



CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO  
Y TRANSPORTES

*RESOLUCION de 19 de octubre de 1999,  
de la Comisión de Urbanismo y Ordenación  
del Territorio de Extremadura, por la que se  
aprueba definitivamente la Revisión de las  
Normas Subsidiarias de Planeamiento  
Municipal de Llerena.*

A N E X O

REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
MUNICIPAL DE LLERENA

NORMAS REGULADORAS

TITULO PRIMERO

VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS DE LAS NORMAS

Art. 1.0.1.—NATURALEZA Y AMBITO DE LAS NORMAS.

Las Normas Subsidiarias de Llerena, con carácter general pretenden la ordenación del territorio del Municipio y el señalamiento de las condiciones fundamentales que básicamente regulan todo tipo de actividad relativa al uso del suelo y la edificación.

Las Normas Subsidiarias han sido redactadas de acuerdo a la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su texto re-fundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril y

posteriormente introduciendo las modificaciones oportunas para adaptarlas al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Se considerarán Normas Subsidiarias del Planeamiento de ámbito municipal, apartado a, según el art. 91 del Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo de la Ley sobre el Régimen del Suelo aprobado por R.D. 2159/1978.

Art. 1.0.2.—VIGENCIA DE LAS NORMAS.

La vigencia de las presentes Normas será indefinida. Estas Normas sustituyen plenamente a las precedentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal. Las Normas quedarán sin efecto cuando se apruebe definitivamente la Revisión de ellas o en su defecto el Plan General de Ordenación Urbana. Las Normas deberán revisarse o bien sustituirse por el correspondiente Plan General, cuando se cumplan los supuestos establecidos a tales efectos por la Ley del Suelo. En cualquier caso, será preceptivo para el Excmo. Ayuntamiento la comprobación de estos supuestos al menos cada 8 años.

Art. 1.0.3.—EFECTOS DE LAS NORMAS.

La entrada en vigor de las presentes Normas confiere los siguientes efectos:

a). Publicidad.—Lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma en que se regule según las presentes Normas.

b). Ejecutoriedad.—Lo que implica por una parte la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en las Normas estén previstos, la declaración de la utilidad pública de los

mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres y en general la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley y por las propias Normas en lo que sea necesario para el cumplimiento de sus determinaciones.

c). **Obligatoriedad.**—Lo que apareja el deber, legalmente exigible del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como para los particulares.

#### Art. 1.0.4.—MODIFICACION DE LAS NORMAS.

Se entiende por modificación de las Normas toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituyen supuesto de revisión, y en general las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la totalidad de las Normas por no afectar salvo de modo puntual y aislado a la clasificación del suelo.

No se considerarán en principio modificaciones de las Normas:

1. La aprobación de Ordenanzas Municipales.
2. La aprobación o rectificación del catálogo de protección.

#### Art. 1.0.5.—INTERPRETACION DE LAS NORMAS.

En la esfera de la interpretación de esta Norma o disposiciones legales aplicables, será competente el Excmo. Ayuntamiento para conocer y ejecutar sobre las presente Normas, tanto en su cumplimiento como en su interpretación y aplicación, debiendo de resolver motivadamente, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales o de cualquier otro asesoramiento que estime oportuno acerca de peticiones, actos y acuerdos que en este orden se produzcan, sin perjuicio de las facultades propias de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

No obstante, si en la interpretación de los contenidos de esta Norma subsistiere imprecisión en las determinaciones, o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación favorable a los mayores espacios libres, a la mayor conservación del patrimonio, al menor deterioro del ambiente natural del paisaje y de la imagen urbana y al interés más general de la colectividad.

#### Art. 1.0.6.—DOCUMENTACION DE LAS NORMAS.

La documentación de las presentes Normas consta de:

- Memoria.
- Normas Reguladoras.
- Planos.

## TITULO SEGUNDO

### DESARROLLO Y EJECUCION DE LAS NORMAS

#### CAPITULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

#### Art. 2.1.1.—ORGANOS ACTUANTES.

El desarrollo y ejecución de las Normas, corresponde al Ayuntamiento de Llerena, sin perjuicio de la participación de los particulares ni de las atribuciones de los organismos de la Administración Central y de la Comunidad Autónoma de Extremadura con arreglo a lo establecido en la Ley.

#### Art. 2.1.2.—INSTRUMENTOS DE ORDENACION.

Las figuras del desarrollo del planeamiento admitida en estas Normas son las del Estudio de Detalle y los Planes Especiales, independientemente de las modificaciones puntuales que se contemplan en el art. 1.0.4. Los Estudios de Detalle que se pudieran formular se atenderán, en cuanto a su finalidad a lo establecido en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### Art. 2.1.3.—INSTRUMENTOS DE GESTION.

Toda actuación urbanística de ordenación del planeamiento exigirá la previa delimitación de un polígono o Unidad de Ejecución, al objeto de garantizar el reparto equitativo de los beneficios y cargas mediante la determinación particular de los derechos y obligaciones que correspondan a cada propietario del suelo.

#### Art. 2.1.4.—INSTRUMENTOS DE EJECUCION.

A efectos del ejercicio de la competencia Municipal se entiende por proyecto técnico, aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones. Los proyectos se estructurarán documentalente en memoria, planos, pliego de condiciones y presupuestos.

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencia de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnicos competentes con relación al objeto y características de lo proyectado.

#### CAPITULO II

##### PROYECTOS DE EDIFICACION.

#### Art. 2.2.1.—CLASES DE OBRAS DE EDIFICACION.

De la aplicación de las condiciones generales y particulares regula-

das en el Título VII de las presentes Normas las obras de edificación se integran en los grupos siguientes:

- a) Obras en los edificios o de reforma.
- b) Obras de nueva edificación.

#### Art. 2.2.2.—OBRAS EN LOS EDIFICIOS.

Son aquellas que se efectúan en el interior de los edificios o en sus fachadas exteriores sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta, que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para las obras de reestructuración. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras:

- a) Obras de restauración.—Tienen por objeto la restitución de un edificio existente o de parte del mismo a sus condiciones o estado original.
- b) Obras de conservación.—Son aquellas cuya finalidad es la de mantener el edificio en correctas condiciones, sin alterar su estructura y distribución.
- c) Obras de reparación.—Son las que tienen por objeto el refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar el mantenimiento de sus condiciones básicas, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.
- d) Obras de acondicionamiento.—Son las destinadas a mejorar la habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales mediante la sustitución o modernización de sus instalaciones, e incluso la redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso las características morfológicas.

Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos cumpliendo las normas particulares que le afecten.

- e) Obras de reestructuración.—Son las que afectan a los elementos estructurales del edificio causando modificaciones en su morfología.

Las reestructuraciones pueden incrementar la superficie edificada respetando las condiciones establecidas por estas Normas.

#### Art. 2.2.3.—OBRAS DE NUEVA EDIFICACION.

Comprende los siguientes tipos:

- a) Obras de sustitución.—Son aquellas por las que se derriba una edificación existente y en su lugar se erige una nueva construcción.
- b) Obras de nueva planta.—Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

### CAPITULO III

#### PROYECTOS DE INSTALACIONES Y ACTIVIDADES

##### Art. 2.3.1.—DEFINICION.

Se entiende por proyectos de instalaciones y actividades aquellos documentos técnicos que tienen por objeto definir en su totalidad o parcialmente los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precisan existir en un local, para permitir el ejercicio de una actividad determinada

##### Art. 2.3.2.—CONDICIONES DE LOS PROYECTOS DE INSTALACIONES Y ACTIVIDADES.

Estos proyectos estarán redactados por facultativo competente y se atenderán a las determinaciones requeridas por la reglamentación técnica específica. En su caso satisfarán las especificaciones contenidas en el Reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas; en el Reglamento de espectáculos públicos, y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

Contendrán como mínimo:

- Memoria descriptiva y justificativa
- Planos.

### CAPITULO IV

#### INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO

##### Art. 2.4.1.—COMPETENCIA MUNICIPAL.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo, tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y planeamiento aplicable, así como restablecer, en su caso, la orden infringida.

##### Art. 2.4.2.—ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA.

Están sujetos a la obtención de licencia previa, los actos relacionados en el Art. 242 de la Ley del Suelo, y en general cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que impliquen o requieran alteración de las rasantes de los terrenos, la modificación de sus linderos, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

##### Art. 2.4.3.—OBRAS CON LICENCIAS URBANISTICAS.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras.
- c) De instalaciones y actividades.

**Art. 2.4.4.—LICENCIAS DE PARCELACION.**

Están sujetos a ella, previa licencia municipal, todo acto de parcelación urbanística.

Se considerará parcelación urbanística a todo acto de agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

La parcelación urbanística está sujeta a lo dispuesto en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás disposiciones aplicables, en especial las fijadas en estas Normas.

La licencia de parcelación urbanística se concederá sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

- a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas.
- b) Planos de estado actual a escala 1:1000, como mínimo, donde se señalen las fincas originales registrables del parcelario oficial, las edificaciones y los usos del terreno.
- c) Planos de parcelación a escala 1:1000, como mínimo, en los que aparezcan perfectamente señaladas cada una de las parcelas resultantes.

**Art. 2.4.5.—LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACION.**

Las obras de urbanización se entienden aprobadas o autorizadas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de un posterior permiso de inicio de obras previo cumpliendo los requisitos complementarios que quedaren pendientes.

Las obras de urbanización de carácter complementario puntual se tramitarán análogamente a lo previsto para las licencias de edificación.

**Art. 2.4.6.—LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACION.**

A efectos de la concesión de las licencias se establecen los siguientes tipos de obras:

- a) Obras menores.—Son obras que afectan a los edificios, descritas en el Art. 2.2.2. de estas Normas, que por su pequeña entidad no precisan de responsable facultativo.

Documentación: para este tipo de obras se exigirá un plano o croquis acotado del estado del edificio, plano o croquis acotado de la intervención que se propone y un presupuesto detallado.

- b) Obras mayores.—Son obras de nueva edificación descritas en el

Art. 2.2.3. y obras en los edificios descritas en el Art. 2.2.2. de estas Normas que por sus características requieren la intervención de un técnico facultativo.

Documentación: para este tipo de obras se exigirá un proyecto conteniendo al menos, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

- c) Obras especiales.—Son aquellas que se realizan en edificios protegidos, dotacionales o propiedad de la administración Provincial, Autonómica o Central. A esta licencia se adjuntará el informe de la Entidad correspondiente, y sobre todo cumplirá la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

Documentación: Además de la documentación que le corresponda según sea obra mayor o menor, se aportará toda la documentación complementaria que fuera necesaria o solicitada por las entidades competentes.

- d) Obras fuera del suelo urbano.—Estas obras requieren la autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de acuerdo a su competencia.

Documentación: para este tipo de obras se exigirá un proyecto conteniendo al menos, memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio profesional correspondiente.

**Art. 2.4.7.—LICENCIAS DE OBRAS DE INSTALACIONES Y ACTIVIDADES.**

Requieren licencia de instalación y actividad la realización de los actos contemplados en el art. 2.3.1. de estas Normas, bien se trate de nueva implantación, ampliación o modificación de instalaciones o actividades. Cabrá la concesión de licencia de instalaciones y actividades que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestias generados por la instalación o actividad. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

**Art. 2.4.8.—MODIFICACIONES DE LAS LICENCIAS.**

Toda alteración durante el curso de las obras del proyecto objeto de la licencia, salvo las meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado, requerirán expresa modificación de la licencia de obras.

**Art. 2.4.9.—CONTROL DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.**

Las obras no comenzarán a ejecutarse hasta tanto no se notifique el otorgamiento de la licencia.

Una vez finalizadas las obras se comunicará al Ayuntamiento en el plazo de quince días, para que proceda a su revisión.

Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el mero transcurso de los plazos que a continuación se señalan, salvo las posibles prórrogas:

- a) si no se comenzaran las obras autorizadas en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento.
- b) si una vez comenzadas las obras quedaran interrumpidas durante un periodo superior a seis meses.
- c) En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de notificación de la licencia, transcurridos los cuales, caducará automáticamente y será necesario iniciar un nuevo expediente de concesión de licencia.

#### Art. 2.4.10.—LICENCIA DE PRIMERA OCUPACION.

Terminada la construcción de un edificio o instalación de toda clase de nueva planta o sustitución, conforme al art. 2.2.3 de estas Normas, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar la licencia de primera ocupación a cuya instancia acompañarán el certificado de finalización de obras expedido por técnico competente.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado conforme al contenido del proyecto o en su caso a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la licencia de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o del Desarrollo del Plan correspondiente. Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas se actuará conforme a lo dispuesto en el Art. 249 de la Ley del Suelo.

### TITULO TERCERO

#### REGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO

##### Art. 3.0.1.—CLASIFICACION DEL SUELO.

Estas Normas clasifican el suelo del término municipal de LLERENA en dos únicas categorías: Suelo Urbano y Suelo No Urbanizable.

La delimitación del Suelo Urbano se ha efectuado siguiendo los criterios establecidos en el artículo 92.b del Reglamento de Planeamiento.

Dentro del Suelo Urbano se establecen las siguientes categorías:

- a) ZONA A.—Casco Histórico Artístico.—Es el suelo urbano comprendido dentro del cinturón que constituyen las calles Jesús de Naza-

ret, Avda. de José Antonio, Avda. de San Antonio, Avda. de Ntra. Sra. de la Granada y Avda. 18 de julio. Consolidado en general y bastante homogéneo en su configuración morfológica y alberga el uso residencial, además de otros usos que se desarrollan en un casco rural como éste.

Este tipo de suelo es sobre el que se ejecutará el llamado Plan Especial de Protección del Casco Histórico Artístico (P.E.P.C.H.).

- b) ZONA B.—Residencial de ensanche.—es el suelo urbano restante, comprendido entre los límites señalados en el plano correspondiente.
- c) ZONA C.—Unidades de Ejecución.—Son recintos de la Zona B que por sus condiciones especiales requieren un tratamiento específico
- d) ZONA D.—Servicios dotacionales.—Se clasifica como tal todo solar vinculado a un servicio dotacional importante, significativo por sus dimensiones cuantitativas dentro del suelo urbano.

- c) ZONA E.—De uso industrial.—Es el suelo urbano comprendido entre los límites señalados en el plano correspondiente y que su uso exclusivo será el de industrial.

El resto del suelo del término municipal se considera como NO URBANIZABLE. Dentro de éste se establece una protección especial para los yacimientos arqueológicos existentes.

##### Art. 3.0.2.—DEBERES DE CONSERVACION DE LOS PROPIETARIOS DE LOS NMUEBLES.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y cartelas deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

##### Art. 3.0.3.—CONDICIONES MINIMAS DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PUBLICO.

A los efectos previstos en el artículo anterior de estas Normas y en el artículo 245 de la Ley del Suelo, se entenderán como condiciones mínimas:

- a) En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en su correcto estado de funcionamiento. En urbanizaciones particulares correrá de cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

- b) En construcciones:

Condiciones de Seguridad:

Las construcciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cu-

biertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar la cimentación. Deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, coberturas y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

#### Condiciones de Salubridad:

Deberá de mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisión de humos y partículas

#### Condiciones de ornato:

Las fachadas de las construcciones deberán mantenerse adecentadas, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c) Las condiciones señaladas en el apartado anterior serán de aplicación a los carteles e instalaciones de acuerdo con su naturaleza.

#### Art. 3.0.4.—CONTRIBUCION DE LOS INQUILINOS AL DEBER DE CONSERVACION.

Cuanto se establece en el Art. 3.0.2. respecto de los deberes de los propietarios, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos para los arrendatarios de los inmuebles que derivan de la legislación localista y particularmente del artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

#### Art. 3.0.5.—ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.

Procederá la declaración de estado ruinoso de las edificaciones en el supuesto del número 2 del artículo 247 de la Ley del Suelo. Incurren en la consideración de daños no reparables técnicamente, por los medios normales, aquéllos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

El coste de ejecución de la reparación se determinará por aplicación de una tabla de precios unitarios.

## TITULO CUARTO REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAPITULO I CONDICIONES GENERALES

#### Art.4.1.1.—PARCELACIONES RUSTICAS.

En suelo no Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas.

Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria y a las restantes disposiciones aplicables. Salvo lo especialmente dispuesto en las presentes Normas, no cabrá autorizar ni podrán ejecutarse parcelaciones rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria, ni la segregación de fincas de superficie inferior al doble de tal dimensión mínima.

#### Art. 4.1.2.—PREVENCION DE LAS PARCELACIONES URBANISTICAS.

Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación en forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización.

Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando se presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con un ancho de rodadura superior a los dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de aceras.

c) Disponer de servicios de abastecimientos de aguas para el conjunto cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualquiera de los servicios discurra por espacios comunes.

d) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la categoría del suelo.

e) Existir publicidad claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y característi-

cas, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

## CAPITULO II

### CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

#### Art. 4.2.1.—USOS CARACTERISTICOS.

Se consideran usos característicos de los suelos no urbanizables los siguientes:

- a) Los que engloben actividades de producción agropecuarias, entendiéndose por tal la agricultura extensiva en secano o regadío, los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero, la cría y guarda de animales en régimen de estabulación o libre, la caza y la pesca.
- b) La defensa y mantenimiento del medio natural y sus especies, así como los yacimientos arqueológicos.

#### Art. 4.2.2.—USOS PERMITIDOS.

1.—Son usos permitidos en suelo no Urbanizable los siguientes:

- a) Las explotaciones mineras.
- b) Los usos ligados al ocio y actividades culturales de la población.
- c) La acampada en instalaciones adecuadas a tal fin.
- d) Los vertidos de residuos sólidos, consistentes en escombros y material de relleno.
- e) Los usos infraestructurales, los de la ejecución y mantenimiento de los servicios públicos y las instalaciones de servicios a las carreteras.
- f) Los usos que fueran declarados de utilidad pública o interés social.
- g) Cuantos otros estuvieran directamente vinculados a los usos característicos.

2.—Excepcionalmente podrá autorizarse la implantación de usos liga-

dos a la producción industrial cuando se acredite la concurrencia de circunstancias que impidan o desaconsejen llevarlo a cabo en las áreas del territorio expresamente calificadas para coger el uso industrial.

3.—Para autorizar la implantación de otros usos en función de la actividad concreta y con las condiciones necesarias se habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- a) La justificación de que la actividad debe desarrollarse fuera de las áreas urbanas.
- b) La presentación de un estudio de su impacto sobre el medio.

En función de dichos documentos podrá ser denegada la autorización o señaladas las medidas para que el impacto cause el menor daño.

4.—No se considerarán fuera de ordenación los usos existentes pertenecientes o no a algunos de los tipos anteriores, cuando no sean contrarios a la regulación de la categoría del suelo en que se encuentren.

5.—La transformación de usos industriales de servicios e infraestructurales y los declarados de utilidad pública e interés social, se sujetarán al régimen establecido para los mismos en el régimen de usos de las áreas con destino urbano.

6.—Son usos incompatibles los no contemplados en los puntos anteriores.

#### Art. 4.2.3.—EDIFICACIONES PERMITIDAS.

1.—En los suelos no urbanizables solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:

- a) Las explotaciones agropecuarias.
- b) La conservación del medio natural.
- c) Las explotaciones mineras.
- d) La ejecución y mantenimiento de los servicios urbanos e infraestructuras.
- e) El servicio al tráfico automovilístico.

2.—Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no Urbanizable, podrán edificarse instalaciones para:

- a) El ocio de la población y actividades lúdicas o culturales.
- b) La formación de núcleos de acampada.
- c) Actividades de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

3.—Excepcionalmente, y bajo idéntica justificación a la prevista para el uso industrial podrán edificarse instalaciones para la producción industrial.

4.—Con la justificación previa de que no existe la posibilidad de la formación de núcleo de población, podrán construirse edificios para vivienda familiar.

5.—La autorización de cualquier construcción en suelo no Urbanizable estará sujeta a lo que prescribe la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes de la Junta de Extremadura y en lo que resulte de la aplicación del Art. 16.1 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

6.—En todo caso, cualesquiera de las construcciones e instalaciones a que se refiere el presente artículo deberán vincularse a parcelas independientes que estén inscritas en el Registro antes de la aprobación de estas Normas, salvo las excepciones en ellas contempladas.

#### Art. 4.2.4.—CONDICIONES DE LA EDIFICACION VINCULADA A LA PRODUCCION AGROPECUARIA.

Según las características propias estas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La altura total de sus cerramientos será de cinco (5,00) mts. máximo.
- b) La separación a caminos y linderos será igual o superior a seis (6,00) metros
- c) En ningún caso la construcción podrá ocupar una superficie superior al veinte por ciento (20%) de la finca.
- d) En todo caso cumplirán cuanto les fuese de aplicación en las disposiciones de carácter sectorial.
- e) La superficie edificada de la vivienda ligada a la producción agropecuaria, no superará los 200,00 (doscientos) metros cuadrados, sin considerar la superficie construida que sea precisa para edificaciones vinculadas directamente al funcionamiento de la explotación.
- f) La superficie mínima susceptible de ser edificada será igual o superior a 10.000,00 (diez mil) metros cuadrados, o en parcelas de inferior superficie, previa justificación de la imperativa necesidad y siempre que dicha parcela se encuentre Escriturada e inscrita en el Registro de la Propiedad con antelación a la entrada en vigor de las presentes Normas.

En todo caso para autorizar construcciones de viviendas unifamiliares ligadas a la explotación agropecuaria, se tendrá en cuenta las necesidades humanas necesarias para un desarrollo normal de la producción. Las tipologías de estas construcciones no deberán generar impactos visuales negativos, por lo que no deberán utilizarse en su construcción elementos reflectantes o que destaquen de sobremanera.

#### Art. 4.2.5.—EDIFICIOS AISLADOS DESTINADOS A VIVIENDA UNIFAMILIAR.

De conformidad con lo dispuesto en el Art.16.3-2 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento aprobará un Plan Especial referido a la zona denominada «Los Molinos», excluido el núcleo mencionado en el Art. siguiente, al objeto de autorizar edificios aislados destinados a viviendas cuyo fin directo y exclusivo sea el de uso residencial, sin vinculación alguna a explotación agropecuaria. Dicha ordenación establecerá una reglamentación detallada de las condiciones de edificación, fijación de superficie de parcela mínima, régimen de parcelaciones, tipología de las construcciones adaptándolas al ambiente rústico en que han de ser enclavadas, siendo adecuadas a su condición y situación aislada, forma de la parcela a edificar y distancias mínimas a límites de aquella que han de mantener las construcciones. En todo caso, la ordenación que se establezca, garantizará la preservación del proceso edificatorio en la referida zona.

#### Art. 4.2.6.—EDIFICACIONES EXISTENTES.

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento situadas en el Núcleo formado en torno al molino «El Palomar» que figura en el plano catastral anexo a la documentación gráfica de las Normas Subsidiarias estarán sujetas al siguiente régimen urbanístico:

- a) No podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y conservación de los inmuebles.
- b) En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

#### Art. 4.2.7.—CONDICIONES DEL RESTO DE LAS EDIFICACIONES.

- 1.—No se podrá levantar ninguna construcción en parcela de dimensión menor de diez mil (10.000,00) metros.
- 2.—Las construcciones se separarán quince (15,00) metros de los linderos de la finca.
- 3.—La altura máxima de la edificación será de siete (7,00) metros y la edificación se desarrollará en dos (2) plantas como máximo. La altura máxima podrá ser superada por aquellos elementos imprescindibles para el proceso técnico de producción.
- 4.—La edificabilidad máxima será de un (1,00) metro cuadrado por cada diez (10,00) metros cuadrados de parcela.
- 5.—Las edificaciones vinculadas a la producción industrial que sean calificadas como molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, sujetas



al procedimiento previsto en el artículo 16.3.2 de la Ley del Suelo, no estarán a menos de dos mil (2.000,00) metros de cualquier núcleo habitado.

6.—Se cumplirán las condiciones generales que para el desarrollo de la actividad prevista establezcan las normas que le fuesen de aplicación.

#### ART. 4.2.8.

En tanto se determina por la Corporación el Plan Especial señalado en el Art. 4.2.5. la autorización de las edificaciones en la zona de «Los Molinos», se regirá por las Normas siguientes:

a) Podrán autorizarse edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

b) Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, quedando expresamente prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

c) A los efectos de fijar la condición relativa a la imposibilidad de formación de núcleo de población, y a fin de regular los requisitos de la edificación, se señalan las siguientes determinaciones vinculantes:

1.—La edificabilidad autorizada será objeto de consideración específica en cada tramitación, una vez cumplida la totalidad de las disposiciones comunes y particulares que sean de aplicación. En cualquier caso no excederá de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. salvo autorización expresa de organismo autonómico competente.

2.—La superficie mínima susceptible de ser edificada, tendrá una extensión igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup>.

Excepcionalmente y previa justificación de imperativa necesidad, podrá autorizarse la edificación en parcelas de menor superficie, siempre que la misma se encuentre escriturada y registrada con anterioridad a la aprobación de estas Normas.

3.—La altura máxima será de 7,00 mts, en dos plantas, pudiendo ser ésta mayor sólo en los casos de instalaciones especiales autorizadas que lo requieran.

4.—Los tipos de la edificación habrán de ser adecuados a su condición aislada, con una separación mínima a los linderos de la propiedad de 15,00 mts.

Lo dispuesto en el presente Artículo, será aplicable también al suelo clasificado como no Urbanizable (Rústico) de todo el término municipal y que se destine al uso regulado en el Art. 4.2.5.

#### Art. 4.2.9.—IMPACTO AMBIENTAL.

a) Deberá realizarse un inventario detallado de las obras hidráulicas

existentes en la zona, promoviéndose su reparación y protección a corto plazo.

b) Se establecerá una zona de protección de la rivera, no debiéndose llevar a cabo actuaciones urbanísticas dentro de la barranca.

c) Para los residuos que se generen se implantará un sistema de recogida de aquéllos que sean de tipo domestic, mientras que para los efluentes se proyectará o bien una depuradora que incorpore el tratamiento total de los residuos líquidos generados o bien se exija la instalación de sistemas individuales para cada una de las edificaciones tanto existentes como de futura construcción.

d) Las características arquitectónicas de las nuevas edificaciones deberán ajustarse a las rurales típicas de la comarca. Cuando se trate de rehabilitaciones de edificaciones relacionadas con actividades hidráulicas tradicionales (molinos), deberá respetarse escrupulosamente la tipología constructiva de las mismas, utilizando para ello los mismos materiales y siguiendo las mismas pautas arquitectónicas.

### TITULO QUINTO

#### REGIMEN DEL SUELO URBANO

##### Art. 5.0.1.—FACULTADES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO.

Los propietarios de terrenos incluidos dentro del suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y a su edificación con arreglo al contenido normal de sus derechos de propiedad, establecido en función de las determinaciones de estas Normas, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y las cargas que le afecten con arreglo a las disposiciones de la Ley del Suelo. También en ejercicio de tales facultades, los propietarios del suelo urbano tendrán derecho al mantenimiento de las edificaciones y usos existentes en sus parcelas, sin menoscabo de los deberes y limitaciones que con carácter general queda afectado tal derecho.

##### Art. 5.0.2.—DEBERES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO.

1.—Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano estarán obligados, en los términos fijados por estas Normas, a ceder gratuitamente al Ayuntamiento de LLERENA, los terrenos destinados a viales y espacios libres que se incluyan en una unidad de ejecución en que se encuentren sus terrenos.

2.—Tales propietarios deberán igualmente costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 5.0.3.—CONDICIONES GENERALES PREVIAS A LA EDIFICACION EN LAS UNIDADES DE EJECUCION.

El suelo urbano, además de las limitaciones que imponen estas Normas, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyen los terrenos, en el caso de que sea una unidad de ejecución nueva fuera de las contempladas en estas Normas.

b) Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución, salvo que se autorice por la Administración la ejecución simultánea de la urbanización y edificación mediante las correspondientes condiciones y garantías.

TITULO SEXTO

CONDICIONES GENERALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO

Art. 6.0.1.—PATRIMONIO HISTORICO.

Se entiende por Patrimonio Histórico el conjunto de los bienes culturales, sociales y económicos, de carácter natural o producto de la acción del hombre, que constituyen la identidad del legado histórico de los ciudadanos.

Art. 6.0.2.—PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO.

La protección del Patrimonio Histórico debe sustentarse en dos principios básicos:

1.—No debe restringirse al medio ambiente ni a los edificios, cuya agresión o sustitución es un atentado cultural y un despilfarro económico sino que debe alcanzar en lo posible a las actividades que vienen prestando un servicio a la población y a las que mantiene un determinado tejido social, por lo que no deben de ser erradicadas sólo por motivos económicos.

2.—Debe conjugarse con criterios urbanísticos de suficiente flexibilidad como para permitir la necesaria transformación de usos y actividades en orden a mantener viva la ciudad, transformación que necesariamente está unida a la posibilidad de adecuación de los contenedores edificados que soportan las actividades.

Art. 6.0.3.—AMBITO DE LA PROTECCION.

Las Normas de protección del Patrimonio Arquitectónico serán de aplicación a los edificios cuya relación es la siguiente, y a los que se incluya en el Plan Especial de Protección del Casco Histórico Artístico correspondiente:

PROTECCION TOTAL.

- 1.—Iglesia de Ntra. Sra. de la Granada.
- 2.—Iglesia de Santiago.
- 3.—Iglesia de los Padres Mercenarios.
- 4.—Iglesia de San Juan de Dios.
- 5.—Convento de Santa Clara.
- 6.—Conjunto arquitectónico de la Plaza de España.
- 7.—Todos los restos de Murallas existentes.
- 8.—Puerta de Montemolín.
- 9.—Puerta de Villagarcía.
- 10.—Arco de Carrión.
- 11.—Hospital de San Juan de Dios.
- 12.—Palacio de Justicia.
- 13.—Palacio de la Merced.
- 14.—Palacio Episcopal.
- 15.—Ayuntamiento.
- 16.—Colegio del Sto. Angel C/ Santiago n.º 52.
- 17.—Colegio Sto. Angel C/ Ramón y Cajal n.º 7.
- 18.—Capilla de Santa Catalina.
- 19.—Cámara Agraria.
- 20.—Sociedad Casino en C/ Santiago n.º 51.
- 21.—Casa de Dña. Mariana en C/ J.M. Alvear n.º 5.
- 22.—Casa particular en C/ Santiago n.º 63.

PROTECCION PARCIAL.

Este tipo de Protección alcanza a la estructura y fachada de los edificios que a continuación se relacionan:

- 1.—Casa en C/ Santiago n.º 21 esquina a C/ Cieza de León.

PROTECCION DE FACHADA.

- 1.—Casa particular en C/ Santiago n.º 20.
- 2.—Casa particular en C/ Santiago n.º 49.
- 3.—Casa particular en C/ Santiago n.º 53.
- 4.—Casa particular en C/ Santiago n.º 56.
- 5.—Casa particular en C/ Santiago n.º 64.
- 6.—Casa particular en C/ Santiago n.º 66.
- 7.—Casa particular en C/ Calvo Sotelo n.º 1.
- 8.—Casa particular en C/ Calvo Sotelo n.º 2.
- 9.—Casa particular en C/ Calvo Sotelo n.º 3.
- 10.—Casa particular en C/ Calvo Sotelo n.º 5.
- 11.—Casa particular en C/ Calvo Sotelo n.º 6.
- 12.—Casa particular en C/ Calvo Sotelo n.º 8.
- 13.—Casa particular en C/ Calvo Sotelo n.º 15.
- 14.—Casa particular en C/ Cristo n.º 7 y Travesía entre C/ Cristo y C/ Calvo Sotelo.
- 15.—Casa particular en C/ Hernán Cortés n.º 6.

16.—Casa particular entre el Palacio de Justicia y el n.º 29 de la C/ Calvo Sotelo.

17.—La Espadaña existente en la Avda. José Antonio y su entorno.

18.—Casa particular en C/ San José n.º 5.

19.—Cruz del Cristo del Humilladero en C/ Ollerías.

#### Art. 6.0.4.—NORMAS DE PROTECCION.

Las Normas de protección y los distintos tipos de obras que se pueden realizar en estos edificios son los que determine la Dirección General del Patrimonio de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

No obstante y hasta tanto no se apruebe el Plan Especial de Protección del Casco Histórico, toda la ZONA A - Casco Histórico, deberá cumplir las especificaciones de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español.

#### Art. 6.0.5.—TRAMITACION DE LAS LICENCIAS DE OBRAS.

Las solicitudes de licencia que afecten a estos edificios deberán ser informadas por la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico previamente a su concesión.

La documentación a presentar para dichas solicitudes será la que tiene establecida la Comisión Provincial del Patrimonio.

### TITULO SEPTIMO

#### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

##### CAPITULO I

#### CONDICIONES GENERALES

##### Art. 7.1.1.—CAPACIDAD DE EDIFICAR.

En el suelo urbano son edificables las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el Título Quinto, tengan la condición de solar y satisfagan las condiciones establecidas en las normas particulares en la zona en que se encuentren.

En el suelo no Urbanizable cabrá la edificación en los terrenos que cumplan los requisitos establecidos en el Título Cuarto.

No podrán ser edificadas las parcelas que incumplan las limitaciones establecidas en los apartados anteriores, aun cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

##### Art. 7.1.2.—RELACION ENTRE EDIFICACION Y PARCELA.

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el se-

ñalamiento de la edificabilidad y otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiera edificado.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el Planeamiento, ya consumida por construcciones.

Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación registral en que se haga constar que la finca segregada no es edificable.

##### Art. 7.1.3.—SEGREGACION Y AGREGACION DE PARCELAS

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el Planeamiento. Las parcelas de dimensiones igual o menor que la mínima serán indivisibles, condición que deberá quedar debidamente registrada.

Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar, y si no existe la posibilidad de reparcelación con otros colindantes, y en ellas se pueda edificar una vivienda digna.

##### Art. 7.1.4.—LINDEROS.

Los linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y las distinguen de sus colindantes.

El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

##### Art. 7.1.5.—CONDICIONES PARA LA EDIFICACION DE UNA PARCELA.

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se determinan:

a) Condiciones de Planeamiento.—Que su suelo esté considerado como edificable.

b) Condiciones de urbanización.—Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentada la calzada y aceras, disponga de abastecimiento de aguas y suministro de energía eléctrica. O bien que careciendo de todos o algunos de los requisitos anteriores se asegure la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización.

c) Condiciones dimensionales.—Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer, salvo la excepción prevista en el art. 7.1.3. las condiciones dimensionadas fijadas en estas Normas en relación a superficies y linderos.

**Art. 7.1.6.—ALINEACIONES ACTUALES.**

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

**Art. 7.1.7.—ALINEACIONES OFICIALES.**

Son las líneas fijadas como tales en el presente Planeamiento y en su caso en las Unidades de Ejecución que lo desarrollan con objeto de delimitar la parcela edificable, con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

**Art. 7.1.8.—ALTURA EN METROS.**

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del último forjado que forma el techo de la última planta.

**Art. 7.1.9.—ALTURA EN NUMERO DE PLANTAS.**

Es el número de plantas por encima de la rasante incluida la planta baja.

**Art. 7.1.10.—ALTURA DE PLANTA BAJA.**

Es la distancia comprendida entre la rasante del acerado y la cara inferior del forjado de planta baja.

**Art. 7.1.11.—ALTURA DE PISO.**

Es la distancia entre la cara superior y la cara inferior de dos forjados consecutivos.

**Art. 7.1.12.—COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.**

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie de la proyección horizontal del terreno de referencia.

Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

a) Edificabilidad bruta.—Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como la relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, polígono o unidad de ejecución, incluyendo tanto la parcela edificable como los suelos que han de quedar libres y de cesión obligatoria.

b) Edificabilidad neta.—Cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta edificable, entendiéndose por tal la de la parcela edificable o en su caso la superficie de la zona o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres.

**Art. 7.1.13.—COEFICIENTE DE OCUPACION.**

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela edificable.

Su señalamiento se hará como porcentaje de la superficie de la parcela edificable que pueda ser ocupada.

**Art. 7.1.14.—CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA**

Por encima de la altura máxima podrán admitirse con carácter general las siguientes:

a) Las vertientes de Cubierta. (Ver Art. 9.2.1.2)

b) Los remates de cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar una altura total de tres (3,00) metros.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire así como los paneles de captación de energía solar.

**Art. 7.1.15.—COTA DE PLANTA DE PISO.**

Es la distancia vertical, medida entre la cota de origen y referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiere la medición.

**Art. 7.1.16.—EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.**

Se consideran como tales aquellos edificios construidos con anterioridad a la aprobación del presente planeamiento, que resultaran disconformes con el mismo.

**Art. 7.1.17.—ESPACIOS LIBRES.**

Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada.

**Art. 7.1.18.—FONDO EDIFICABLE.**

Es el parámetro que señala la posición en la que debe de situarse la fachada interior de un edificio, mediante la expresión de la distancia entre cada punto de ésta y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

**Art. 7.1.19.—MANZANA.**

Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o espacios públicos.

**Art. 7.1.20.—PARCELA MINIMA.**

Es la parcela tipo con dimensiones mínimas por debajo de las

cuales no se permite construir sobre ella una edificación ni se permite efectuar una parcelación en que resulten parcelas que la incumplan.

#### Art. 7.1.21.—PLANTA.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación de las Normas considera los siguientes tipos de plantas:

- a) Planta Sótano.—Planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada está por debajo de la rasante de la calle.
- b) Planta Baja.—Planta que en más de un cincuenta por ciento (50%) de su superficie edificada es coincidente con la rasante de la calle.
- c) Planta de Piso.—Planta situada por encima del forjado del techo de la planta baja.

#### Art. 7.1.22.—RASANTES.

Es el perfil longitudinal de las vías públicas tomado, salvo indicación contraria en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados se considerará como tal el perfil existente.

#### Art. 7.1.23.—RETRANQUEOS.

Es la anchura de faja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación exterior pública.

Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

#### Art. 7.1.24.—TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS.

En la normativa de cada zona se emplean las siguientes tipología:

- a) Edificación Aislada.—La que está exenta en el interior de una parcela sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- b) Edificación entre Medianeras.—La que estando construida en una única parcela tiene líneas de edificación coincidentes con las propiedades colindantes.

#### Art. 7.1.25.—EDIFICACION EN LIMITES DE CARRETERAS.

- a) A tenor de lo estipulado en el Art. 25.4 de la Ley de Carreteras, la línea límite de edificación de la Zona C que se define en los planos n.º 41 y 42 «ZONIFICACION» colindante con el futuro

trazado de la variante de circunvalación proyectado para la CN-432, se fijará a CIEN METROS (100,00) de la línea exterior de la calzada. En la zona comprendida entre la carretera y la línea de edificación se prohíbe cualquier obra de construcción o ampliación, de acuerdo con el punto 1 del indicado art. 25.

En caso de ser necesario, se modificará por la Corporación la delimitación de las Unidades de Ejecución números 11 y 12 determinadas en estas Normas.

- b) Las propiedades colindantes a la citada variante de circunvalación no tendrán acceso directo a la misma, de acuerdo con el Art. 28.4 de la Ley de Carreteras.

c) La línea límite de edificación del Polígono Industrial de nueva creación que se muestra en el plano n.º 40 «ZONIFICACION» se situará a VEINTIOCHO CINCUENTA METROS (28,50) del eje de la CN-432. El acceso a dicho Polígono deberá hacerse preferentemente a través de los accesos existentes y en todo caso, previa presentación ante la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura de un proyecto del mismo, para su aprobación, donde se recojan los diferentes aspectos del trazado, drenaje, afirmado y señalización. A este respecto se recuerda la necesidad de dar cumplimiento a la O.C.306/89 de la Dirección de Carreteras, sobre Calzada de Servicio y Accesos a zonas de Servicio.

## CAPITULO II

### CONDICIONES AMBIENTALES

#### Art. 7.2.1.—COMPATIBILIDADES, ACTIVIDADES.

En el suelo urbano solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o dispongan las medidas de prevención o de corrección necesarias. Para que una actividad pueda considerarse compatible con otros usos no industriales deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o en general que produzcan molestias.
- c) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a cinco (5,00) Vpals al exterior del local.
- d) No transmitir al exterior niveles superiores a cuarenta y cinco (45) dBA. durante el día y treinta (30) dBA. durante la noche.

TITULO OCTAVO  
CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPITULO I  
USO RESIDENCIAL

Art. 8.1.1.—DEFINICION.

Se entiende como uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Art. 8.1.2.—CONDICIONES DE LA VIVIENDA FAMILIAR.

Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacios abiertos y al menos, uno de ellos recaerá sobre calle, espacio público o privado, en el cual se podrá inscribir un círculo de 20,00 (veinte) mts. de diámetro.

Ninguna vivienda colectiva de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al de la rasante.

CAPITULO II  
USO INDUSTRIAL

Art. 8.2.1.—DEFINICION.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje, y distribución de productos.

Se prohíbe expresamente el uso ganadero de naves cobertizas o similares quedando fuera de Normativa cualquier instalación existente de este tipo.

Se permiten usos de almacén, industria artesanal y cualquier otra que no produzca molestias al núcleo de población, y siempre previa aprobación Municipal.

Art. 8.2.2.—ACTIVIDADES COMPATIBLES.

Se consideran compatibles con otros usos no industriales aquellas actividades que cumplan las condiciones que se señalan en estas Normas en lo que se refiere al nivel y control de impactos ambientales.

CAPITULO III  
USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Art. 8.3.1.—DEFINICION Y CLASES.

Es uso de servicio terciario el que tiene por finalidad la prestación

de servicios al público, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor, información administrativa, etc.

Se distinguen las siguientes clases:

a) Hospedaje.—Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

b) Comercio.—Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local o a prestar servicios a los particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor los restaurantes, bares y cafeterías.

c) Oficinas.—Cuando el servicio terciario corresponde a actividades que se deriven como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros.

d) Salas de Reunión.—Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta y baile, club nocturno, sala de juegos recreativos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

Art. 8.3.2.—CONDICIONES DE LAS SALAS DE REUNION.

Las actividades encuadradas en el epígrafe d) del artículo anterior se desarrollarán en lugares que cumplan las condiciones establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

CAPITULO IV  
USO DOTACIONAL

Art. 8.4.1.—DEFINICION Y CLASES.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter Administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

Se distinguen las siguientes clases:

a) Equipamiento.—Cuando la dotación se destina a educación, cultura, ocio, salud, bienestar social, deporte y religioso.

b) Servicios Urbanos.—Cuando la dotación se destine a mercado de abastos, centro de comercio básico, servicios de la Administración, cementerio y otros servicios urbanos (bomberos, policía y en general todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos).

c) Servicios infraestructurales.—Cuando la dotación se destina a la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

## TITULO NOVENO

### CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS EN EL SUELO URBANO

#### CAPITULO I

#### GENERALIDADES

##### Art. 9.1.1.—APLICACION.

Las condiciones particulares de la zona son de aplicación en las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

##### Art. 9.1.2.—CLASES DE ZONAS.

A efectos de aplicación de los parámetros y condiciones generales de la edificación, las Normas distinguen en suelo urbano las siguientes zonas:

ZONA A.—Casco histórico - casco urbano que comprende en términos generales el suelo urbano consolidado, y en su día el Plan Especial de Protección del Casco Histórico.

ZONA B.—Residencial de Ensanche - es el resto del suelo urbano señalado en el plano correspondiente.

ZONA C.—Unidades de Ejecución - son recintos dentro de la ZONA B que por sus condiciones especiales requieren un tratamiento específico. Se desarrollarán según los sistemas previstos por la Ley del Suelo.

Se establecen las siguientes unidades:

Unidad de Ejecución n.º 1 - comprendida entre  
Avda. Portillo Frasco Vaca (CN-413)  
Ferrocarril  
Calle de Nueva Creación  
Calle de Nueva Creación (Junto al Hospital del INSALUD)

Unidad de Ejecución n.º 2 - comprendida entre  
Ferrocarril  
Calle de Nueva Creación  
Calle de Nueva Creación  
Calle de Nueva Creación

Unidad de Ejecución n.º 3 - comprendida entre  
Ferrocarril  
Traseras de Avda. de Córdoba  
Calle de Nueva Creación  
Calle de Nueva Creación  
Unidad de Ejecución n.º 4 - comprendida entre

C.N.-432 Badajoz-Granada (Avda. de Badajoz)  
Calle de Nueva Creación  
Calle de Nueva Creación  
Calle de Nueva Creación

Unidad de Ejecución n.º 5 - comprendida entre  
C.N.-432 Badajoz-Granada (Avda. de Badajoz)  
Calle de Nueva Creación  
Calle de Nueva Creación  
Calle Nueva.

Unidad de Ejecución n.º 6 - comprendida entre  
C/Ollerías  
Callejón de la Maquinilla  
Límite de Suelo Urbano.

Unidad de Ejecución n.º 7 - comprendida entre Calle Uno  
Calle Dos  
Calle Tres  
Calle de Nueva Creación.

Unidad de Ejecución n.º 8 - comprendida entre  
Calle Nueva Creación  
C.N.-432 Badajoz-Granada (Avda. de Badajoz)  
Traseras de Gasolinera y Calle Nueva  
Límite de Suelo Urbano.

Unidad de Ejecución n.º 9 - comprendida entre  
C.N.-432 Badajoz-Granada (Avda. de Badajoz)  
Calle de Nueva Creación  
Calle de Nueva Creación  
Límite de Suelo Urbano.

Unidad de Ejecución n.º 10 - comprendida entre  
C.N.-432 Badajoz-Granada (Avda. de Badajoz)  
Calle de Nueva Creación  
Calle de Nueva Creación  
Límite de Suelo Urbano

Unidad de Ejecución n.º 11 - comprendida entre  
C.C.-413 de Llerena-Castuera (Avda. de Portillo Frasco Vaca)  
C.N.-432 de Badajoz-Granada (Avda. de Badajoz)  
Calle de Nueva Creación  
Límite de Suelo Urbano.

Unidad de Ejecución n.º 12 - comprendida entre  
C.N.-432 Badajoz-Granada (Avda. de Badajoz)  
C.C.413 Llerena-Castuera (Avda. de Portillo Frasco Vaca)  
Límite de Suelo Urbano.

Unidad de Ejecución n.º 13 - comprendida entre  
C.C.413 Llerena-Castuera (Avda. de Portillo Frasco Vaca)

Ferrocarril  
C.N.-432 de Badajoz-Granada (Avda. de Badajoz)  
Límite de Suelo Urbano.

Unidad de Ejecución n.º 14 - comprendida entre  
Traseras de viviendas de C/18 de Julio  
Calle Tres  
Calle de Nueva Creación.

Unidad de Ejecución n.º 15 - comprendida entre  
Camino de Maguilla (Traseras)  
Ferrocarril  
Camino de La Albuera (Traseras)  
Límite de Suelo Urbano.

Unidad de Ejecución n.º 16 - comprendida entre  
Parque  
Traseras de C/ San Antonio y Estación de Autobuses  
Límite del Suelo Urbano.

Unidad de Ejecución n.º 17 - comprendida entre  
C/ Ollerías  
Travesía Juan del Pozo  
Límite del Suelo Urbano.

Unidad de Ejecución n.º 18 - comprendida entre  
Travesía Juan del Pozo  
C/ San Pedro  
Traseras C/Juan del Pozo  
Límite del Suelo Urbano.

Unidad de Ejecución n.º 19 - comprendida entre  
Traseras de Travesía de San Pedro  
Callejón de San Pedro  
Calle San Pedro  
Límite del Suelo Urbano.

Las Unidades de ejecución propuestas en estas Normas y descritas anteriormente se han subdividido en varias partes para facilitar su desarrollo.

Esta subdivisión se encuentra desarrollada y acotada en los planos correspondientes.

ZONA D.—Dotacional - comprende las siguientes áreas:

Area DE.—Suelo Urbano deportivo.  
Area ED.—Suelo urbano educacional.  
Area AS.—Suelo urbano asistencial.

ZONA E.—Industrial - comprende un suelo recientemente adquirido por el Ayuntamiento para ubicar en él, el polígono industrial.

## CAPITULO II

### CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS A: CASCO HISTORICO Y ZONAS B: RESIDENCIAL DE ENSANCHE

#### Art. 9.2.1.—AMBITO Y CARACTERISTICAS.

Abarca las manzanas señaladas en los planos número 40 y 41.  
Responde a la tipología prácticamente dominante en todo el suelo urbano consolidado, que es la edificación entre medianeras con alineaciones a fachada.

#### Art. 9.2.2.—OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras en los edificios de demolición y nueva edificación, excepto en aquellos que tengan algún tipo de protección.

Esta protección vendrá definida por el articulado de la Ley del Patrimonio 16/1985, referente a Conjuntos Históricos, en tanto en cuanto no se apruebe el Plan Especial de Protección del Casco Histórico correspondiente.

Los edificios existentes podrán aumentar su superficie edificada mediante obras de restauración y/o reforma con sujeción a la regulación de la SECCION 1: Condiciones de Ampliación y/o Reforma de la Edificación existente.

### SECCION 1.—CONDICIONES DE AMPLIACION Y/O REFORMA DE LA EDIFICACION EXISTENTE.

#### Art. 9.2.1.1.—PARCELA MINIMA.

No se establece parcela mínima para este tipo de obras.  
En el caso de segregaciones de parcelas existentes deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie será igual o superior a ochenta (80,00) metros cuadrados.
- b) La fachada tendrá una dimensión igual o superior a cuatro (4,00) metros.

#### Art. 9.2.1.2.—ALTURA DE LA EDIFICACION.

En aquellas zonas donde ya existan edificios de tres plantas y el entorno lo aconseje, se podrá autorizar la altura máxima de 10,00 (diez) metros desde el acerado a la parte inferior del último forjado.

Esta disposición será aplicable tanto a las obras de nueva planta como a las obras de sustitución definidas en el Art. 2.2.3. de estas Normas, teniendo en cuenta que se considerarán solares vacantes, no sólo aquellos en los que nunca ha existido edificación, sino también aquellos que tuvieron hace tiempo alguna construcción.



La autorización de la altura a que se refiere el párrafo anterior, corresponderá al pleno de la Corporación, previo informe de la Comisión Asesora Local de Urbanismo y Conservación del Patrimonio. Los interesados en realizar estas actuaciones deberán presentar una solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, especificando la zona donde se pretende construir, instando al pronunciamiento de la Corporación al respecto. Caso de ser aprobada ésta, se seguirá la tramitación prevista en la normativa vigente de Régimen Local para el otorgamiento de las licencias urbanísticas, debiendo aportar el correspondiente Proyecto Técnico.

Este Proyecto debe de remitirse a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico para su aprobación y/o reforma sin cuyo requisito no podrá concederse licencia de obras.

Se admite la altura existente en el momento de aprobación de estas Normas.

Esta altura sólo se puede superar en el caso que el edificio sólo sea de una planta, en cuyo caso se admite una más hasta un máximo de dos plantas.

La altura máxima de esta planta será de tres (3,00) metros.

En el caso de edificios en esquina y con calle en pendiente se podrá conservar la altura de mayor cota durante 12,00 mts.

En calles con pendiente, se podrá mantener la misma altura en una longitud de 20,00 mts. midiéndose la altura en el punto medio de la fachada.

En calles opuestas, se conservará la altura de cada una de ellas y el fondo máximo en cada altura será como máximo el 50% de la distancia entre calles, medidos en el punto medio de las fachadas y perpendiculares a ellas.

Las Cubiertas tendrán una inclinación máxima comprendida entre el 35% y el 45%, y la altura máxima del caballete será de 3,00 mts. libre interior. La pendiente será uniforme en toda la cubierta y el caballete estará centrado. La altura en el comienzo de la cubierta será como máximo de 0,50 mts. Solamente se permiten huecos en el plano de la pendiente de la cubierta y como máximo un 10% de su superficie. Solamente se permite el uso de este espacio como trastero o complementario de la vivienda, nunca como vivienda independiente.

Las Azoteas podrán autorizarse en las Unidades de Ejecución, en función del tipo de edificación propuesto en cada caso, y en el momento de la autorización del desarrollo de la mencionada Unidad de Ejecución por parte de la Comisión de Gobierno.

Se prohíben expresamente las edificaciones interiores.

#### Art. 9.2.1.3.—OCUPACION DE LA PARCELA.

Se admite la ocupación existente en el momento de aprobación de estas Normas.

Esta ocupación se podrá aumentar siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) En parcelas menores de trescientos cincuenta (350,00) metros no se limita la ocupación, siempre que los patios de luces cumplan las condiciones mínimas de servidumbres de luces o en su defecto las condiciones mínimas de patios en las V.P.O. Las dimensiones mínimas de patio son 3,00 mts. de lado.

b) En el resto de las parcelas se admite un aumento de ocupación hasta de un ochenta por ciento (80%).

c) En las plantas bajas cuando no se destine a viviendas la ocupación puede llegar al cien por cien (100%), siempre que la parcela tenga una superficie inferior a mil (1.000,00) metros cuadrados.

Cuando la altura de la Planta Baja supere la máxima definida en estas Normas, su ocupación será del 80%.

#### Art. 9.2.1.4.—SALIENTES Y VUELOS.

##### ZONA A.—Casco Histórico

Se admiten los salientes y vuelos existentes en el momento de la aprobación de las Normas.

Los salientes y vuelos de nueva creación cumplirán las siguientes condiciones:

a) No se admiten los cuerpos volados cerrados, tan sólo balcones y miradores.

b) El saliente máximo de éstos será de 0,50 mts.

c) La longitud máxima de los balcones y miradores, medida paralela a la fachada no será superior a 2,50 mts.

d) La separación entre dos elementos salientes de una misma planta (balcones o miradores) será igual o superior a la dimensión de su vuelo.

La separación de estos elementos a los linderos laterales será igual o superior a 0,75 mts.

e) Las cornisas, aleros y marquesinas el saliente máximo será de 0,50 mts.

f) Las barandillas serán siempre enrejadas, nunca de fábrica.

g) Los salientes y vuelos en todos los casos quedarán remetidos al menos 0,20 mts. del bordillo del acerado.

##### ZONA B.—Residencial de Ensanche

Los salientes y vuelos de nueva construcción cumplirán las siguientes condiciones:

a) Cuerpos Volados cerrados: Las mismas condiciones que para la ZONA A.

b) Terrazas: Las mismas condiciones que para la ZONA A.

c) Balcones: Las mismas condiciones que para la ZONA A.

#### Art. 9.2.1.5.—CONDICIONES ESTETICAS.

Las fachadas y los materiales que se empleen en los mismos cumplirán los siguientes criterios para su composición:

a) La apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes se hará de forma que la medida vertical sea siempre mayor que su anchura, en la proporción de 1/2 a 1/3, pudiendo tener recercados enfoscados, adornados o lisos, prohibiéndose por tanto los huecos apaisados. Habrá correspondencia vertical de huecos en todos los casos en que sea posible.

b) Se admiten en fachadas acabados de piedra natural, enfoscados regleados y pintados siempre en blanco. Puntualmente cuando el relieve o motivo lo justifique se admite el combinado con colores claros, siempre previa aprobación Municipal.

c) Las barandillas de balcones y rejas deberán ser de hierro.

d) Los materiales de cubiertas en la ZONA A será de teja árabe en su color preferiblemente vieja, y en la ZONA B teja árabe o similar. El paño de baranda o el alero de tejas será siempre horizontal.

e) Los zócalos salientes tendrán un relieve máximo de 5 cms. sin invadir la vía pública y pueden ser recubiertos de granito gris abujardado con una altura media de 0,80 mts, y máxima de 1,00 mts, no admitiéndose recercados de huecos con piedra.

En la zona B, se podrán admitir altura de zócalos mayores a la indicada, siempre con aprobación de la Comisión de Gobierno. En esta zona se podrán también autorizar por dicha Comisión los zócalos de piedras calizas blancas abujardadas (nunca pulidas ni abrillantadas) y en casos muy excepcionales las fábricas de mampostería vistas, realizadas con piedras de mampuestos del lugar.

f) Las Carpinterías de huecos a fachada podrán ser de Madera barnizada, pintada, aluminio lacado, hierro o P.V.C. y los colores serán en ZONA A preferentemente oscuros y en ZONA B cualquiera.

En la zona A la Comisión de Gobierno podrá autorizar otros colores para las carpinterías en aquellos casos que lo considere oportuno y no afecte al entorno.

g) Los huecos de fachada que tengan rejas éstas serán de hierro con barrotes verticales y rigidizadores horizontales. Los huecos de balcones tendrán antepecho enrejado de iguales características. El color de las rejas será gris o negro.

En la zona B y en obras de nueva planta, excepcionalmente podrán

ser autorizados por la Comisión de Gobierno otro tipo de Cerrajería, siempre que el diseño del conjunto de la fachada lo requiera.

h) Las puertas de cochera o puertas accesorias, tendrán una anchura máxima de 2,60 mts, salvo necesidades mayores que previamente ha de aprobar la Corporación Municipal. Estarán construidas de material a juego con el resto de carpintería de la fachada.

i) En planta alta sólo se permiten huecos de balcón con reja enrasada o balconera.

j) Los cierres de locales o bajos de edificios se realizarán con paredes de toda la altura del local, excluyendo las dos últimas hileras de conejeros, enfoscada y blanqueada.

El vallado de solares se realizará con pared de 3,00 mts. de altura sin permeabilidad en ningún punto, enfoscado y blanqueado.

#### Art. 9.2.1.6.—CONSTRUCCION DE NAVES

ZONA A: Casco Histórico.

Se prohíbe expresamente la construcción de Naves industriales, agrícolas o ganaderas o de cualquier otro uso. Las existentes quedarán fuera de ordenación.

ZONA B: Residencial de Ensanche.

En general no se permite la construcción de naves, salvo excepciones que por el funcionamiento de la industria a instalar sea imprescindible, debiendo aprobarlo previamente la Corporación Municipal.

En todo caso las condiciones constructivas y de materiales serán las siguientes:

Fachada con tratamiento de huecos y proporciones lo más parecido a la edificación de vivienda. Los materiales de acabado serán enfoscado pintado en blanco con carpintería metálica en color oscuro.

Será obligatorio el uso del antepecho.

Las cubiertas sólo se admitirán de teja árabe, portuguesa, alicantina o de cemento y siempre en color rojo.

En casos excepcionales y siempre con autorización expresa del Ayuntamiento se permitirá el uso de chapas de color rojo.

Las condiciones de edificabilidad serán:

Solar mínimo edificable de 100,00 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima de 8,00 ml.

Fondo mínimo de 10,00 mts.

Altura máxima de 6,00 mts.

Altura mínima de 3,50 mts.

Superficie máxima edificada de 300,00 m<sup>2</sup>.

Superficie mínima de patios del 20%.

## SECCION 2.—CONDICIONES DE LA EDIFICACION DE NUEVA PLANTA.

## Art. 9.2.2.1.—PARCELA MINIMA.

## ZONA A.—Casco Histórico

Se admiten como parcela edificable todas aquellas que estuvieran escrituradas con anterioridad a la aprobación de estas Normas. En el caso de segregación o parcelación deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La fachada tendrá una dimensión igual o superior a 4,00 mts.
- b) La superficie será igual o superior a 80,00 m<sup>2</sup>.

## ZONA B.—Residencial de Ensanche

Se admiten como parcelas edificables todas aquellas que estuvieran escrituradas con anterioridad a la aprobación de estas Normas.

En el caso de segregación o parcelación deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) La fachada tendrá una longitud igual o superior a 5,50 mts.
- b) La superficie será igual o superior a 120,00 m<sup>2</sup>.

## Art. 9.2.2.2.—POSICION RESPECTO A LA ALINEACION EXTERIOR

La edificación debe construirse con la fachada sobre alineación exterior. Se prohíben los retranqueos, incluso los de la planta superior para la formación de terrazas.

## Art. 9.2.2.3.—FONDO EDIFICABLE.

Se establece como fondo máximo edificable de 25,00 mts. para la edificación destinada a uso residencial.

Se puede superar este fondo máximo con edificaciones anejas a la vivienda destinadas a otros usos.

## Art. 9.2.2.4.—ALTURA DE LA EDIFICACION.

## ZONA A.—Casco Histórico

La altura máxima de la edificación será de DOS plantas con 7,00 mts. (medidos desde el acerado hasta la parte inferior del ultimo forjado), excepto la salvedad hecha en el Art. 9.2.1.2.

## ZONA B.—Residencial de Ensanche

La altura máxima de la edificación será de TRES plantas con 10,00 mts. (medidos desde el acerado hasta la parte inferior del ultimo forjado).

Es de aplicación además todo lo especificado en el Art. 9.2.1.2.

## Art. 9.2.2.5.—OCUPACION DE LA PARCELA.

## ZONA A.—Casco Histórico

No se limita la ocupación de las parcelas, siempre que los patios de luces cumplan las condiciones mínimas de servidumbre de luces.

## ZONA B.—Residencial de Ensanche

Se limita la ocupación de las parcelas según las siguientes condiciones:

- a) En parcelas menores de 350,00 m<sup>2</sup>. no se limita la ocupación, siempre que los patios de luces cumplan las condiciones de servidumbre de luces.
- b) En el resto de las parcelas se admite una ocupación del 80%.
- c) En las plantas bajas, cuando su uso sea distinto al de vivienda, la ocupación puede llegar al 100%, siempre que la parcela tenga una superficie inferior a 1000,00 m<sup>2</sup>. En caso contrario la ocupación en estas plantas será del 80%.

## Art. 9.2.2.6.—SALIENTES Y VUELOS.

Los salientes y vuelos cumplirán las mismas condiciones expuestas para el Art. 9.2.1.4.

## Art. 9.2.2.7.—EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación del resto de las condiciones para la redacción de proyectos.

## CAPITULO III

## CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA C: UNIDADES DE EJECUCION

En todas las Unidades de Ejecución, el Excmo. Ayuntamiento exigirá la cesión gratuita del 15% del aprovechamiento medio enmarcado dentro de una sola parcela, libre de cargas y gravámenes, como paso previo a la aprobación del estudio de cada una de las Unidades de Ejecución, así como los viales urbanizados.

En todas las Unidades de Ejecución el Sistema de Actuación será por COMPENSACION.

## SECCION I.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO UNO.

## Art. 9.3.1.1.—AMBITO.

Abarca la manzana comprendida entre la CN-413 (Avda. Portillo Frasco Vaca), el Ferrocarril, Calle de Nueva Creación y Calle de Nueva Creación (Junto al Hospital del INSALUD) según se señala en el Plano n.º 31.

Art. 9.3.1.2.- JUSTIFICACION Y OBJETIVOS.

La manzana abarca una gran extensión de terreno como para acometerse desde una sola unidad de ejecución, por lo que se ha dividido en varias más pequeñas y de mayor accesibilidad de desarrollo señalando su subdivisión en los planos correspondientes.

Los objetivos son el desarrollo de toda la extensión de terreno que se encuentra actualmente limítrofe con la Residencia de la Seguridad Social y comunicar en sucesivas Unidades de Ejecución la Avda. Portillo Frasco Vaca con la Avda. de Córdoba.

Art. 9.3.1.3.—CLASIFICACION DEL SUELO.

Se establecen dos categorías dentro de esta Unidad de Ejecución denominadas «Superficie Edificable» y «Espacios Libres».

Superficie Edificable corresponderá a los solares aptos para edificar según las condiciones del desarrollo de la Unidad de Ejecución.

Espacios Libres corresponderá a los espacios no edificables destinados a uso público, y que serán al menos el 10% de la superficie neta de la Unidad de Ejecución.

Art. 9.3.1.4.—CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

El terreno clasificado en esta Unidad como superficie edificable tendrá las mismas condiciones de edificación que la Zona B (Residencial de ensanche), para la edificación de Nueva Planta.

En las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares se permitirá un retranqueo máximo en fachada de 6,00 mts., que se aprobará para todo el conjunto de la Unidad de Ejecución para una dimensión definida y determinada del retranqueo.

Art. 9.3.1.5.—CONDICIONES PARTICULARES.

Las calles de Nueva Apertura tendrán unas dimensiones entre fachadas señaladas en el plano de Alineaciones.

La situación exacta de las mismas puede admitir pequeñas variaciones en función de la topografía u otros condicionantes, a resolver por los servicios técnicos del Excmo. Ayuntamiento.

Art. 9.3.1.6.—CONCESION DE LICENCIAS.

Para la concesión de licencias de nueva edificación será requisito indispensable el haber realizado la cesión de las Superficies destinadas a Calles, a Espacios Libres y del mencionado 15% de aprovechamiento medio al Excmo. Ayuntamiento de Llerena.

Para la licencia de ocupación de esta nueva edificación deberá estar realizada la urbanización correspondiente en los siguientes términos:

- \* Abastecimiento de aguas, completo.

- \* Saneamiento, completo.

- \* Bordillo y acerado, completo.

- \* Suministro eléctrico, completo

- \* Alumbrado público, completo.

\*\* De pavimentación se permitirá provisionalmente sin la terminación de la capa de rodadura, (por evitar que se tenga que romper indiscriminadamente por la conexión de la infraestructura de otras posibles obras colindantes), aunque garantizando su ejecución mediante convenio con el Ayuntamiento.

SECCION II.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO DOS.

Descrita en Art. 9.1.2.

Idem. Idem UE-1

SECCION III.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO TRES.

Descrita en Art. 9.1.2.

Idem. Idem. UE-1

SECCION IV.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO CUATRO.

Descrita en Art. 9.1.2.

Idem. Idem. UE-1

SECCION V.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO CINCO.

Descrita en Art. 9.1.2.

Idem. Idem. UE-1

SECCION VI.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO SEIS.

Descrita en Art. 9.1.2.

Idem. Idem. UE-1

SECCION VII.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO SIETE.

Descrita en Art. 9.1.2.

Idem. Idem. UE-1

SECCION VIII.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO OCHO.

Descrita en Art. 9.1.2.

Idem. Idem. UE-1

SECCION IX.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO NUEVE.

Descrita en Art. 9.1.2.

Idem. Idem. UA-1

SECCION X.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO DIEZ.

Descrita en Art. 9.1.2.

Idem. Idem. UE-1

SECCION XI.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO ONCE.

Descrita en Art. 9.1.2.

Idem. Idem. UE-1

## SECCION XII.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO DOCE.

Descrita en Art. 9.1.2.  
Idem. Idem. UE-1

## SECCION XIII.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO TRECE.

Descrita en Art. 9.1.2.  
Idem. Idem. UE-1

## SECCION XIV.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO CATORCE.

Descrita en Art. 9.1.2.  
Idem. Idem. UE-1

## SECCION XV.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO QUINCE.

Descrita en Art. 9.1.2.  
Idem. Idem. UE-1

En esta Unidad de Ejecución será obligatorio un retranqueo en fachada de 5,00 mts. para destinar este espacio como zona verde de uso privado.

Podría reducirse la ocupación en la segunda planta, caso de ser construida, al 60% como máximo de la superficie ocupada por la edificación en la primera planta, para conseguir así una cierta movilidad de espacios y volúmenes en esta zona.

## SECCION XVI.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO DIECISEIS.

Descrita en Art. 9.1.2.  
Idem. Idem. UE-1

## SECCION XVII.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO DIECISIETE.

Descrita en Art. 9.1.2  
Idem. Idem. UE - 1

## SECCION XVIII.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO DIECIOCHO.

Descrita en Art. 9.1.2  
Idem. Idem. UE - 1

## SECCION XIX.—UNIDAD DE EJECUCION NUMERO DIECINUEVE.

Descrita en Art. 9.1.2  
Idem. Idem. UE-1.

## CAPITULO IV

## CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA D: DOTACIONAL.

## Art. 9.4.1.—AMBITO Y CARACTERISTICAS.

Abarca las manzanas señaladas en los planos correspondientes.  
Son recintos de uso exclusivo, en unos casos propiedad municipal y en otros institucional y en otros privados.

## Art. 9.4.2.—CONDICIONES DE USO.

Area DE.—Se permitirá sólo y exclusivamente el uso dotacional deportivo y de esparcimiento.

Area ED.—Se permitirá sólo y exclusivamente el uso dotacional educacional y cultural.

Area AS.—Se permitirá sólo y exclusivamente el uso dotacional y asistencial.

## Art. 9.4.3.—OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras en los edificios de demolición y nueva edificación excepto en aquéllos que tengan algún tipo de Protección.

## Art. 9.4.4.—PARCELA.

Se aceptan las parcelas existentes en la actualidad para cada una de estas áreas, pudiéndose ampliar conservando siempre el uso dotacional.

No se permitirán segregaciones para dedicarla a otros usos.

## Art. 9.4.5.—ALTURA DE LA EDIFICACION.

Se admite la altura existente en el momento de aprobación de estas Normas.

Para edificios de nueva construcción la altura máxima será la que se permite en el TITULO NOVENO, Capítulo II, para cada uno de los tipos de suelo.

## Art. 9.4.6.—OCUPACION DE LA PARCELA.

La ocupación de la parcela no podrá exceder del 60% del total de la parcela.

## Art. 9.4.7.—COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela se establece como máximo en 8,00 m2. por cada 10,00 m2. de parcela.

## Art. 9.4.8.—TIPOLOGIA DE EDIFICACION.

En las edificaciones con fachada a vía pública se estará sujeto en cuanto a tipología, salientes y condiciones estéticas a lo establecido en el TITULO NOVENO, Capítulo II, Sección 2.

En el interior de la parcela se permite la edificación en bloque exentos con las siguientes condiciones:

- a) La separación a los linderos será igual o superior a 4,00 mts.
- b) La separación entre edificios dentro de la misma parcela será igual o superior a 4,00 mts.

c) Se admite edificación adosada a una linde medianera cuando la finca colindante tenga ya medianera y no existan servidumbres.

#### CAPITULO V

##### CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA E: INDUSTRIAL

###### Art. 9.5.1.—AMBITO Y CARACTERISTICAS

Abarca la parcela señalada en el plano n.º 43 con la denominación de Polígono Industrial. La vereda existente se mantendrá con sus dimensiones originales y en pleno uso una vez que se hayan ejecutado las obras de ampliación.

Es un recinto de uso exclusivamente industrial de propiedad municipal a desarrollar mediante un Estudio de Detalle que el Ayuntamiento acometerá en su momento.

Se contempla la necesidad de disponer de adecuados y eficaces sistemas integrales de depuración de los residuos a generar por cada una de las industrias.

A este suelo está vinculado la zona de reserva de suelo industrial que aparece en el plano correspondiente.

###### Art. 9.5.2.—CONDICIONES DE USO.

Se permitirá sólo y exclusivamente el uso industrial y excepcionalmente una vivienda por parcela destinada al guarda de la empresa con superficie máxima edificada de 150,00 m<sup>2</sup>, y cumpliendo las condiciones de edificación de la ZONA B.

Se iniciará en cada una de las solicitudes de apertura un expediente con indicación expresa de que cumpla el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

###### Art. 9.5.3.—OBRAS ADMISIBLES.

Son admisibles todas las obras destinadas a la implantación de nuevas industrias así como las obras de infraestructura de la finca.

###### Art. 9.5.4.—PARCELAS.

Serán las que se designen para establecer una industria en el Estudio de detalle a desarrollar.

La parcela mínima se establece en 500,00 m<sup>2</sup>.

###### Art. 9.5.5.—ALTURAS DE LA EDIFICACION.

Se admite una altura total de TRES plantas con una dimensión máxima de 12,00 mts. en cada uno de sus puntos.

La altura mínima se establece en 5,00 mts.

###### Art. 9.5.6.—OCUPACION DE LA PARCELA.

La ocupación de la parcela no podrá exceder del 80% del total de la superficie de la parcela neta.

###### Art. 9.5.7.—COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

El coeficiente de edificabilidad de la parcela será el que resulte de la aplicación de las condiciones anteriores.

###### Art. 9.5.8.—RETRANQUEOS.

Se exige un retranqueo único de 5,00 mts. a la alienación oficial, no pudiéndose ocupar esta superficie por ningún tipo de construcción auxiliar o complementaria.

La fachada mínima se establece en 10,00 mts.

###### Art. 9.5.9.—CONDICIONES ESTETICAS.

Los materiales a emplear en las fachadas será cualquiera con terminación de pintura blanca o muy clara. Se admite la utilización del bloque de hormigón chapa o placa de fibrocemento con terminación en rojo.

###### Art. 9.5.10.—TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION.

No se establece una especial tipología de edificación para este tipo de suelo.

El Excmo. Ayuntamiento velará por el decoro y la buena construcción de las parcelas resultantes del polígono.

Todas las medianeras que resultaran vistas deberán tratarse como fachadas.

#### TITULO DECIMO

##### CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL FERROVIARIO

###### Art. 10.1.—REGIMEN LEGAL ESPECIFICO.

Las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (L.O.T.T.), publicadas en el B.O.E. del 31-VII-87, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre (B.O.E. 8-X-90), con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables al ferrocarril, y por lo tanto, superior al de las determinaciones del planeamiento.

Sobre esta base, y con objeto de adecuar este régimen específico del sistema ferroviario al planeamiento urbanístico, procurando su

mejor integración en la ordenación del territorio, se establece la normativa que se recoge en los artículos siguientes:

Art. 10.2.—DEFINICION.

El sistema ferroviario está compuesto por los terrenos, infraestructuras de superficie o subterráneas e instalaciones que sirven para la utilización de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.

El sistema ferroviario comprende:

—La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

—La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles, almacenes, y, en general, de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

—La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

Art. 10.3.—CONDICIONES GENERALES DE USO.

El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica citada en el art. 10.1.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los artículos siguientes:

Art. 10.4.—CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE VIALES FERROVIARIOS.

No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

Art. 10.5.—CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES FERROVIARIAS.

En esta zona podrán construirse edificios con uso industrial, de almacenes o de servicio terciario directamente vinculado al servicio del funcionamiento del sistema ferroviario; viviendas familiares para la custodia de las instalaciones; residencias comunitarias para los agentes del ferrocarril y equipamientos para el uso del personal del servicio.

Art. 10.6.—CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIO FERROVIARIO.

Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario (hoteles, tiendas, restauración, etc.)

Art. 10.7.—CONDICIONES DE DESARROLLO.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

Atr. 10.8.—LICENCIA DE OBRAS.

Los actos de edificación y puesta en nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga así como cualquier otra que no afecte al Plan General, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el art. 179 de la L.O.T.T.

Art. 10.9.—LIMITACIONES AL USO DE LOS TERRENOS COLINDANTES CON EL FERROCARRIL.

1. Las ordenaciones que se prevea sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el título VII, Policía de Ferrocarriles, del R.D. 1211/1990, de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

Zona de dominio público: explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.

Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 metros de la arista exterior de la explanación.

Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 metros de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 metros para la zona de dominio público, 8 metros para la zona de servidumbre y 25 metros para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde de las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

2. Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas 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 por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

La zona de afección: Para la ejecución en esta zona 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, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

3. En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el cumplimiento de su destino y, de acuerdo con la normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a distinto nivel.

Art. 10.10.—OTRAS CONDICIONES DE LAS ORDENACIONES COLINDANTES.

1 Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ellas, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.

2 En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración Competente.

3 Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con este o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

4 Las construcciones de nuevas urbanizaciones o equipamientos, que conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, para su acceso, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (Art. 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.).



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: 615 Ptas.**