento 9.975 M2.  
 Aprovechamiento 46.693 M2.  
 Cesión del Aprov. % vigente.

Recomendaciones: Dividir la unidad en dos sub-unidades, que permita el desarrollo en dos fases acordes con el crecimiento de la población y la demanda de suelo, a continuación se resumen las superficies de esta división.

Sub-unidad 8-A (45,08%).

Total 35.762 M2.  
 Viario general 0 M2.  
 Viario local 11.062 M2.  
 Zona Verde, Equipamiento 5.401 M2.  
 Aprovechamiento 19.299 M2.  
 Cesión del Aprov. % vigente.

Sub-unidad 8-B (54,92%).

Total 46.722 M2.  
 Viario general 1.867 M2.  
 Viario local 12.887 M2.  
 Zona Verde, Equipamiento 4.574 M2.  
 Aprovechamiento 27.394 M2.  
 Cesión del Aprov. % vigente.

EPIGRAFE 14: UE 9 TERRENOS AL SUR ENTRE LAS C/ GONZALO DE SANDOVAL Y CUADRANTE.

Art. VI.44. Estado actual.

1. Ocupa los terrenos al Sur del actual casco consolidado, entre la Carretera de Mengabril y la prolongación de la Calle Cuadrante. El uso actual es agrícola, a pesar de estar clasificados como urbano, no se han desarrollado formulando el correspondiente estudio de detalle y proyecto de urbanización. En parte de ellos se han establecido acuerdos entre el Ayuntamiento y los propietarios. La edificación en los extremos de la Calles Francisco Pizarro y Cuadrante no siguen la alineación, igualmente se producen edificaciones fuera de alineación en la travesía entre ambas calles.

Art. VI.45. Objetivos.

1. El objetivo fundamental es completar la estructura urbana con un remate coherente con el actual viario, rematando el casco en la ronda de circunvalación propuesta, que se desplaza respecto de la marcada en la actuales NN.SS., por fijarla en el camino público deslindado por los servicios técnicos del SEREA unos metros más al Sur.

Art. VI.46. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE y PROYECTO DE URBANIZACION.

Iniciativa: Privada.

Uso: Residencial Unifamiliar en Hilera, n.º aprox. viv. 133.

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Mediante Sistema de Compensación, la mitad del suelo del viario general incluido se ha deducido de las cesiones en zonas verdes y equipamiento.

Superficies:

Total 28.740 M2.  
 Viario general 1.303 M2.  
 Viario local 8.581 M2.  
 Zona Verde, Equipamiento 3.372 M2.  
 Aprovechamiento 15.484 M2.  
 Cesión del Aprov. % vigente.

EPIGRAFE 15: UE 10 TERRENOS AL SUROESTE ENTRE LAS C/ CUADRANTE Y DON BENITO.

Art. VI.47. Estado actual.

1. Ocupa los terrenos al Suroeste del actual casco consolidado, entre las prolongaciones de las C/ Cuadrante y Don Benito. El uso actual es agrícola, a pesar de estar clasificados como urbano, no se han desarrollado formulando el correspondiente estudio de detalle y proyecto de urbanización. Las calles Don Benito y la anterior están taponadas por el cerramiento de estos terrenos.

Art. VI.48. Objetivos.

1. El objetivo fundamental es completar la estructura urbana prolongando el actual viario y rematando el casco en la ronda de circunvalación propuesta, trazada sobre el camino público deslindado por los servicios técnicos del SEREA trasversal a las calles.

Art. VI.49. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE Y PROYECTO DE URBANIZACION.

Iniciativa: Privada.

Uso: Residencial Unifamiliar en Hilera, n.º aprox. viv. 245.

Propiedad del suelo: Privada.

Gestión: Mediante Sistema de Compensación, la mitad del suelo del viario general incluido se ha deducido de las cesiones en zonas verdes y equipamiento.

## Superficies:

Total 61.368 M2.  
 Viario general 1.393 M2.  
 Viario local 14.041 M2.  
 Zona Verde, Equipamiento 7.333 M2.  
 Aprovechamiento 38.601 M2.  
 Cesión del Aprov. % vigente

Recomendaciones: Dividir la unidad en dos sub-unidades, que permita el desarrollo en dos fases acordes con el crecimiento de la población y la demanda de suelo, a continuación se resumen las superficies de esta división.

## Sub-unidad 10-A (31,43%)

Total 19.291 M2.  
 Viario general 0 M2.  
 Viario local 4.761 M2.  
 Zona Verde, Equipamiento 2.305 M2.  
 Aprovechamiento 12.225 M2.  
 Cesión del Aprov. % vigente

## Sub-unidad 10-B (68,54%)

Total 42.077 M2.  
 Viario general 1.393 M2.  
 Viario local 9.279 M2.  
 Zona Verde, Equipamiento 3.636 M2.  
 Aprovechamiento 27.769 M2.  
 Cesión del Aprov. % vigente

## EPIGRAFE 16: UE 12 RONDA DE CIRCUNVALACION Y PUENTE.

## Art. VI.50. Estado actual.

1. Las vigentes NN.SS. ya proponen una ronda de circunvalación, como cierre del casco urbano por el Sur, esta ronda es coherente con la forma de crecimiento de la estructura urbana de Medellín, que siempre se ha organizado apoyado en rondas perimetrales hacia el Sur de una topografía llana. Esta ronda se trazaba cerrando el casco al Sur y al Este sobre terrenos de la Cañada hasta el puente existente, por lo que el punto más conflictivo a nivel de tráfico seguía sin resolverse. La que se propone en las presentes NN.SS. se apoya en la mayor parte del trazado en los caminos públicos deslindado por el SEREA recientemente y sobre el tramo de la Cañada con esta dirección, cerrando el suelo urbano desde la Carretera de Don Benito al Este hasta un nuevo puente en el Oeste unos quinientos metros aguas abajo del actual.

## Art. VI.51. Objetivos.

1. El objetivo fundamental es completar el perímetro urbano por el Sur dotándolo de una circunvalación, que permita una fácil travesía.

## Art. VI.52. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: PLAN ESPECIAL Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Iniciativa: Pública (Ayuntamiento y Junta de Extremadura).

Uso: Viario de sistema general.

Propiedad del suelo: Pública y privada.

Gestión: Mediante Sistema de Expropiación.

## Superficies:

Total (aprox.) 45.000 M2.  
 Suelo Urbano (aprox.) 30.000 M2.  
 Suelo No Urbanizable (aprox.) 15.000 M2.

## TITULO VII

## CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

## CAPITULO I:

## POLIGONOS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

## Art. VII.1 Sobre el contenido de este apartado.

1. En los epígrafes y artículos siguientes se recogen los aspectos normativos de los Polígonos de Suelo Urbanizable (Apto para Urbanizar) definidos por las NNSS

2. Aquellas parcelas ubicadas en S.A.U. que contengan cualquier clase de edificación o instalación seguirán el siguiente régimen:

A) En los procesos de reparcelación las referidas edificaciones e instalaciones no serán objeto de fracciones o división.

B) No habrá lugar a beneficio o indemnización por el mayor valor de las edificaciones o instalaciones.

## EPIGRAFE 1: SECTOR 1 INDUSTRIAL EN EL CRUCE DE LA N-430 y C-520.

## Art. VII.2. Estado actual.

1. Este sector se sitúa en un extremo del término municipal al Norte, en los terrenos a ambos lados de la C-520 en el cruce con la N-430. En las actuales NN.SS. están clasificados como S.A.U. con uso industrial, clasificación y calificación que se mantiene. Debido a su situación adosada al cruce esta actuación está sujeta a informe de los organismos competentes en las carreteras afectadas.

## Art. VII.3. Objetivos.

1. El objetivo fundamental es la ordenación del suelo para su desarrollo industrial.

## Art. VII.4. Desarrollo.

1. Figura de planeamiento: PLAN PARCIAL.

Iniciativa: Pública.

Uso: Industrial Aislada y en Hilera.

Propiedad del suelo: Pública y Privada.

Gestión: Sistema de Cooperación.

Superficies:

Total (aprox.) 48.138 M2.

Aprovechamiento (aprox.) 29.257 M2.

El resto de superficie está entre la C-520 y viales locales.

2. Las superficies anteriores son orientativas y el primer paso del Plan Parcial será ajustar la delimitación del sector, posteriormente en función de este ajuste aplicar los estándares correspondientes de la Ley del Suelo y situar las superficies resultantes.

3. El Plan Parcial que desarrolle estos terrenos, necesariamente y de forma vinculante, respetará las directrices siguientes:

— La línea de edificación de las construcciones se situarán a no menos de 20 mts. medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima, entendiéndose por tal la línea blanca que separa la calzada del arcén. En cualquier caso estas construcciones se situarán más allá de la línea de expropiación que se refleja en el plano contenido en el informe sobre la línea de expropiación en la intersección de la carretera N-430 y C-520, emitido al respecto por la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura.

— No se permitirán más accesos a la carretera N-430 que el actualmente constituido.

— Asimismo, se deberá tener en cuenta la franja de expropiación sobre el cauce del Arroyo Caganchez, por lo que será preceptivo obtener informe favorable y autorización del Organismo de Cuenca cuando se pretendan realizar viales o accesos de servicio en la zona afectada por la expropiación, siendo esta franja de expropiación de 20 mts. a ambos lados del eje del Arroyo.

## TITULO VIII

NORMAS DE PROTECCION Y CONDICIONES REGULADORAS DEL  
SUELO NO URBANIZABLE

## CAPITULO I:

## DISPOSICIONES GENERALES

## Art. VIII.1. Definición, finalidad y tipos.

1. El SNU comprende los sectores del territorio delimitados por estas NNSS como áreas en las que no se permiten los procesos de

urbanización compacta y de carácter urbano, con la finalidad de asegurar la continuidad de las condiciones naturales y de usos actuales, así como la preservación de los valores paisajísticos del municipio.

2. Se diferencian cuatro tipos de suelo no urbanizable:

- a) Areas Especialmente Protegidas (TIPO I).
- b) Areas de Protección Ecológico-Ambiental (TIPO II).
- c) Areas de Protección a Regadíos (TIPO III).
- d) Areas de Máxima Tolerancia (TIPO IV).

3. Los suelos recogidos en los Tipos I, II y III, se consideran suelos protegidos, con la intensidad que se defina en los artículos correspondientes, las condiciones y limitaciones de las edificaciones autorizadas en cada área son las definidas en el Capítulo 4 del Título IV.

4. Con independencia de que los distintos tipos de suelo rústico queden definidos por áreas uniformes en cartografía a escala 1:10.000 (Información Urbanística, planos de usos del suelo no urbanizable), el Ayuntamiento podrá exigir información complementaria sobre la parcela, pudiendo optar por una o varias de las siguientes fuentes posibles para determinar la categoría a la que debe ser adscrita una parcela:

- a) Certificación de usos y aprovechamientos que figuren en la hoja catastral correspondiente.
- b) Certificado de la Cámara Agraria local, si existe, o de los servicios rurales del Ayuntamiento que la sustituyan.
- c) Declaración jurada del interesado, unida a certificación de técnico reconocido colegiado.
- d) Inspección de la parcela por parte de los servicios técnicos o guardería rural del Ayuntamiento.

## Art. VIII.2. Restricciones al uso.

1. En SNU no se autorizarán otros usos que los que se señalen explícitamente para cada una de las categorías. En los suelos que gozan de algún grado de protección los usos autorizados en ningún caso podrán suponer un cambio de uso para el conjunto de la unidad parcelaria sobre la que se desarrollen.

## Art. VIII.3. Definición de Núcleo de Población.

1. A efectos de lo dispuesto en los artículos 90 del RP y 16 y 78 de la LRSMU, se considerará que existen condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población en todos los casos de actuación en SNU en los que no se dé exacto cumplimiento a lo dispuesto en el presente Título sobre regulación de usos y actuaciones permitidas en SNU. En las edificaciones destinadas a vivienda familiar se considerará núcleo de población

cuando la distancia entre cualquiera existentes y la nueva sea inferior a 100 m., o cuando la densidad de viviendas de la zona sea superior a una vivienda por cada 15.000 m<sup>2</sup>., computando la vivienda que se pretende construir y todas las existentes en las parcelas colindantes, dividiendo por la suma de la superficie de la parcela en que se pretende construir más la de todas las colindantes.

#### Art. VIII.4. Desarrollo de las NNSS en el Suelo No Urbanizable.

1. Las determinaciones que contienen estas N.U., sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas con mayor detalle para el SNU mediante Planes Especiales, al amparo de lo dispuesto en los artículos 88 y 89 de la LRSOU.

2. Los PE no podrán alterar las determinaciones de las NNSS, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y/o aumentar la superficie establecida como mínima para las parcelas.

3. El planeamiento especial podrá tener las finalidades siguientes:

- a) Protección de espacios forestales.
- b) Protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
- c) Adecuación de las vías rurales y pecuarias.
- d) Explotación turística de los recursos naturales, o desarrollo de actuaciones para la creación pública de espacios de ocio y recreo.

4. Los PE de cualquier tipo que persigan objetivos diferentes de los anteriormente enunciados y que incidan en el territorio calificado como SNU, deberán justificar expresamente el cumplimiento de las determinaciones de estas N.U.

### CAPITULO II:

#### CONDICIONES PARTICULARES DE AREAS

##### SECCION 1.—AREAS DE ESPECIAL PROTECCION (TIPO I).

#### Art. VIII.5 Areas de Protección Especial (Tipo I).

1. Las áreas objeto de especial protección (Tipo I) están constituidas por aquellos suelos que, en atención a sus valores naturales, culturales o productivos, o bien por contener restos de interés histórico-artístico, o por la conjunción de varias de estas razones, deban ser preservados de cualquier cambio o transformación.

2. Se califican como especialmente protegidas las siguientes zonas:

- a) Las márgenes de ríos, arroyos, balsas y en general todas las láminas y cauces de agua naturales o artificiales. A los efectos de definición se considerarán como márgenes los suelos situados a

menos de 100 metros lineales de la cota de máxima avenida o máximo embalse, y a 50 m. de los canales.

b) Las tierras situadas dentro de un radio de 250 metros en torno a restos arqueológicos conocidos o que puedan ser descubiertos, o de otras construcciones públicas o privadas de interés histórico-artístico.

c) Cualesquiera otros suelos de gran interés ecológico que puedan descubrirse y calificarse en consecuencia, a juicio de la Corporación municipal.

d) Todas las vías pecuarias: cañadas, cordeles y veredas.

#### Art. VIII.6. Usos permitidos.

1. En las áreas de especial protección sólo se admiten los usos compatibles con las condiciones naturales y con los objetivos de la protección especial. Quedan especialmente prohibidas las repoblaciones con cualquier especie de eucaliptos, así como las talas de sotos y/o arbolado.

2. En las márgenes de cauces y láminas de agua no se permitirán las roturaciones para cultivo cuando en el suelo a ocupar exista vegetación natural consistente. Cualquier actividad que se pretenda efectuar en la zona de policía de los cauces (100 mts. por cada una de las márgenes) requiere autorización previa del Organismo de Cuenca.

3. No se permitirán otras construcciones que las destinadas a uso recreativo-ambiental de propiedad y gestión municipal, tramitadas como instalación de utilidad pública e interés social.

##### SECCION 2. AREAS DE PROTECCION ECOLOGICO AMBIENTAL (TIPO II).

#### Art. VIII.7. Areas de Protección Ecológico Ambiental (Tipo II).

1. La categoría de suelos no urbanizables protegidos por sus valores ecológico-ambientales está constituida fundamentalmente por las áreas de dehesa arbolada, cercados, olivares, etc., según se refleja en la cartografía de las NNSS a escala 1:10.000 (Dehesa Arbolada recogida en los planos de información como Monte Bajo arbolado, Olivar y Arboles Frutales según la leyenda del plano de usos del Suelo Rústico).

2. Esta categoría de suelos gozarán de un cierto grado de protección en atención a su función productiva, cultural y paisajística, siendo asimismo fundamentales para la conservación de los ecosistemas de la zona. Son zonas delicadas en términos ecológico-paisajísticos, visibles además desde carreteras y núcleo urbano, que por lo tanto requieren una importante protección.

**Art. VIII.8. Usos permitidos.**

1. En las áreas descritas en el artículo anterior, calificadas como protegidas Tipo II, sólo podrán darse los usos compatibles con la conservación plena del arbolado existente, y con el mantenimiento de su función productiva y la ordenación espacial existente, en cuanto a setos y cercados.

2. No se permitirá la tala del arbolado. Quedan especialmente prohibidas las plantaciones de eucaliptos.

3. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:

- a) Los autorizados en los suelos del Tipo I.
- b) Viviendas e instalaciones y edificaciones agropecuarias vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de estas áreas.
- c) Se podrán admitir Instalaciones Públicas, que justificarán su imposibilidad de ubicar en otro tipo de suelo, su Utilidad Pública e Interés Social, tramitación TR4.

4. Cualquier otro uso que no sean los explícitamente señalados en el párrafo anterior será considerado como susceptible de provocar la formación de núcleo de población, y en consecuencia será prohibido.

**SECCION 3. AREAS DE PROTECCION AL REGADIO (Tipo III).****Art. VIII.9. Areas de Protección al Regadío (Tipo III).**

1. Esta categoría de suelos está constituida por aquéllos que, en la actualidad, están transformados en regadío; afectando por igual, en lo sucesivo, a cualesquiera otros suelos que sean transformados en regadío en el futuro, con independencia de su actual uso recogido en la cartografía 1:10.000 de las NN.SS.

2. Estos suelos gozan de un grado de protección alto, por su importancia en la estructura económica tanto del municipio como del conjunto de la región extremeña, dada su calidad edafológica y micro climática, pretendiéndose el mantenimiento exclusivo como tierras de cultivo.

**Art. VIII.10. Usos permitidos.**

1. En el área descrita en el artículo anterior, calificada como suelos no urbanizables protegidos, los únicos usos autorizados serán el cultivo y el pastoreo.

2. No podrán hacerse repoblaciones forestales regulares, si bien, y con el fin de favorecer la eficiencia del ciclo hidráulico, se permite y se recomienda la plantación de arbolado de ribera en las márgenes de arroyos, desagües de riego, caminos y lindes de fincas, siempre en plantación lineal. Esta prohibición no afecta a los árboles frutales.

3. Excepcionalmente, y siempre que en el proyecto se demuestre explícitamente su inevitable necesidad, podrán autorizarse los siguientes usos:

- a) Casetas de aperos, secaderos de tabaco vinculados a la explotación agropecuaria y naves o cobertizos para ganado.
- b) Balsas y estanques precisos para el riego.
- c) Viviendas e instalaciones agropecuarias vinculadas a la explotación.

**SECCION 4. ZONAS DE MAXIMA TOLERANCIA (Tipo IV).****Art. VIII.11. Areas de Máxima Tolerancia (Tipo IV).**

1. Quedan recogidos en esta categoría de suelos las márgenes de las carreteras de la Estación y de la C-520 desde el casco urbano hasta el final del término municipal con una anchura de 100 ml. a partir de la línea de edificación, y aquéllos que no tengan una protección expresa por tratarse de eriales, tierras de cultivo en secano de ínfima calidad, terrenos incultos, alejados en más de 500 metros del casco urbano, de las láminas de agua o de carreteras, y sin vegetación de ningún tipo.

2. Esta categoría de suelos no goza de ninguna protección especial, más allá de la debida al SNU en general. Estos suelos se consideran de admisibilidad industrial, para la ubicación de industrias que por sus características sea preferible ubicar en S.N.U.

**Art. VIII.12. Usos permitidos.**

- 1. Sólo podrán darse los usos compatibles con la naturaleza, conservación o mejora agrícola de estas áreas.
- 2. Excepcionalmente podrán autorizarse los siguientes usos:
  - a) Todos aquéllos que sean autorizados en cualquier otro tipo de suelo no urbanizable (Tipos I al III).
  - b) Usos industriales que por sus características o actividad sea recomendable su instalación en suelo no urbanizable.

**SECCION 5.—DE PROTECCION A CAMPOS ELECTROMAGNETICOS.****Art. VIII.13. Preámbulos.**

1. Junto a la protección de ciertos espacios frente a posibles agresiones externas, figuras recogidas fundamentalmente en el presente Título de la Normativa, aparece clara la necesidad de proteger a la población en general de ciertas amenazas internas. Es el caso, en lo que se refiere al municipio de Medellín, de los riesgos derivados de las grandes líneas de alta tensión que ahora o en el futuro puedan surcar el territorio.

2. Las presentes normas no pretenden sustituir la legislación existente, o que sobre todo en el futuro se dicte al respecto, bien sea por la Administración del Estado, la Junta de Extremadura o en su caso el Parlamento Europeo. Se trata de medidas provisionales que, a nivel estrictamente local, permitan evitar en los sistemas de ocupación y uso del suelo rústico unos riesgos no siempre percibidos por la población. En cualquier caso, estas normas serán de preferente aplicación frente a cualquier otra, salvo que sea más restrictiva al respecto; en cuyo caso se aplicará siempre la norma más restrictiva, según es criterio general de estas NNSS.

3. En el caso de las redes de transporte de alta tensión, el nivel internacional de investigaciones sobre los riesgos potenciales que generan los campos electromagnéticos hace aconsejables ciertas medidas mínimas de seguridad, independientemente de las que, más que nada para protección de las propias líneas, establecen el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28/XI/68, la Ley de 18/III/66 y el Decreto de 20/X/66.

#### Art. VIII.14. Protección frente a campos eléctricos.

1. Se establece una zona de protección de 100 metros en torno a cualquier estación transformadora que pueda llegar a levantarse en el término municipal, sea para uso local o de otros municipios; en dicha zona, tanto si se trata de suelo rústico (no urbanizable) como de suelo urbano, no serán posibles los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Escolar.
- c) Religioso, cultural o recreativo.
- d) Asistencial o sanitario.
- e) Cualquier otro que pueda conllevar presencia masiva de población durante largos periodos de tiempo y con cierta asiduidad.

2. Independientemente del cumplimiento de lo dispuesto por el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, tanto en suelo urbano como en suelo no urbanizable se respetarán las siguientes distancias para los respectivos usos (distancias que deberán medirse a la perpendicular del suelo con las partes en tensión más externas de la línea eléctrica):

- a) Masas de árboles: 10 metros en todos los casos.
- b) Uso residencial, sea principal o secundario, equipamiento comunitario, y servicios:
  - 15 metros en líneas de menos de 380 KV.
  - 50 metros en líneas de 380 KV o mayor tensión
- c) Uso de industria, almacenaje y granjería: 15 metros en todos los casos.
- d) Otras edificaciones: 10 metros en todos los casos.

#### SECCION 6.—PROTECCION A CARRETERAS.

##### Art. VIII.15. Definiciones.

1. A efecto de protección de vías interurbanas se consideran las siguientes zonas:

- Zona de dominio público, constituida por la carretera y una franja de 3 m. a cada lado, medidos horizontalmente a partir de la arista de la explanación.
- Zona de servidumbre, constituida por una franja de 8 m. a cada lado, medidos horizontalmente a partir de la arista de la explanación y limitada interiormente por la zona de dominio público.
- Zona de afección, constituida por una franja a cada lado, limitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por una línea paralela a la arista de explanación, a una distancia de 100 m. en autopistas y autovías, 50 m. en vías nacionales (N-430) y de 18 m. en las restantes.
- Línea de Edificación, trazada dentro de la Zona de afección, paralela a la arista de explanación, a una distancia de 50 m. en autopistas y autovías, a 25 m. en vías nacionales y a 18 m en las restantes.

##### Art. VIII.16. Protecciones y limitaciones.

1. En la zona de afección hasta la Línea de Edificación no podrán situarse otras instalaciones que las directamente vinculadas al servicio de la carretera y a otras infraestructura de servicios públicos con previa autorización del organismo competente.

2. En la zona de afección fuera de la Línea de Edificación podrán admitirse otras instalaciones o edificaciones, previa autorización del organismo competente.

3. La edificación en suelo urbano y apto para urbanizar, lindantes a carreteras, se ajustará a las especificaciones de las NN.SS., independientemente de que en tanto estos tramos no tengan la consideración de travesía urbana será preciso informe previo vinculante del organismo competente.

#### SECCION 7.—PROTECCION A VIAS FERREAS.

##### Art. VIII.17. Definiciones.

1. Las líneas férreas son objeto de regulación específica, mediante las disposiciones de la Ley 16/1987 de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres, (B.O.E. de 31-VII-87 y su Reglamento aprobado por R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90).

2. A efecto de protección de vías férreas interurbanas se consideran las siguientes zonas:

— Zona de dominio público, constituida por la vía y una franja de 8 m. a cada lado, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la explanación.

— Zona de servidumbre, constituida por una franja de 12 m. a cada lado, que termina a 20 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de explanación y limitada interiormente por la zona de dominio público.

— Zona de afección, constituida por una franja a cada lado, limitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de explanación a 50 m. de distancia de ésta.

3. A efecto de protección de vías férreas urbanas se consideran las siguientes zonas:

— Zona de dominio público, constituida por la vía y una franja de 5 m. a cada lado, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la explanación.

— Zona de servidumbre, constituida por una franja de 3 m. a cada lado, que termina a 8 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de explanación y limitada interiormente por la zona de dominio público.

— Zona de afección, constituida por una franja a cada lado, limitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por una línea paralela a la arista exterior de explanación a 25 m. de distancia de ésta.

Art. VIII.18. Protecciones y limitaciones.

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

1. En la zona de Dominio público sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquéllas que la prestación de un servicio público de

interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo para obras e instalaciones de interés privado.

2. En la zona de Servidumbre no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos en la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres y Reglamento de 28/9/1990, y sí podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

3. En la zona de Afección para la ejecución de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, quien podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

### CAPITULO III:

#### ACTUACIONES ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Art. VIII.19. Sobre el contenido de este apartado.

1. En este apartado encuadramos la elaboración de un Plan especial de tratamiento de las laderas del cerro del Castillo, acordes con la Protección Especial con que se han calificado por su contenido de restos arqueológicos y por formar parte del conjunto histórico como el propio Castillo, este Plan Especial se subordina al propuesto para la zona del cerro calificada como suelo urbano. Con este Plan Especial se pretende la reutilización pública del cerro, mediante el desarrollo de la actividad arqueológica hasta su agotamiento y exposición de los restos, la ordenación de recorridos que permitan el acercamiento a éstos y su utilización como un parque suburbano que potencie el atractivo del Castillo y su entorno.

## NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 1999

### 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 de la Tasa que establece la Ley 11/1998, de 16 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 1999 (D.O.E. Extraordinario N.º 2, de 30 -12-1998).

### 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 los meses naturales que resten.

3.2. Las altas de las suscripciones, a efectos de pago, se contarán desde el día primero de cada mes 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 mes, salvo en supuestos de peticiones individualizadas y siempre que existan ejemplares disponibles.

### 4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 1999, es de 13.500 pesetas. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 1.125 pesetas.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 150 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 Almerndralejo), debiendo enviar del MODELO 50 el ejemplar I (blanco) 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 de la tasa del Diario Oficial de Extremadura. (Código número 11003 - I).

### 6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

6. Las renovaciones para el ejercicio 1999 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 1999. 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.

Dr. Marañón, 2 - Local 7 - Cáceres

**Franqueo Concertado 07/8**



**Precio ejemplar: 1.500 Ptas.**