



CONSEJERIA DE VIVIENDA, URBANISMO  
Y TRANSPORTES

*ORDEN de 5 de julio de 1999, por la que se aprueba definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Usagre.*

A N E X O

REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO  
MUNICIPAL DE USAGRE

TOMO III: NORMAS URBANISTICAS

TITULO I

GENERALIDADES

CAPITULO I

NATURALEZA Y CONTENIDO DE ESTAS NORMAS

Artículo 1.—Objeto.

Constituye el objeto de las presentes Normas la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación del municipio de Usagre en la provincia de Badajoz.

Artículo 2.—Contenido.

Las Normas Subsidiarias de ámbito provincial del Ayuntamiento de Usagre tienen el siguiente contenido:

- Tomo I: Memoria de la Información.
- Tomo II: Memoria de la Ordenación.
- Tomo III: Normas Urbanísticas.
- Tomo IV: Evaluación del impacto ambiental (evaluación preliminar).
- Tomo V: Evaluación del impacto ambiental (evaluación final).
- Planos de información.
- Planos de ordenación.

Artículo 3.—Marco legal.

Según la legislación urbanística vigente, las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, como ésta, entran en el denominado Planeamiento General, que es la forma de llevar a sus últimas consecuencias la normativa urbanística para conseguir la ordenación detallada de un municipio.

Surte sus efectos cuando no resulte conveniente elaborar otro planeamiento de superior rango, que es el Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 4.—Ámbito de aplicación.

Se incluye en el ámbito de aplicación de las presentes normas, la totalidad de la superficie del término municipal de Usagre.

#### Artículo 5.—Vigencia.

Su vigencia es indefinida. No obstante, los estudios para su formulación se han llevado a cabo con previsión hasta 20 años desde su confección.

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

1.—Los Planos de Ordenación a que hacen referencia estas Normas, forman parte integrante del presente Proyecto y, en consecuencia, se consideran parte integrante de estas Normas y de aplicación obligatoria en todos sus puntos.

2.—Cuando haya discrepancia entre los distintos Planos de la Ordenación del Proyecto, prevalecerá y será de aplicación necesaria lo que se especifique en el Plano cuya escala permita mayor detalle.

3.—La Memoria de la Ordenación de este Proyecto, contiene su justificación, por lo que puede aplicarse como norma interpretativa de estas Normas y de los Planos de la Ordenación que lo complementan.

#### Artículo 7.—Revisión.

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

Artículo 8.—Tipificación precisa en los casos en los que procede la Revisión.

Será necesaria la revisión de estas Normas si la población de Usagre superase los 4.000 habitantes o se creasen industrias que llevasen consigo 150 nuevos puestos de trabajo fijos y directos.

#### Artículo 9.—Modificación.

1.—La alteración de las determinaciones de estas Normas se considerará como modificación, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

2.—La modificación de cualquiera de los elementos de estas Normas se sujetará al mismo régimen de tramitación y aprobación que esta revisión.

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

#### Artículo 10.—Modificación cualificada.

Si la modificación de estas Normas tuviera por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en este Planeamiento, tendrá que ser aprobada por la Junta de Extremadura, previo informe favorable del Consejero de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo y del Consejo de Estado, a no ser que, en el futuro, se cree órgano autonómico que lo sustituya.

#### Artículo 11.—Prelación normativa.

La Normativa Urbanística en el Ayuntamiento de Usagre tendrá la siguiente prelación:

- 1.—Legislación básica de urbanismo emanada de las Cortes Generales.
- 2.—Legislación de la que sea competente la Comunidad Autónoma de Extremadura, elaborada y aprobada por su Asamblea.
- 3.—Reglamentos para el desarrollo y aplicación de la legislación urbanística: Real Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, de planeamiento; Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, de gestión urbanística; Real Decreto 2.187/1978, de 23 de junio de disciplina urbanística. En caso de cualquiera de estos Reales Decretos fuese derogado, se aplicará el que le sustituya.
- 4.—Disposiciones reglamentarias emanadas de la Junta de Extremadura.
- 5.—Las presentes Normas Urbanísticas.

#### Artículo 12.—Competencia.

1.—Formulación.—Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Usagre serán formuladas por el propio Ayuntamiento, si bien podrá solicitar su formulación a la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura o a la Diputación Provincial.

De su redacción podrán encargarse los técnicos de la Corporación Municipal o los que designare, directamente o por concurso, entre empresas competentes.

Si la Comunidad Autónoma establece la obligación de revisar este planeamiento en el plazo que señale y el mismo no se cumpliera, podrá disponer la formulación del que estime más adecuado, acordando lo procedente en cuanto a su formulación.

2.—Tramitación.—Las Normas Subsidiarias se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento de Usagre, sometiendo el expediente a información pública, como mínimo durante un mes, mediante anuncio en el Diario Oficial de Extremadura y publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la Comunidad.

A la vista del resultado de la información pública, el Ayuntamiento de Usagre acordará la revisión con las modificaciones que procedieran, pero si éstas significan un cambio sustancial del Plan inicialmente aprobado, se abrirá un nuevo período de información pública antes de hacer la aprobación provisional.

La Comisión de Urbanismo de Extremadura, aprobará definitivamente las Normas Subsidiarias de Usagre y si no se produjera en el plazo de 6 meses desde la entrada del expediente completo en el Registro de dicho Organismo, se entenderá producida la aprobación definitiva.

## CAPITULO II

### CLASIFICACION DEL SUELO, DEFINICION Y DELIMITACION PARA CADA CLASE

Artículo 13.—Clasificación del suelo.

De acuerdo con lo establecido en el art. 91 del Reglamento de Planeamiento, se clasifica el territorio del término municipal de Usagre en suelo urbano y suelo no urbanizable.

Artículo 14.—Suelo urbano.

Es el que queda delimitado por los perímetros establecidos en los correspondientes Planos de Ordenación de este Proyecto y que reúnen las características determinadas en la legislación urbanística.

Dos son los perímetros establecidos: uno, que constituye el casco urbano de la ciudad de Usagre; y, otro, que integra el poblado de El Raposo, con características de segunda vivienda.

Artículo 15.—Suelo no urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable los restantes terrenos del término municipal no incluidos en el suelo urbano.

Artículo 16.—Limitaciones.

1.—En suelo urbano, sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición legal de solar definido en esta normativa, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación, estableciéndose como garantías exigibles a tal respecto las siguientes condiciones:

a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado se com-

prometa expresamente a la urbanización y edificación simultáneas, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté construida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las correspondientes obras de urbanización.

2.—El suelo no urbanizable estará sujeto, con carácter general, además de las que resultaren aplicables en virtud de otras disposiciones, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los Planes o Normas de los Organismos competentes en materia de agricultura, así como a las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán utilizarse, siguiendo el procedimiento previsto en estas Normas, edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, que necesariamente hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población definido en el art. 101 de estas Normas.

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

c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos de esta clase de suelos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en esta normativa en su art. 135 ó en la legislación agraria específica aplicable.

3.—Cuando se trate de suelo no urbanizable de especial protección, tendrá además las limitaciones que los arts. 141 y 171 de estas Normas establecen y no se podrán realizar actuaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, lesionen el valor específico objeto de la protección o infrinjan el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

## TITULO II

### REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

#### CAPITULO I

#### SUELO URBANO

Artículo 17.—Figuras del planeamiento que lo desarrolla.

Este planeamiento no tiene más figura de desarrollo que los Pla-

nes Especiales, pero también hay que tener en cuenta otros instrumentos de planeamiento que son los Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización.

#### Artículo 18.—Planes Especiales.

Para el desarrollo de algunas de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, podrán formularse Planes Especiales, sin necesidad de previa aprobación de Plan Parcial, con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.
- b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos, históricos, arqueológicos y artísticos.
- c) Reforma interior en suelo urbano.
- d) Saneamiento de las poblaciones
- e) Mejora de los medios rural, natural y urbano.
- f) Cualesquiera otras finalidades análogas.

#### Artículo 19.—Contenido.

1.—Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias y, en concreto, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas correspondientes.

2.—En ningún caso los Planes Especiales podrán sustituir a las Normas Subsidiarias de Planeamiento, en su función de instrumento de ordenación integral del territorio, por lo que no se podrá clasificar suelo, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecerse.

#### Artículo 20.—Plan Especial de Reforma Interior.

Tiene por objeto llevar a cabo actuaciones aisladas que, conservando la estructura fundamental de la ordenación vigente, se encaminen a la descongestión del suelo urbano, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente.

#### Artículo 21.—Plan Especial de Protección del Paisaje.

Sin perjuicio de que en estas Normas se hace un estudio del paisaje que debe ser protegido y la normativa que a él ha de aplica-

se, puede hacerse Plan Especial de esta naturaleza que podrá referirse a todos o a algunos de los siguientes aspectos:

- a) Áreas naturales de interés paisajístico.
- b) Predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
- c) Edificios aislados que se distingan por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas en ellos existentes.
- d) Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

#### Artículo 22.—Protección de vías de comunicación.

1.—Dentro de estas Normas también se establecen disposiciones protectoras de las vías de comunicación.

Sin embargo ello no implica que se puedan redactar Planes Especiales de Protección de las vías de comunicación, cuando las circunstancias así lo requieran y que pueden contener:

- a) División de los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.
- b) Prohibición o limitación de acceso directo a las fincas desde la carretera.
- c) Señalamiento de distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.
- d) Disposición del retranqueo de las edificaciones, como previsión de futuras ampliaciones y creación de calzadas de servicio.
- e) Ordenación de los estacionamientos y de los lugares de aprovisionamiento y descanso.
- f) Mantenimiento y mejora de la estética de las vías y otras zonas adyacentes.

2.—El planeamiento urbanístico especial podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos y espacios forestales, mediante restricción de uso apropiadas para impedir su desaparición o alteración.

#### Artículo 23.—Mejora del medio rural o urbano.

La mejora del medio rural o urbano podrá ser objeto de Plan Especial, encaminado a estas finalidades:

- a) Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación.

- b) Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolado.
- c) Prohibir construcciones y uso perjudiciales.
- d) Someter a Normas Urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

#### Artículo 24.—Planes de Saneamiento.

1.—Son Planes y Proyectos de Saneamiento, los que se refieren a obras en el suelo y en el subsuelo, para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

2.—Estos Planes y Proyectos comprenderán obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos y recogida y tratamiento de basuras.

#### Artículo 25.—Estudio de detalle.

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

a) El establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a completar las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano o a reajustar y adaptar las previstas en las Normas Subsidiarias, de acuerdo con las condiciones que al respecto se fijan en el mismo.

b) En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir el espacio destinado a viales ni espacios libres, sin que, en ningún caso, la adaptación o reajuste realizado pueda originar aumento de volumen al aplicar estas Normas al resultado de dicho reajuste o adaptación.

c) Se pueden formular Estudios de Detalle de ordenación de volúmenes, completados, si se desea, con la incorporación de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio, completando así la red de comunicaciones exteriores. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación de suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en estas Normas, ni alterar el uso exclusivo o predominante de la zona en que se sitúa la edificación, debiendo respetarse, en todo caso, el coeficiente de edificabilidad asignado.

d) Los Estudios de Detalle, cualquier que sea su objeto, no podrán contener determinaciones propias de los instrumentos de

ordenación de rango superior y, en ningún caso, ocasionarán perjuicios ni alterarán las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

2.—Los Estudios de Detalle contendrán la siguiente documentación mínima:

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

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

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

3.—La tramitación de los Estudios de Detalle se llevará a cabo del modo siguiente:

a) Se redactarán por técnico competente y se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento de Usagre en el plazo de 3 meses.

b) Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante 15 días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, debiendo anunciarse en el D.O.E. y con publicación en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia.

c) A la vista de la información pública, el Ayuntamiento los aprobará definitivamente, con las modificaciones que resulten pertinentes.

#### SECCION 1ª.—GESTION DEL PLANEAMIENTO.

#### Artículo 26.—Sistemas de actuación.

Los sistemas de actuación para desarrollar las unidades de ejecución serán: compensación, cooperación y expropiación.

#### Artículo 27.—Sistema de compensación.

1.—Por el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización de aquéllos y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un mismo titular.

2.—Los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, serán aprobados por el Ayuntamiento de Usagre. A tal efecto, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie total de la unidad de ejecución, presentarán al Ayuntamiento los correspondientes proyectos de estatutos y bases.

3.—Dicha Junta formulará el proyecto de compensación, que tendrá por objeto la definición de derechos aportados, la valoración de las fincas resultantes y las reglas de adjudicación.

#### Artículo 28.—Procedimiento abreviado.

1.—Los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, por acuerdo unánime, podrán presentar conjuntamente a tramitación los proyectos de estatutos, bases de actuación y de compensación y, en su caso, el proyecto de la urbanización.

2.—Una vez aprobados definitivamente dichos proyectos por el Ayuntamiento de Usagre, en el plazo de 1 mes desde la notificación del acuerdo, deberá procederse a la constitución de la Junta.

#### Artículo 29.—Sistema de cooperación.

Por el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

#### Artículo 30.—Gastos de urbanización.

1.—Los gastos de urbanización se distribuirán entre los propietarios en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos.

2.—El Ayuntamiento de Usagre podrá exigir a los propietarios afectados el pago de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, que no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los próximos 6 meses.

3.—El Ayuntamiento de Usagre podrá convenir con los propietarios afectados un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización.

#### Artículo 31.—Reparcelación.

La reparcelación es la agrupación de fincas en la unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos, teniendo, por tanto, por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas del planeamiento, regularizar la configuración de las fincas y localizar sobre parcelas concre-

tas el aprovechamiento que, en su caso, corresponde al Ayuntamiento de Usagre.

No se pueden conceder licencias de edificación, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

#### Artículo 32.—Procedimiento.

El procedimiento para la reparcelación, las reglas para su ejecución y los efectos del acuerdo aprobatorio, son los que se determinan en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Una vez firme en vía administrativa el acuerdo definitivo de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

#### Artículo 33.—Sistema de expropiación.

1.—El Ayuntamiento de Usagre podrá acordar la aplicación del sistema de expropiación para unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2.—Determinados bienes de propiedad privada podrán ser excepcionados de la expropiación mediante la imposición de las oportunas condiciones mediante convenio expropiatorio.

En ningún caso será posible la liberación si la expropiación viene motivada por el incumplimiento de deberes urbanísticos.

El justiprecio se llevará a cabo en función del valor urbanístico de los terrenos y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación urbanística.

#### Artículo 34.—Convenios urbanísticos.

1.—El Ayuntamiento de Usagre y los particulares afectados por la urbanización de una unidad de ejecución, podrán convenir la forma que estime por conveniente para llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones contenidas en la legislación urbanística y en estas Normas.

2.—Teniendo en cuenta que la gestión del planeamiento se realizará en el municipio de Usagre, fundamentalmente, por el sistema de cooperación, se pueden establecer convenios en los que los particulares cedan gratuitamente al Ayuntamiento, además de los terrenos de cesión obligatoria, aquellos que se convengan para sufragar los gastos de urbanización que lleve a cabo el Ayuntamiento.

3.—En ese convenio se acreditará la equivalencia de valores entre

las obligaciones económicas de los particulares y el valor de los terrenos aportados al Ayuntamiento. Cuando la urbanización sea totalmente sufragada por el Ayuntamiento la cesión de terrenos no podrá ser inferior al 50% de la superficie afectada.

4.—Los convenios urbanísticos tendrán que ser aceptados por todos y cada uno de los propietarios que integran la unidad de ejecución y deberán ser ratificados por acuerdo del Ayuntamiento en Pleno de Usagre.

#### SECCION 2.ª EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

##### Artículo 35.—Proyectos de urbanización.

1.—Las Normas que se establecen en los artículos siguientes serán de obligatoria observancia en todos los proyectos de urbanización que se tramiten, para la dotación de los servicios de infraestructura necesarios.

2.—Asimismo, las redes municipales existentes, tratarán de adecuarse a las prescripciones establecidas en estas Normas, siendo asimismo preceptiva su observancia, cuando ello fuera posible, en las obras de renovación por reforma que se lleven a efecto en dichas redes.

##### Artículo 36.—Potabilidad de las aguas.

Se entiende por agua potable aquella que cumple las condiciones higiénicas previstas por la autoridad sanitaria. Será debidamente depurada y, en todo caso, acusará la presencia de cloro libre en una proporción de 0,2 partes por millón.

##### Artículo 37.—Dotación mínima.

1.—La dotación mínima de agua potable en zonas residenciales, no será nunca inferior a 180 l. por habitante y día.

2.—Para riego y otros usos se dotará la cantidad de agua que justifiquen las características de actuación.

3.—Será preciso justificar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente, según dotaciones mínimas exigidas, indicando la fuente de procedencia, bien se trate de la red municipal, bien de manantiales o pozos. En caso de no proceder de la red municipal, o en defecto de ésta, se justificará asimismo la forma de captación, emplazamiento, aforo y análisis.

##### Artículo 38.—Características de la red de agua.

1.—La presión mínima, en el punto más desfavorable de la red, se-

rará de 1 atm. El consumo máximo para el cálculo de dicha red, se obtendrá multiplicando por 2,4 el consumo diario medio.

2.—Su distribución será subterránea, según zanjas trapeciales de 60 cm. de profundidad mínima e irá colocada sobre lecho de arena de espesor no menor de 10 cm.

3.—La capacidad mínima de los depósitos deberá calcularse para el consumo total de un día punta.

##### Artículo 39.—Caudal de saneamiento.

El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento, será como mínimo, igual al calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego, incrementado en el caudal deducible de las estimaciones pluviométricas del término y, en defecto de las mismas, en una cantidad de 10 l/seg. y Ha., afectándose de un factor de escorrentía igual a 0,7 para calles pavimentadas y de 0,3 para áreas no pavimentadas.

##### Artículo 40.—Red de alcantarillado.

1.—La evacuación de aguas residuales se establecerá normalmente mediante red de alcantarillado, adecuada a la zona que ha de servir, situada a más de 1 m. de profundidad y, en todo caso, por debajo de la red de agua potable.

2.—Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso común.

##### Artículo 41.—Fosas sépticas.

En caso de que, por la naturaleza o pendiente del terreno o por el carácter extendido o diseminado de las edificaciones, se propusiese la solución de fosa séptica, unifamiliar o plurifamiliar, para la depuración de aguas residuales, deberán localizarse las mismas lejos de los lugares de captación de aguas para usos domésticos, de forma que ésta no pueda resultar contaminada por los efluentes provenientes de las fosas sépticas y de los pozos absorbentes correspondientes.

##### Artículo 42.—Vertidos.

1.—Cuando el efluente no vierta directamente al colector municipal, sino a una vaguada, arroyo o cauce público, deberá de acompañarse la oportuna concesión del organismo competente y el proyecto técnico ajustado a las condiciones de vertido que imponga dicho organismo.

2.—No se permitirá el vertido a cauces normalmente secos, ni aun

con previa depuración, debiendo arbitrarse, en cada caso, las soluciones técnicas más idóneas a fin de impedir el estancamiento de las aguas y su putrefacción.

3.—Cuando el efluente procedente de la estación depuradora sea utilizado para el riego, será preceptivo que dicha estación depuradora esté situada a una distancia no inferior a 2.000 m. del núcleo de población más próximo. Cuando las características del terreno no permitan mantener esa distancia, se estará a lo dispuesto en la legislación específica al respecto, vigente en su momento.

#### Artículo 43.—Redes de energía eléctrica.

1.—La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico será de 0,6 KW/h habitante, sin que en ningún caso dicha dotación pueda resultar menor de 3,0 KW por vivienda.

2.—El cálculo y ejecución de las redes de distribución de alta y baja tensión y de los centros de transformación, se realizará de acuerdo con el Reglamento de Alta Tensión, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás disposiciones oficiales vigentes en su momento.

3.—Las redes de distribución en baja tensión, serán preferiblemente subterráneas. En los casos en que no sea así, se tratará de salvaguardar el aspecto estético, tanto de las líneas como de las instalaciones de transformación y elementos accesorios.

4.—En cualquier caso, la disposición subterránea en la red tendrá carácter obligatorio en zonas donde la previsión de potencia a distribuir sea superior a 2,5 KW/km<sup>2</sup>.

5.—Respecto a las líneas de alta tensión, cuando el tendido sea aéreo, deberán respetarse las servidumbres y no construir a distancia inferior a 5 m. del conductor. En suelo no urbanizable se estará a lo prevenido para zonas de protección de líneas eléctricas, contenidas en el art. 171 de estas Normas. También se tendrá en cuenta el art. 52 del mismo cuerpo normativo, sobre plantación de árboles.

#### Artículo 44.—Alumbrado público.

1.—Las líneas de distribución para alumbrado público serán siempre subterráneas.

2.—El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este respecto la iluminación requerida para alumbrado público será como mínimo:

a) En vías principales de 10 o más m. de ancho: 10 lux y coeficiente de uniformidad 1/3.

b) En vías secundarias: 5 lux y coeficiente de uniformidad 1/3.

3.—Todos los elementos de la instalación de alumbrado, tales como báculos, luminarias, conductores, etc... deberán ser según modelos y calidades previamente aprobadas y homologadas por el Ayuntamiento de Usagre.

#### Artículo 45.—Sistema viario.

1.—El sistema viario se proyectará conforme a las necesidades de circulación previstas, clasificándose en las siguientes categorías:

a) Vías principales de circulación rodada, con ancho mínimo de calzada de 10 m.

b) Vías secundarias de circulación rodada, con ancho mínimo de calzada de 4,5 m.

c) Aceras de peatones en vías de circulación rodada, con ancho mínimo 1,00 m.

d) Calles o sendas exclusivamente peatonales, con ancho mínimo de 2 m.

2.—Queda prohibida expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las áreas poblacionales, no permitiéndose acceso directo de las viviendas o parcelas a las carreteras. En las situaciones existentes de hecho en las que resultase vulnerada tal prohibición, el Ayuntamiento, cuando ello fuere posible, procurará la subsanación de tal deficiencia mediante la incorporación a la red de vías de servicio adyacentes a la carretera de que se trate.

3.—Para la incorporación a la ciudad de la circulación rodada que parte de la carretera comarcal 437, se proyectan en el planeamiento dos rotondas ubicadas, una al acceso con la calle Guardia Civil y otra a su acceso a la calle Pino Alto.

#### Artículo 46.—Aparcamientos.

1.—Los aparcamientos o estacionamientos se localizarán contiguos a las edificaciones y al margen de las bandas de circulación o en el interior de las parcelas, bien sean en superficie o subterráneos. Sus dimensiones mínimas serán de 2,20 m. de ancho y 4,50 m. de largo y la previsión de superficie bruta por cada plaza se estima a razón de 20 m<sup>2</sup> por plaza.

En cuanto a su número, las previsiones a considerar serán las siguientes:

a) Zonas residenciales, 1 aparcamiento/vivienda para promociones de más de 4 viviendas.

b) Zonas comerciales y edificios públicos: 1 aparcamiento/100 m<sup>2</sup> de superficie edificada.



c) Zonas industriales: 1 aparcamiento/100 m<sup>2</sup> de superficie edificada o 5 trabajadores fijos.

d) Zonas deportivas y de plaza de toros: 1 aparcamiento/100 m<sup>2</sup> de superficie dedicada a ese uso.

Artículo 47.—Zonas verdes y de uso comunal.

1.—Las zonas verdes en suelo urbano están especialmente protegidas, no pudiéndose construir sobre las mismas, excepto kioscos o templetes y nunca se excederá del 5% de la superficie total.

2.—Las zonas de uso comunal tendrán la misma protección que las zonas verdes y, además, tendrán que ser utilizadas para el uso que la costumbre local tiene establecido.

3.—El tratamiento de los espacios libres públicos dependerá en general de su función y utilización, siendo en todo caso obligatoria la plantación de arbolado y espacios vegetales adecuados al clima de la zona en las bandas laterales de las vías de tránsito, sin dificultarse la visibilidad de las mismas, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas peatonales comprendidas dentro del objeto de la urbanización.

## CAPITULO II

### SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 48.—Figuras de planeamiento que lo desarrollan.

El único planeamiento que puede desarrollar el suelo no urbanizable de este proyecto es el de Planes Especiales de protección del paisaje, de protección de vías de comunicación y de mejora del medio rural urbano, para los que son de aplicación los arts. 21, 22 y 23 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 49.—Limitaciones.

Además de las limitaciones contenidas en el art. 16 de estas Normas, son objeto de protección los terrenos de suelo no urbanizable afectados por los distintos elementos estructurantes del planeamiento y que se desarrollan en los artículos siguientes.

Artículo 50.—Protección de carreteras y ferrocarril.

A.—Carreteras.

1.—La planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras estatales, se ajustará a lo prevenido en la Ley 25/1988, de 29 de julio y

su correspondiente Reglamento, aprobado por R.D. 1.812/1994, de 2 de septiembre.

2.—La planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras autonómicas, se ajustará a lo prevenido en la Ley de Carreteras de Extremadura 7/1995, de 27 de abril.

3.—Las limitaciones de la propiedad y de las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección, así como las autorizaciones para realizar obras e instalaciones en dichas zonas, se ajustará en lo dispuesto en los artículos correspondientes de ambas citadas leyes.

4.—Se establece, además, una zona de protección urbanística cuya anchura varía con el tipo y calidad de la carretera en cuestión y que se señala en el plano correspondiente del Proyecto y en el art. 172 de estas Normas.

B.—Ferrocarriles.

1.—Las líneas férreas que atraviesan el término municipal están afectadas por el cumplimiento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres n.º 16/1987, de 30 de julio y su Reglamento aprobado por R.D. 1.211/1990, de 28 de septiembre.

2.—El ferrocarril se clasifica como Sistema General Ferroviario y en los Planos correspondientes del Proyecto se encuentra grafiada la zona de protección urbanística, de acuerdo con lo establecido en el art. 172 d) de estas Normas.

3.—Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos colindantes con el ferrocarril, en el Municipio de Usagre, son las que establece la legislación ferroviaria, independientemente de la que expresamente se fijan en el art. 172 d), ya citado, de estas Normas, siendo ambas legislaciones, la urbanística y la ferroviaria, de inexcusable cumplimiento.

4.—Por lo que afecta a la legislación específica de ferrocarriles, se clasifica el terreno en de dominio público, de servidumbre y de afección:

—En la zona de dominio público, sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario. Sólo excepcionalmente podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo, para obras e instalaciones de interés privado.

—En la zona de servidumbre no podrán autorizarse nuevas edificaciones.

—En la zona de afección es precisa la previa licencia de la empresa titular de la línea para la ejecución de cualquier clase de obra, así como para la plantación o tala de árboles.

5.—Las zonas de limitación de uso, en cuanto a su dimensión, son las que establece el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.

#### Artículo 51.—Protección de caminos.

Los caminos municipales son también objeto de especial protección, señalándose el trazado de los principales y la zona de protección de ellos en los correspondientes Planos del Proyecto y en el art. 172 de estas Normas.

#### Artículo 52.—Protección de las líneas de energía eléctrica.

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

2.—En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales de las líneas eléctricas a menor distancia de 12,50 m. a cada lado del eje de la línea correspondiente.

3.—Se traza esta protección en los planos correspondientes del Proyecto.

4.—Deberá cumplirse, además, lo prevenido en el art. 172 de estas Normas.

#### Artículo 53.—Protección de las aguas.

1.—La regulación del dominio público hidráulico, la administración pública del agua, las servidumbres legales, los usos comunes y privados, las concesiones de aguas, el alumbramiento y utilización de aguas subterráneas, la definición de cauces, riveras, márgenes, lagos, lagunas, embalses, terrenos inundables y acuíferos subterráneos, así como cualquier otra cuestión referente a las aguas públicas del término municipal de Usagre, se regirán por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas.

2.—Teniendo en cuenta las características de cada cauce público que se encuentra dentro del término municipal de Usagre, tendrán una distancia de protección que se señala en el plano correspondiente del Proyecto.

3.—No obstante lo anterior y por aplicación el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, cualquier actuación que se pretenda realizar en la zona de policía de los cauces (100 m. por cada una de las márgenes), requiere autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Guadiana, de igual modo es necesaria la autorización

el indicado Organismo para efectuar vertidos susceptibles de contaminación el Dominio Público Hidráulico, tanto por aguas superficiales como subterráneas.

#### Artículo 54. Protección minera.

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

2.—En la fecha en que se redacta este proyecto, no hay en el término municipal de Usagre ninguna mina en explotación.

#### Artículo 55.—Protección de los Montes.

Será objeto de protección la propiedad forestal, es decir, la tierra en donde vegetan especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, mediante la catalogación y deslinde de ella, la determinación de sus servidumbres y de las ocupaciones, así como el establecimiento ordenado de los aprovechamientos de los montes públicos y privados, todo ello de acuerdo con lo prevenido en la Ley de Montes de 8 de junio de 1957.

#### Artículo 56.—Protección de la dehesa.

1.—La Dehesa es objeto de especial protección en la Comunidad de Extremadura, a través de la Ley /1986, de 2 de mayo.

2.—Se define como aquellas fincas rústicas de más de 100 Has. susceptibles de aprovechamiento ganadero en régimen extensivo.

3.—Se determina en la Ley la creación de un Registro Especial de Dehesas, la determinación de su productividad, los planes de aprovechamiento y mejora de que son susceptibles, la calificación de aprovechamiento deficiente y el impuesto que por ello recrea.

4.—Se regula también el posible cambio de cultivo y el procedimiento para hacerlo así.

5.—Por último, también se tienen en cuenta las dehesas boyales y el sistema para su aprovechamiento.

#### Artículo 57.—Protección del regadío.

1.—El regadío es objeto de especial protección en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la Ley 3/1987, de 8 de abril.

2.—Se entiende por tierra de regadío la que, bajo una misma lin-

de, tiene realizadas obras para conducción de agua a la misma para producir cultivos de esa clase. Las tierras de regadío deben de cumplir la función social que les son inherentes.

3.—Se establecen las obligaciones de los propietarios de esta clase de tierras, los planes de intensificación de los regadíos, las tierras que tienen su regadío infrautilizado y el impuesto que grava este tipo de regadío.

Artículo 58.—Protección de la agricultura ecológica, natural y extensiva.

1.—La agricultura ecológica, la agricultura natural y la agricultura alternativa, son objeto de especial protección en la Comunidad Autónoma de Extremadura, a través de la Ley 6/1992, de 26 de noviembre.

2.—Se definen cada una de las tres clases de agricultura enunciadas y se regulan medidas para el desarrollo del mercado, para el desarrollo de programas de formación, para el desarrollo de programas de experimentación de investigación y para ayuda a la producción.

Artículo 59.—Protección de la caza.

1.—La caza es objeto de especial protección en Extremadura a través de la Ley 8/1990, de 21 de diciembre.

2.—Es finalidad de la Ley el fomento, la protección, la conservación y el ordenado aprovechamiento de las especies cinegéticas, regulando, además, el ejercicio de la caza.

3.—Tiene derecho a cazar toda persona mayor de 14 años que acredite sus conocimientos, que no esté inhabilitado y disponga del permiso de caza.

4.—La Ley planifica la caza y los terrenos cinegéticos, distinguiendo los de aprovechamiento común de los que tienen régimen cinegético especial. En estos últimos se distinguen:

- a) Los espacios naturales protegidos.
- b) Los refugios de caza.
- c) Las reservas regionales de caza.
- d) Las zonas de seguridad.
- e) Las zonas de caza controlada.
- f) Los cotos regionales de caza.
- g) Los cotos deportivos de caza.
- h) Los cotos privados de caza.
- i) Los cercados.

5.—También se regula el régimen fiscal de los terrenos cinegéticos,

la forma de obtener las licencias, a quien pertenece la propiedad de las piezas, del sistema de protección y conservación de la caza y de los aspectos sanitarios de la caza.

6.—Por último, la Ley contiene las normas adecuadas para la vigilancia de la caza y las infracciones y sanciones que puedan cometerse.

Artículo 60.—Protección de la pesca.

1.—La pesca es objeto de protección a través de la Ley 8/1995, de 27 de abril, de la Comunidad Autónoma Extremeña.

2.—Se pretende adoptar medidas para la conservación de la naturaleza y la gestión, ordenación y aprovechamiento de los recursos naturales renovables. Se impulsa la protección de la biodiversidad y se establecen criterios de evaluación el impacto ambiental cuando se realicen actividades que puedan producir dificultades a los ecosistemas fluviales, lacustres o de áreas de influencia biológica.

3.—Afronte los problemas de los cauces fluviales como consecuencia de la presión humana y defiende la mayor calidad de las aguas, luchando contra la contaminación por vertidos, residuos, escombros y deforestación. Plantea alternativas a los problemas producidos por las obras hidráulicas y de infraestructura, protege al medio acuático de las agresiones que habitualmente sufre.

4.—Regula el ejercicio de la práctica de la pesca y definiendo la existencia de aguas libres.

5.—Establece un marco de actuación global, capaz por sí solo de garantizar de manera sostenible, tanto la supervivencia futura de las especies de fauna silvestre relacionadas con el medio acuático, como el propio medio acuático que las cobija.

Artículo 61.—Protección del medio ambiente.

1.—El tratado constitutivo de la Comunidad Económica Europea de 25 de marzo de 1957, de plena aplicación a España, establece la obligación de conservar, proteger y mejorar la calidad del medio ambiente, contribuir a la protección de la salud de las personas y garantizar una utilización prudente y racional de los recursos naturales.

2.—El presente proyecto queda sujeto también al estudio del impacto ambiental que puede producir con su establecimiento. Se desarrolla en el Tomo IV que así se denomina, aplicándose el Decreto 45/1991, de 16 de abril, sobre medidas de protección del ecosistema de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

**Artículo 62.—Protección del ambiente atmosférico.**

Este tipo de protección consiste en prevenir, vigilar y corregir las situaciones de contaminación atmosférica, cualquier que sean las causas que las produzcan y se llevará a cabo a través de la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, señalándose los niveles máximos tolerables de presencia en la atmósfera de los contaminantes aislados o asociados con otros, estableciéndose la obligación de respetar los niveles de emisión tolerables.

**Artículo 63.—Conservación de los espacios naturales.**

1.—La protección, conservación y mejora de los recursos naturales y, en particular, de la flora y fauna silvestres, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 4/1989, de 27 de marzo.

2.—Se llevará a cabo una planificación de dichos recursos, se calificarán los espacios naturales protegidos en parques, reservas naturales, monumentos naturales y paisajes protegidos y se adoptarán las medidas necesarias para garantizar la conservación de las especies, de la flora y fauna que viven en estado silvestre, con especial atención a las especies autóctonas, dándose las normas especiales de protección de las especies, en relación con la caza y la pesca continental.

3.—Dejando a salvo otras posteriores calificaciones que en el transcurso de la vida de este Proyecto puedan producirse, se han señalado espacios de interés paisajístico, cuya descripción y delimitación se lleva a cabo en los planos correspondientes de este proyecto.

4.—Habrán de tenerse en cuenta los arts. 59 y 60 de estas Normas, en relación con la caza y la pesca.

**Artículo 64.—Protección del patrimonio histórico.**

1.—Integran el patrimonio histórico, además de los inmuebles y objetos muebles de interés histórico, artístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, científico, técnico, documental o bibliográfico, los yacimientos y zonas arqueológicas así como los sitios naturales, jardines y parques que tengan valor artístico, histórico o antropológico, que son los que se configuran dentro del suelo no urbanizable.

2.—Todos los espacios de interés histórico o arqueológico, han sido recogidos en los planos de este Proyecto y reflejados, también, en el art 172 de estas Normas.

**Artículo 65.—Residuos tóxicos y peligrosos.**

La Ley 20/1986, de 14 de mayo, establece el régimen jurídico bá-

sico necesario para que, en la producción y gestión de residuos tóxicos y peligrosos, se garantice la protección de la salud humana, en defensa del medio ambiente y la preservación de recursos naturales, mediante un régimen general de autorizaciones, responsabilidades y sanciones.

**Artículo 66.—Espectáculos públicos y actividades recreativas.**

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

**Artículo 67.—Actividades clasificadas.**

1.—Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.—Las industrias fabriles que deban ser consideradas como tales de acuerdo con las clasificaciones establecidas en el art. 3 del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1961, núm. 2.414/61), sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia superior a 2.000 m. del núcleo más próximo de población agrupada.

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

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

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

5.—Ruidos y vibraciones.—En los comercios, viviendas, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en caso de instalación de grupos electrógenos de reserva, en teatros, cines y

demás locales públicos, así como las instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción. Los ruidos previsibles tendrán las siguientes intensidades:

En zona residencial: de 8 a 22 horas: 60 decibelios.  
de 22 a 8 horas: 45 decibelios.

En zona industrial: de 8 a 21 horas: 70 decibelios.  
de 22 a 8 horas: 55 decibelios.

En las proximidades a zonas sanitarias:  
de 8 a 21 horas: 45 decibelios.  
de 21 a 8 horas: 35 decibelios.

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

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

8.—Zona industrial agraria.—Es la clasificada con tal nombre dentro del casco urbano de El Raposo y se caracteriza por ser una

industria de naturaleza agrícola dedicada a cultivos intensivos de invernadero y otros similares.

Artículo 68.—Anuncios y carteles.

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

Artículo 69.—Basureros y estercoleros.

Se situarán en lugares poco visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a núcleos habitados o vías de circulación peatonal y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia desde su emplazamiento al lugar habitado más próximo, será por lo menos 2.000 m. Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de vertederos controlados mediante compactación. También se aconseja que este servicio como el de recogida domiciliaria se mancomune con otros municipios limítrofes.

Artículo 70.—Cementerios de vehículos.

Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que puedan tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado.

Artículo 71.—Turismo.

1.—La ordenación, fomento y promoción de los recursos turísticos de Usagre, se llevarán a cabo por el Ayuntamiento en colaboración con la Junta de Extremadura y dando cumplimiento a la Ley 2/1997, de 20 de marzo, de Normas Reguladoras de Turismo.

2.—Se regirán por dicha Ley las empresas de alojamientos turísticos en sus diversas clases, las agencias de viajes, las empresas de restauración y las empresas turísticas complementarias.

3.—Las empresas turísticas deberán solicitar de la Administración Autónoma la autorización para el ejercicio de la actividad y la apertura y clasificación del establecimiento.

4.—Tienen la consideración de Zonas de Acampada Municipal aquellas áreas de terreno de titularidad pública, convenientemente delimitadas y equipadas con servicios básicos por el Ayuntamiento de Usagre destinadas a facilitar la estancia en tiendas u otras instalaciones móviles, mediante precio.

### TITULO III REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

#### Artículo 72.—Objeto.

La regulación legal del suelo tiene por objeto liberalizar el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución del planeamiento.

#### Artículo 73.—Patrimonio municipal del suelo.

1.—Constituye el patrimonio municipal del suelo los bienes patrimoniales del Ayuntamiento de Usagre que estén dentro del perímetro del suelo urbano y, en todo caso, los obtenidos como consecuencia de cesiones, ya sea en terrenos o en metálico, expropiaciones urbanísticas de cualquier clase y ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

2.—Estos bienes constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales.

#### Artículo 74.—Destino.

Los bienes del patrimonio municipal del suelo deberán ser destinados a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, de acuerdo con el planeamiento establecido en este proyecto.

#### Artículo 75.—Cesiones.

1.—Las cesiones onerosas podrán realizarse por concurso. Su precio no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que les corresponda. El pliego de condiciones fijará plazos máximos para la realización de las obras de urbanización y edificación o sólo de estas últimas si el terreno mereciera la calificación de solar, así como precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes de la actuación. Si el concurso quedase desierto se podrá enajenar en las mismas condiciones del pliego en el plazo de 1 año, de forma directa. La cesión a entidades de carácter benéfico y social que promuevan viviendas de protección pública no requerirá concurso.

2.—Las cesiones entre Administraciones podrán hacerse directamente y a título gratuito, con fines de promoción pública de viviendas, construcción de equipamiento comunitario u otras instalaciones de uso público o interés social.

3.—En casos justificados podrá el Ayuntamiento de Usagre ceder terrenos gratuitamente o por precio inferior al de su valor urba-

nístico para ser destinados a viviendas de promoción pública, mediante concurso a favor de entidades o instituciones privadas de interés público, sin ánimo de lucro, para destinarlos a usos de interés social, directamente.

#### Artículo 76.—Derecho de superficie.

1.—El Ayuntamiento de Usagre podrá constituir derecho de superficie en terrenos de su propiedad, o integrantes de su patrimonio municipal del suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social, cuyo derecho corresponderá al superficiario.

2.—El derecho de superficie será transmisible y susceptible de gravamen. Se puede constituir con carácter oneroso o gratuito, en los mismos casos que se establecen el artículo anterior.

3.—Se requerirá su formalización en escritura pública y como requisito constitutivo de su eficacia, inscribirse en el Registro de la Propiedad.

4.—Cuando se constituya a título oneroso, la contraprestación del superficiario podrá consistir en el pago de una suma alzada por la concesión o de un canon periódico o en la adjudicación de viviendas o locales o derechos de arrendamiento o en varias de estas modalidades a la vez.

5.—Se extingue si no se edifica en el plazo previamente pactado. En todo caso no podrá exceder de 75 años. Cuando se extinga el derecho de superficie por haber transcurrido el plazo, el dueño del suelo hará suya la propiedad de lo edificado, sin que deba satisfacer indemnización alguna, sea cual fuere el título en virtud del cual se hubiere constituido aquel derecho.

### TITULO IV

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

#### Artículo 77.—Actos sujetos a licencia.

1.—Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones establecidas en la legislación urbanística.

2.—Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo, que se realicen en el término municipal, ya sea por los particulares o por órganos de las Administraciones Públicas o entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas y que comprenda alguna de las siguientes actividades:

a) Las parcelaciones.

- b) Las obras de construcción de edificios e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- c) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases.
- d) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases.
- e) Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases.
- f) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- g) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.
- h) Las obras de instalación de servicios públicos.
- i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado y autorizado.
- j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones.
- k) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases.
- l) La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones.
- m) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- n) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al que se destine el subsuelo.
- o) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

3.—De conformidad con lo dispuesto en el art. 12 de la Ley 25/1988 de Carreteras de 29 de julio, el art. 55 del Reglamento General de Carreteras, de 2 de septiembre de 1994, el art. 246 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y el art. 84.1-b de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, se exceptúa de la obligación de obtener licencia municipal a aquellas obras a realizar sobre la Carretera N-432, consistentes en ensanches de plataforma, mejoras del trazado actual, obras de conservación y obras de acondicionamiento, así como también a las obras que afecten a los elementos funcionales de la misma, por tratarse de bienes de dominio público.

Artículo 78.—Clasificación de los actos.

A los efectos prevenidos en el artículo siguiente, se clasifican las actividades enunciadas anteriormente en las siguientes categorías:

1.—Se entenderán como actividades u obras mayores los siguientes actos:

- a) Las parcelaciones urbanísticas.
- b) Los movimientos de tierra que precisen contención o entibado.
- c) Las obras de urbanización.
- d) Las obras de construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta.
- e) Las obras de ampliación de edificaciones o instalaciones existentes.
- f) Las obras de reforma o reparación de edificios existentes, cuando dichas obras pudieran suponer cualquier modificación de su estructura o del aspecto exterior de las mismas.

2.—Se entenderán como actividades u obras menores los restantes actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia, no incluidos en la categoría anterior.

Artículo 79.—Competencia y procedimientos.

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

a) Las solicitudes pertinentes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Usagre y, si se refieren a ejecución de obras mayores, deberán de ir acompañadas de proyecto técnico, al menos por duplicado, suscrito por facultativo habilitado y visado por el Colegio profesional correspondiente.

b) En el plazo de 5 días siguientes a la fecha de registro de entrada, se remitirá un ejemplar del proyecto a cada uno de los organismos que hubieren de informar la petición.

c) Los informes de éstos deberán remitirse a la Corporación 10 días antes, al menos, de la fecha en que se terminen los plazos indicados en el apartado e) siguiente, transcurridos los cuales se entenderá favorablemente informadas las solicitudes.

d) Si resultasen deficiencias subsanables, se notificará al peticionario, antes de expirar el plazo al que se refiere el citado apartado e) para que, en término de 15 días, pueda subsanarlas.

e) La licencia para el ejercicio de actividades u otras menores, habrá de otorgarse o denegarse en el plazo máximo de 1 mes; y las obras o actividades mayores, en el de 2 meses, a contar, ambos, desde la fecha en que la solicitud hubiese tenido entrada en el Registro General correspondiente.

f) El cómputo de estos plazos quedará suspendido, en su caso, du-

rante los 15 días que señala el apartado d), contados a partir de la notificación de la deficiencia.

g) Si transcurrieran los plazos señalados en el apartado e) anterior, con la prórroga correspondiente, sin resolver, se estará a lo que sigue:

—El peticionario de licencia para el ejercicio de obras o actividades mayores, podrá acudir a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura y, si en el plazo de 1 mes, no se notificase al interesado acuerdo expreso, quedará otorgada la licencia por silencio administrativo si bien, en ningún caso, se entenderán adquiridas, por este sistema, facultades en contra de las prescripciones de estas normas y de la legislación urbanística vigente en cada momento.

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

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

2.—Suelo no urbanizable.—Se distinguen dos supuestos:

A) El otorgamiento de licencia para realizar construcciones destinadas a producciones agrícolas, corresponderá al Ayuntamiento de Usagre.

Se tramita de igual modo y con la documentación exigida en el apartado 1.a) de este artículo y además se acompañarán los documentos siguientes:

a) Informe acreditativo de que las construcciones a realizar guardan relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca.

b) Certificación del órgano competente en materia de agricultura de que dicha construcción se ajusta a los planes o normas establecidos.

B) El otorgamiento de licencia para las construcciones o instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares que hayan de implantarse en suelo no urbanizable, corresponderá al Ayuntamiento de Usagre si bien, previa autorización vinculante, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura. El procedimiento para el otorgamiento de tales licencias será como sigue:

a) Se iniciará mediante petición del interesado al Ayuntamiento de Usagre, a la que se acompañarán los siguientes extremos o documentación:

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

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

— Si se tratase de edificaciones o instalaciones de utilidad pública, interés social, justificación de estos extremos y de su necesario emplazamiento en medio rural, así como de que no se forma núcleo de población.

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

c) Dicha Comisión someterá el expediente a información pública durante 15 días.

d) Transcurrido dicho plazo, se adoptará la resolución definitiva, en la que habrá de valorarse la utilidad o interés social de la edificación o instalación, cuando dicha utilidad pública o interés no vengán atribuidos por aplicación de legislación específica, así como las razones que determinen la necesidad de emplazarse en el medio rural. Habrá de valorarse, en su caso, con arreglo a los criterios de estas normas, las circunstancias en base a las cuales pueda considerarse que no existe posibilidad de formación de un núcleo de población.

e) Informado favorablemente el expediente por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, el Ayuntamiento, previa la presentación por el interesado del proyecto técnico suscrito por facultativo competente, se procederá a la expedición de la licencia municipal correspondiente.

C) Las solicitudes de licencia en esta clase de suelo en las que el terreno se encuentre afectado por las zonas de protección de la carretera N-432, se tramitarán del mismo modo que en el caso B, pero precisarán el informe y la autorización de la Demarcación de Carreteras del Estado en Extremadura, según lo establecido en el art. 21 y siguientes de la Ley de Carreteras citada.

Artículo 80.—Inspección urbanística.

1.—La inspección urbanística se realizará por el Ayuntamiento de Usagre, con los medios y personal técnico con que cuente en cada momento. Para ello podrá solicitar ayuda técnica a la Excm. Diputación Provincial de Badajoz y a la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo de la Junta de Extremadura.

2.—Especialmente corresponde a la Alcaldía la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal, para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

3.—De las infracciones que se cometan serán responsables el pro-



pietario o promotor de la obra, el constructor y los técnicos que la dirijan.

4.—Las reglas para determinar la cuantía de las sanciones, el procedimiento y los órganos competentes, serán las que establece la legislación urbanística y la Ley de Régimen Jurídico para las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 81.—Protección de la legalidad urbanística.

1.—Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.—En este caso, la Alcaldía dispondrá la suspensión inmediata de las obras y, simultáneamente, la tramitación del correspondiente expediente. Si las obras fuesen incompatibles con la ordenación vigente se decretará su demolición a costa del interesado. Si fuesen compatibles, se le requerirá para que, en el plazo de 2 meses, solicite la licencia.

2.—Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.—Si se hubiese concluido la edificación, el Ayuntamiento de Usagre en plazo de 4 años a contar desde su terminación, previa la tramitación del oportuno expediente, adoptará alguno de estos acuerdos:

- a) Si la edificación fuese conforme con el planeamiento, se le dará el plazo de 2 meses para que solicite la oportuna licencia.
- b) Si la edificación fuese disconforme con el planeamiento, se dispondrá su demolición.

Artículo 82.—Otros actos sin licencia.

Cuando algún acto distinto de los regulados en el artículo anterior se realice sin licencia o contra sus determinaciones, la Alcaldía dispondrá la cesación inmediata del mismo, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida, en el plazo de 2 meses. Si no puede ser concedida por disconformidad con la ordenación, se procederá a impedir definitivamente dicha actividad.

Artículo 83.—Declaración de ruina.

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

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

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50%

del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

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

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

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

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

Artículo 84.—Conservación de inmuebles.

1.—Los propietarios de terrenos y edificios están obligados a destinarlos al uso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, además deberán cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio arquitectónico y arqueológico. El coste de las obras necesarias para cumplir con esta obligación se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos en que establezca la legislación aplicable. El Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para cumplir con las obligaciones referidas con indicación del plazo de realización.

2.—El Ayuntamiento de Usagre podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en plan alguno de ordenación. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen en el límite del deber de conservación que les corresponde y con cargo a fondos del Ayuntamiento que lo ordene, bien de sus propios fondos o con subvenciones de otros organismos, cuando tales obras excedieran de los límites del deber de conservación.

## TITULO V

### CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO

#### CAPITULO I

#### DEFINICIONES

Artículo 85.—Alero.

Es la parte volada de la cubierta sobre fachada. Sirve para desviar las aguas de lluvia o para proteger de los rayos del sol.

**Artículo 86.—Alineaciones actuales.**

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

**Artículo 87.—Alineaciones oficiales.**

Son las líneas fijadas en los planos correspondientes de este proyecto, a escala 1:1.000 que delimitan y definen las áreas edificables de los espacios libres exteriores (vías, calles, plazas, etc...) de uso público o interiores (patios de manzana o fondo máximo edificable).

**Artículo 88.—Altura de la edificación.**

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

2.—En caso de forjado de cubierta no horizontal, la altura de la edificación será la media de las dos alturas existentes entre la rasante de la acera o terreno hasta los extremos inferior y superior de la cara inferior de dicho forjado o elemento superficial constructivo de cubierta. Este criterio será de aplicación en cualquier caso, incluso cuando exista sobrado o aprovechamiento del vacío de cubierta.

**Artículo 89.—Altura libre de piso.**

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

**Artículo 90.—Altura de planta.**

Es la distancia entre las caras superiores de los dos forjados consecutivos que limitan dicha planta. En el caso de planta alta sin forjado superior, la distancia se hallará incrementando en 30 cm. la altura libre de piso.

**Artículo 91.—Coeficiente de edificabilidad.**

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

**Artículo 92.—Densidad.**

Es el cociente entre el número de viviendas y la superficie del suelo en que se sitúan.

**Artículo 93.—Edificio exclusivo.**

Es aquel cuyos locales o dependencias albergan actividades comprendidas en el mismo uso. No perderá este carácter un edificio por albergar aparcamientos u otros usos al servicio lógico de la actividad principal y que no constituyan una actividad propia diversa.

**Artículo 94.—Edificios e instalaciones fuera de ordenación.**

Tendrán tal consideración las instalaciones y edificios erigidos con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas que resultaren disconformes con las mismas. Se distinguen las siguientes situaciones o categorías:

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

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

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

**Artículo 95.—Espacio libre interior.**

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

**Artículo 96.—Fachada.**

Es el paramento de la edificación en contacto con el exterior, con una inclinación superior a los 60°. Se llamará exterior a la que da a viario a espacio público, a patio de manzana o a patio de parcela de más de 10 m., e interior a la que dé a patio de parcela de 10 ó menos metros de luces rectas.

**Artículo 97.—Fondo máximo edificable.**

Es el límite de la profundidad edificable de una parcela, medida desde las alineaciones oficiales exteriores de la manzana en que se ubica, en cualquiera de sus puntos y en direcciones perpendiculares a las mismas.

**Artículo 98.—Limitación de construir.**

Fuera del límite establecido en el artículo anterior, no se permitirá ningún tipo de construcción salvo las totalmente subterráneas para uso exclusivo de garaje o instalaciones.

**Artículo 99.—Manzana.**

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

**Artículo 100.—Máxima ocupación de parcela.**

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

**Artículo 101.—Núcleo de población.**

Se define como núcleo de población a los efectos de la presente normativa, la agrupación de edificaciones destinadas a vivienda familiar, en número igual o superior a 4 viviendas ó 4 ó más edificaciones para otro uso, incluibles dentro de un círculo de 200 m. de radio en las que concurren una o varias de las siguientes condiciones objetivas:

- a) Distancia media entre las edificaciones de la agrupación, inferior a 30 m.
- b) Densidad de población superior a 0,5 familias/Ha. en terrenos de secano y a 4 familias/Ha. en terrenos de regadío.
- c) Distancia mínima desde los límites de la agrupación a los servicios municipales de infraestructura o al núcleo de población más próximo, inferior a 500 m.

d) Dotación de servicios comunes a la agrupación superior a los de acceso rodado, abastecimiento de agua y energía eléctrica.

**Artículo 102.—Parcela mínima.**

Es la parcela cuya superficie neta edificable es de dimensiones suficientes para su consideración como solar edificable. Sus dimensiones mínimas serán las que, para cada clase de suelo, se expresan en los respectivos artículos de estas Normas Urbanísticas.

**Artículo 103.—Parcelación.**

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación en la que los lotes resultantes del terreno incumplieren las condiciones de parcela mínima señaladas en las presentes Normas.

**Artículo 104.—Parcela neta edificable.**

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

**Artículo 105.—Pasaje.**

Es todo espacio de planta baja de uso público, cubierto por edificación cerrada, para acceso exclusivamente a locales comerciales y viviendas y conexión peatonal entre espacios públicos.

**Artículo 106.—Pacios abiertos.**

Se entienden como tales los patios que presentan uno o más de sus lados abiertos a alineaciones oficiales exteriores.

**Artículo 107.—Patio de manzana.**

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

2.—En los patios de manzana no se admite ningún tipo de construcción, con excepción de las subterráneas.

3.—Se prohíben los patios de manzana abiertos.

**Artículo 108.—Patio de parcela.**

Es el espacio libre situado dentro de la parcela neta edificable, cu-

ya superficie mínima será tal que permita la inscripción en su interior de un círculo de diámetro igual o superior a la tercera parte de la altura del mayor de los paramentos que conforman el patio, medida desde la rasante del pavimento del mismo hasta el límite de coronación de dicho paramento, sin que resulte en ningún caso el diámetro círculo inscrito inferior a 3 m. Los patios que sirvan sólo a una vivienda podrán reducirse a 6 m<sup>2</sup>, con dimensión mínima en cualquier sentido de 2 m. o el tercio de la altura del patio anteriormente descrita.

Artículo 109.—Patio mancomunado.

Es el patio de parcela que se encuentra situado entre dos o más propiedades, siempre que los propietarios se hayan obligado fehacientemente en cuanto al reparto de sus cargas y beneficios.

Artículo 110.—Perímetro urbano.

1.—Es la línea poligonal cerrada y continua que señala el límite entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable.

2.—Su definición gráfica se lleva a efecto en los correspondientes planos del Proyecto.

Artículo 111.—Perímetro de zona de protección.

Es la línea poligonal cerrada que señala el límite de la zona de protección correspondiente, definiéndose gráficamente en los correspondientes planos de este proyecto.

Artículo 112.—Pieza habitable.

Es el espacio diferenciado de una edificación que se destina a la estancia o reposo de las personas. Su altura libre no será inferior a 2,50 m. y su dimensión mínima a 2,00 m. Dispondrá de iluminación y ventilación directas.

Artículo 113.—Planta baja.

Es la planta del edificio cuyo piso se encuentra al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o no excediendo de 1 m. sobre o bajo dicho nivel. Su altura libre no será inferior a 2,50 m. en usos de viviendas y a 3,00 m. en otros usos.

Artículo 114.—Portal.

Es el local de un edificio desarrollado desde el acceso exterior al

mismo, hasta el núcleo de distribución interior. Su nivel de piso se comprenderá entre los márgenes definidos anteriormente para planta baja.

Artículo 115.—Rasantes actuales.

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

Artículo 116.—Rasantes oficiales.

Son las que corresponden a los perfiles longitudinales de las vías, definidas en los correspondientes planos del presente Proyecto.

Artículo 117.—Retranqueo.

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

Artículo 118.—Semisótano.

Se entiende como tal la planta que tiene parte de su volumen sobre rasante y parte bajo ella y no contabilizará como planta a efectos del número de plantas de la edificación cuando la cara superior del forjado que forma su techo se encuentre a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a 1,00 metro, medido en cualquier punto de su perímetro.

Artículo 119.—Sobrado.

1.—Vacío de cubierta no habitable y preparada para ser destinada a almacén y otros usos agrícolas.

2.—En los edificios de nueva planta que se realicen, no podrá superar 1,20 m. de altura libre en fachada, ni sobrepasar el plano virtual del 50% de cubrición apoyado en dicha línea.

3.—No contabilizará como planta en edificios de 1 ó 2 alturas, pero sí en los restantes.

4.—La misma definición tiene el doblado, el troje o la buhardilla, que de esos diversos modos pueden denominarse en Extremadura.

Artículo 120.—Solar edificable.

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

- a) Estar clasificado como suelo urbano.
- b) Cumplir las condiciones de parcela mínima exigidas.
- c) Estar dotado de los servicios urbanos de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, con las características adecuadas para servir a la edificación que sobre él se prevea construir, o compromiso del propietario de realizarlos los servicios citados durante la construcción de la vivienda, con obligación de prestar fianza.

#### Artículo 121.—Sótano.

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

#### Artículo 122.—Superficie edificable.

La superficie edificable sobre una parcela es la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad máximo admitido para la misma, expresado en  $m^2/m^2$ , por la superficie de la parcela neta edificable.

#### Artículo 123.—Superficie edificada.

La superficie edificada es la comprendida entre los límites de la construcción de cada planta, incluyéndose en dicha superficie el 50% de las terrazas, porches, voladizos y demás elementos análogos utilizables y cubiertos y el 100% de los cuerpos volados cerrados.

#### Artículo 124.—Superficie total edificada.

1.—La superficie total edificada sobre una parcela es igual a la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la construcción, excluyéndose de su cómputo los sótanos, semisótanos, que cumplan la condición del art. 118 de estas Normas y las construcciones permitidas sobre cubierta.

2.—La superficie edificada sobre una parcela no será nunca superior a la superficie edificable en la misma.

#### Artículo 125.—Tipologías.

Se distinguen las siguientes tipologías edificatorias que habrán de utilizarse conforme a lo especificado en estas normas y en concreto, en el art. 143:

1.—Edificación aislada (AS).—Es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad a otras edificaciones. Los retranqueos a fachadas y a linderos no serán inferiores a 3 m.

2.—Edificación pareada (PA).—Es la adosada a una de los senderos medianeros, con retranqueos no inferiores de 3 m. a fachada y a los otros linderos. Exige la edificación previa o simultánea del edificio al que se adosa.

3.—Edificación en hilera (HI).—Es la que se adosa a los linderos laterales de una parcela y presenta retranqueo no inferior a 3 m a fachada y al lindero posterior.

4.—Edificación en manzana cerrada densa (MD).—Es la que no presenta retranqueos exteriores o tiene dicho retranqueo unificado para todo un frente de manzana completo, mediante estudio de detalle, ocupando todo el solar en el frente de la alineación oficial en todas las plantas que sean obligatorias, con los patios de parcela que sean precisos y que no se situarán a menos de 3 m. de la fachada. Tendrá un fondo máximo edificable en las plantas bajas dedicadas a vivienda y en las plantas altas.

5.—Edificación en manzana cerrada con patio de manzana (MM). Es aquella que ocupa todos los frentes de alineaciones exteriores de las calles que la contornean y en la que un Estudio de Detalle definirá alineaciones interiores que configurarán uno o más patios de manzana. Tendrán las siguientes limitaciones:

a) La distancia mínima entre la fachada posterior y el testero de la parcela será de 3 m.

b) El fondo de la alineación será el definido mediante Estudio de Detalle y no será superior a:

$$F = (A - H) / 2.$$

siendo F: el fondo edificable medido desde la alineación de la calle y ortogonalmente a ella; A: la mínima distancia desde el centro de la alineación de fachada de la manzana hasta la alineación opuesta de la misma; H: la altura máxima permitida.

6.—Edificación en bloque abierto (BQ).—Es aquella compuesta por uno o varios bloques de dimensiones en plantas inferiores a 60 x 24 m. y cuya distancia a cualquier edificación es superior a 5 m. y a los 2/3 de las alturas. Sólo se permiten en edificios exclusivos de dotaciones.

#### Artículo 126.—Trastero.

Espacio cerrado anejo a una vivienda, de dimensiones no superiores al 15% de la superficie útil de la vivienda, sin otras instalaciones que la eléctrica de iluminación y la de ventilación, utilizado para almacén de enseres domésticos.

Artículo 127.—Usos.

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

1.—Residencial.—Es el que corresponde a las edificaciones destinadas a vivienda. Se distinguen dos categorías:

I.—Residencial unifamiliar, en la que el edificio se destina exclusivamente a albergar a una familia, con acceso directo desde el exterior y en parcela exclusiva.

II.—Residencial colectiva o plurifamiliar, constituida por varias viviendas agrupadas en una misma parcela.

2.—Industrial.—Correspondiente a los edificios, locales o instalaciones, dedicados a la ejecución de operaciones encaminadas a la obtención y transformación de primeras materias, así como al almacenaje y distribución mayoritaria de productos naturales o manufacturados. Como modalidad especial se crea el uso industrial agrícola para la zona del poblado de El Raposo.

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

I.—Asistencial.—Servicios públicos o privados dedicados a la asistencia social.

II.—Administrativos.—Servicios de las Administraciones Públicas.

III.—Comercial.—Establecimientos dedicados a la compraventa al por menor de mercancías.

IV.—Deportivos.—Edificios o instalaciones destinados a la práctica o enseñanza de la educación física y del deporte.

V.—Enseñanza.—Centros docentes de carácter público o privado.

VI.—Espectáculos.—Salas de cine, teatros, plaza de toros, discotecas o demás edificios destinados a esparcimiento público.

VII.—Garajes y aparcamientos.—Espacios cerrados o abiertos destinados a la guarda y estancia de vehículos automóviles.

VIII.—Hotelero.—Locales o edificios destinados al alojamiento y/o manutención temporal de las personas: hoteles, restaurantes, residencias, bares, etc...

IX.—Oficinas.—Servicios privados en los que se desarrollen actividades burocráticas o administrativas.

X.—Recreo y expansión.—Plazas, paseos, parques, jardines y demás espacios libres destinados al ocio y al esparcimiento ciudadano.

XI.—Religioso.—Edificios e instalaciones dedicados al culto y al recogimiento y formación espiritual.

XII.—Sanitario.—Establecimientos destinados a la atención, tratamiento y alojamiento de enfermos o prevención de enfermedades.

XIII.—Socio-cultural.—Instalaciones o edificios públicos o privados destinados a reuniones colectivas y vida social, con fines predominantemente culturales.

XIV.—Transportes y comunicaciones.—Redes y edificios complementarios de los servicios de uso público de comunicación y transporte de viajeros o mercancías: Correos, Telégrafos, telefonía, autobuses urbanos e interurbanos, estaciones de servicio, etc...

XV.—Espacios libres y zonas verdes.—Que serán los destinados a parques jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales que posean condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

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

Artículo 128.—Vacio de cubierta.

Es el espacio comprendido entre el forjado de techo de la última planta edificada y bajo la cubierta del edificio. Dicha cubierta no sobrepasará ni el plano inclinado al 50% apoyado en la línea de fachada exterior del citado forjado, ni 3,5 m. por encima de la altura máxima permitida. No presentará huecos de ventilación o iluminación a fachada exterior. No contabilizará como planta. Si se destina a usos agrícolas se estará a lo dispuesto en el artículo 119 de estas Normas

Artículo 129.—Voladizos.

1.—Se entiende por voladizo toda construcción permanente y habitable que rebase la alineación de la calle en los planos de alineación o fachada. Sólo podrán construirse voladizos a una altura superior de 3 del nivel de la acera, debiendo quedar el saliente remitido a 0,20 m., como mínimo, de la línea de bordillo.

2.—Se distinguen tres clases de voladizos:

a) Cuerpos cerrados.—Son aquellos espacios que sobresalen de la alineación oficial, cuyo frente dispone de paramento, independientemente de la existencia de huecos de ventilación o iluminación.

b) Terrazas.—Son los voladizos no cerrados que se usan como estancia.

c) Balcones.—Son los voladizos no cerrados que se usan como ventilación y vistas.

Artículo 130.—Volumen edificable.

El volumen edificable de una parcela o solar es el resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad mínimo admitido por la misma, expresado en  $m^3/m^2$ , por la superficie de la parcela neta edificable.

Artículo 131.—Volumen edificado.

El volumen edificado en cada planta de un edificio, es el resultado de multiplicar su altura de piso por la superficie edificada de la misma, con exclusión de balcones, terrazas y porches que presenten abiertos 2 ó más lados.

Artículo 132.—Volumen total edificado.

El volumen total edificado sobre una parcela es el resultante de la suma de los volúmenes edificados en cada planta, excluyéndose los sótanos y semisótanos que cumplan la condición del art. 118 de estas Normas, las partes bajo rasante de los semisótanos que no la cumplan y las construcciones permitidas sobre la cubierta.

Artículo 133.—Zona.

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

## CAPITULO II

### CONDICIONES DE PARCELACION.

#### SECCION 1.ª.—SUELO URBANO.

Artículo 134.—Parcela mínima.

1.—Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en el suelo calificado de industrial, serán las siguientes:

- Superficie mínima:  $250 m^2$ .
- Fachada mínima: 10 m.

2.—Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en suelo calificado de industrial agrícola en El Raposo, serán las siguientes:

- Superficie mínima:  $1.000 m^2$ .
- Fachada mínima: 20 m.

3.—Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable, en el suelo residencial del casco urbano, serán las siguientes:

- Superficie mínima:  $100 m^2$ .
- Fachada mínima, 6 m.
- Fondo mínimo: 8 m.
- Separación mínima entre los linderos enfrentados: 6 m.

4.—Las dimensiones que deben tener las parcelas para su condición de solar edificable en la zona residencial de El Raposo, serán las siguientes:

- Superficie mínima:  $800 m^2$ .
- Fachada mínima, 18 m.
- Fondo mínimo: 24 m.

5.—Serán también edificables las que no reúnan las condiciones anteriores, pero se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad o en el Catastro de la localidad de Usagre con anterioridad a la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias.

6.—La representación gráfica del suelo industrial, del suelo residencial del casco, del suelo industrial agrícola y residencial de El Raposo se efectúa en los Planos correspondientes del Proyecto, a los que se habrá de atener para señalar las condiciones mínimas de cada una de las parcelas.

7.—En la zona residencial de El Raposo se ha hecho en el proyecto una división de parcelas, pero no tiene carácter obligatorio, siendo sólo indicativa.

Artículo 135.—Indivisibilidad de las parcelas.

1.—Serán indivisibles:

- a) Las parcelas que tienen la consideración de mínimas en este planeamiento, sin excepción de ningún tipo, cuando el fin de su división sea la constitución de fincas independientes.
- b) Las parcelas cuyas características dimensiones sean iguales o inferiores a las señaladas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y formar una nueva finca.
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble que las determinadas como mínimas en estas Normas, salvo que el exceso de dicho mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.
- d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construida, cuando se edifica-

ra la correspondiente a todas las superficies de suelo o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2.—Los Notarios y los Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en el caso de que lo sean.

#### Artículo 136.—Reparcelación.

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

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

3.—No se podrá conceder licencia de obra hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de actuación.

#### Artículo 137.—Procedimiento.

1.—El expediente de reparcelación se entenderá iniciado al aprobarse la delimitación de la unidad de actuación, excepto en los dos casos siguientes:

- a) Que se hubiese elegido otro sistema de ejecución para su desarrollo.
- b) Que la reparcelación se haya tramitado y aprobado conjuntamente con la propia delimitación.

2.—La iniciación del expediente llevará consigo la suspensión del otorgamiento de licencias de obras en su ámbito espacial.

3.—El proyecto de parcelación se formulará:

- a) Por los 2/3 de los propietarios interesados, que representen como mínimo el 80% de la superficie reparcelable dentro de los 3 meses siguientes a la aprobación de la delimitación de la unidad.
- b) Por el Ayuntamiento de Usagre, de oficio o a instancia de los propietarios afectados cuando éstos no hubieran hecho uso de su derecho o no hubiesen subsanado los defectos apreciados en el proyecto.

4.—Los proyectos se aprobarán inicialmente por el Ayuntamiento de Usagre en el plazo de 3 meses desde la presentación de la documentación completa. Transcurrido este plazo sin que recaiga acuerdo pertinente, la Comunidad Autónoma actuará por subrogación cuando así se solicite por los interesados, siendo el plazo de aprobación inicial el mismo de 3 meses.

5.—Con anterioridad a la aprobación definitiva, se someterá el proyecto a información pública durante un mes, con citación personal a los interesados

6.—No se delimitan en este Proyecto polígonos o unidades de actuación, se determinarán cuando lo acuerde el Ayuntamiento de Usagre con la tramitación establecida en el art. 38 del Reglamento de Gestión Urbanística

#### Artículo 138.—Reglas.

1.—Los proyectos de reparcelación se confeccionarán aplicando los criterios siguientes:

- a) El derecho de los propietarios será proporcional a las superficies de las parcelas respectivas en el momento de la aprobación de la delimitación de la unidad. No obstante, los propietarios, por unanimidad, podrán adoptar un criterio distinto.
- b) Para la determinación del valor de las parcelas resultantes, se considerará el básico de repercusión con las correcciones que estuvieran vigentes. En otro caso, se valorarán de acuerdo con el aprovechamiento real, aplicando coeficiente de ponderación según los diversos usos y tipologías edificatorias.
- c) Las plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras que no puedan conservarse, se valorarán con independencia del suelo y su importe se satisfará al propietario interesado con cargo al proyecto en concepto de gastos de urbanización.
- d) Las obras de urbanización no contrarias al planeamiento vigente al tiempo de su realización, que resultasen útiles para la ejecución del nuevo planeamiento serán consideradas igualmente como obras de urbanización con cargo al proyecto, satisfaciéndose su importe al titular del terreno sobre el que se hubieran efectuado.
- e) Toda la superficie susceptible de aprovechamiento privado de la unidad de actuación que no afecte a uso dotacional, habrá de ser objeto de adjudicación entre los propietarios afectados, en proporción a sus respectivos derechos en la reparcelación.
- f) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situada en lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.



2.—En ningún caso podrán adjudicarse como fincas independientes superficies inferiores a la parcela mínima edificable o que no reúnan la configuración y características adecuadas para su edificación conforme a estas Normas.

3.—No será objeto de nueva adjudicación, conservándose las propiedades primitivas en los siguientes casos:

- a) Los terrenos edificados con arreglo a estas Normas.
- b) Los terrenos con edificación no ajustada al planeamiento, cuando la diferencia en más o en menos entre el aprovechamiento que le corresponda conforme a estas normas y el que correspondería al propietario en proporción a su derecho en la reparcelación, sea inferior al 15% de este último, siempre que no estuvieren destinados a usos incompatibles.

Artículo 139.—Efectos.

1.—El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio municipal del suelo.
- b) Subrogación con plena eficacia real de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

2.—Una vez firme en vía administrativa el acuerdo definitivo de la reparcelación, se procederá a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

SECCION 2.ª.—SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 140.—Parcela mínima.

1.—La parcela mínima en esta clase de suelo será de 4 Has en secano y 1,5 Has en regadío, según establece el Decreto 46/1997, de 22 de abril de la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura.

2.—Para las edificaciones de utilidad pública o interés social, autorizables por el procedimiento del art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, la parcela mínima exigida será de 3.000 m<sup>2</sup>.

Artículo 141.—Indivisibilidad de las parcelas.

1.—En general y en las transferencias de propiedad, divisiones y

segregaciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizables, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo preceptuado en el Decreto 46/1997, de 26 de abril, de la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura.

2.—Particularmente y a los efectos de la presente normativa, será indivisible toda parcela o porción de terreno en el que concurren algunas de las circunstancias siguientes:

- a) Las parcelas cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo correspondiente establecida en el Decreto anteriormente citado.
- b) Las parcelas cuya superficie sea igual o inferior a la de la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, al objeto de agruparlos y de formar una nueva finca.
- c) Las parcelas cuya superficie sea menor que el doble de la señalada para la unidad mínima de cultivo correspondiente, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se segregue con el fin y en las condiciones indicadas en el apartado anterior.
- d) Las parcelas que se destinen a instalaciones o edificaciones de utilidad pública o social en suelo no urbanizable, cuyo límite se fija en 3.000 m<sup>2</sup>.

### CAPITULO III

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

SECCION PRIMERA.—SUELO URBANO.

Artículo 142.—Situación de las edificaciones y fondo máximo.

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

2.—El fondo máximo edificable en suelo urbano no industrial será de 24 m. y, en el suelo industrial e industrial agrario, de 4 veces la fachada de la parcela que se menciona en el art. 134.1 de estas Normas.

3.—Tienen la consideración de alineaciones y rasantes oficiales las que se especifican en el plano correspondiente del Proyecto.

Artículo 143.—Tipología de la edificación.

1.—No se establece una concreta tipología edificatoria con carácter

obligatorio, dándose libertad a los redactores de los proyectos técnicos de edificación a adoptar la que consideren más adecuada.

2.—No obstante se recomienda a dichos redactores que se acomoden en lo posible a las tipologías existentes en la ciudad, procedentes de la simple arquitectura tradicional, con objeto de evitar la pérdida de su fisonomía e, incluso, de su identidad.

3.—El Ayuntamiento de Usagre velará porque ello así ocurra e impedirá, denegando la licencia de obras correspondiente, la construcción de edificios cuya tipología o características vayan en contra de la fisonomía urbana de su casco, obligando a efectuar las rectificaciones necesarias en los proyectos técnicos.

4.—En cualquier caso, la tipología elegida se unificará por manzanas. En principio, se establece la edificación densa, con patio de parcela (MD), pudiéndose establecer otra tipología para una manzana completa, mediante la elaboración de un Estudio de Detalle.

5.—Se tendrá también en cuenta lo dispuesto en el art. 169 de estas Normas.

#### Artículo 144.—Ocupación.

1.—En zona clasificada como industrial e industrial agraria la superficie y parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de una construcción, podrá llegar al 100% de su extensión.

2.—En la zona clasificada como residencial en el casco urbano, la superficie de parcela a ocupar por la edificación en las distintas plantas de la construcción, será como máximo el 80% de su extensión, salvo en solares de menos de 100 m<sup>2</sup>, en los que, para el caso de que se construya una sola vivienda, se permitirá ocupar el 100% y para solares menores de 125 m<sup>2</sup>, se permitirá ocupar en las mismas condiciones hasta el 100%.

3.—En la zona clasificada como residencial en El Raposo, la superficie a ocupar por la edificación en las distintas plantas será del 40% en la planta baja y el 30% en la segunda.

4.—En el suelo dedicado a dotaciones, se podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie del solar.

5.—En los terrenos dedicados a suelo comunal, no se podrán hacer construcciones permanentes y sólo las provisionales para servicios agrícolas según costumbre del lugar.

#### Artículo 145.—Número de plantas.

1.—El número de plantas que, sobre la rasante oficial pueden edificarse en los terrenos sites en suelo urbano, será de 2 plantas, para cualquier zona y cualquier uso, incluido el dotacional.

2.—Los áticos y los doblados no tendrán la consideración de plantas a los efectos del número máximo permitido en los edificios residenciales.

#### Artículo 146.—Altura de la edificación.

Las alturas máximas de edificación autorizadas, para cualquier uso, serán las siguientes:

- Para una planta, 5 m. de altura máxima.
- Para dos plantas, 7,50 m. de altura máxima.
- Los edificios industriales podrán alcanzar los 7,50 m. en total, aunque sean de una planta.
- Para sótanos y semisótanos no se establece limitación.
- En cualquiera de los casos ha de cumplirse lo dispuesto en el art. 149 que prevalecerá sobre el presente en caso de conflicto.

#### Artículo 147.—Condiciones constructivas de los voladizos.

Son:

- Para cuerpos volados cerrados.—Se permiten únicamente en calles de ancho igual o mayor a 10 m. Habrán de retranquearse de las medianeras al menos 1,20 m., sin sobresalir más del 7% del ancho de la calle, con un máximo de 1,20 m. No ocuparán más del 50% de la anchura de la fachada. Se prohíben sobre el fondo máximo edificable y sobre los retranqueos obligatorios. Contabilizarán como superficie edificada.
- Para terrazas.—Se permiten únicamente en calles de 8 o más metros. El saliente de la línea de fachada no será mayor del 5% del ancho de la calle y, como máximo, de 1,20 m. Deberán retirarse de las medianerías contiguas, como mínimo, 60 cm.
- Para balcones.—El saliente no será mayor del 5% del ancho de la calle y, como máximo, de 0,50 m. Se deberá retirar de las medianerías contiguas, al menos 40 cm.

#### Artículo 148.—Construcciones por encima de la altura permitida.

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

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

b) Dichas construcciones no sobrepasarán los 3,50 m. sobre la altura máxima de la edificación permitida, ni al plano del 50% apoyado en la altura máxima de fachada.

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

#### Artículo 149.—Edificabilidad.

1.—El coeficiente de edificabilidad sobre parcela neta es el resultante de las condiciones del número de plantas y ocupación establecido en los artículos 144, 145 y 146 de estas Normas.

2.—Se expresará en  $m^2/m^2$ .

3.—En ningún caso podrá ser superior a  $2,4 m^2/m^2$ .

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

#### SECCION SEGUNDA.—SUELO NO URBANIZABLE.

##### Artículo 150.—Situación de las edificaciones.

Las construcciones que pudieran llegar a realizarse en este tipo de suelo, obedecerán siempre al carácter aislado de las mismas, señalándose a tal efecto una separación mínima de los linderos de la parcela de 12,50 m. y debiendo respetarse, en todo caso, respecto a carreteras caminos, ferrocarril y demás vías públicas, las limitaciones establecidas en las Normas de Protección Específicas.

##### Artículo 151.—Tipología de la edificación.

1.—Para la vivienda unifamiliar se prescribe, con carácter obligatorio el tipo de edificación aislada.

2.—Para las edificaciones de utilidad pública o interés social, se establece como tipología obligatoria el bloque exento.

3.—Son de aplicación para los voladizos las condiciones constructivas para ellos establecidas en el art. 147 de estas Normas, para el suelo urbano.

##### Artículo 152.—Ocupación.

1.—La superficie máxima de parcela a ocupar por la edificación, será del 5% para las construcciones destinadas a viviendas familiar; del 25% para las edificaciones de utilidad pública o interés

social no industriales y del 15% para las instalaciones industriales de utilidad pública o interés social.

2.—No existirá limitación de ocupación en las instalaciones agrícolas o ganaderas, siempre que se acompañe a la solicitud de licencia certificado acreditativo del cumplimiento de los planes o normas establecidos por la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura.

##### Artículo 153.—Número de plantas.

1.—Para vivienda familiar y explotaciones agrícolas, una o dos plantas.

2.—Para edificaciones de utilidad pública o de interés social y construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, tres plantas como máximo.

##### Artículo 154.—Altura de la edificación.

Las alturas máximas de edificación autorizadas serán:

a) En vivienda unifamiliar, 7 m.

b) En edificaciones agrícolas, 7 m.

c) En edificaciones de utilidad pública o de interés social y construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas, 10 m.

##### Artículo 155.—Edificabilidad.

La superficie máxima edificable sobre una parcela o porción de terreno en suelo no urbanizable, será la resultante de multiplicar la superficie de los mismos por el coeficiente de edificabilidad correspondiente, que según el fin al que se destine la construcción, será el siguiente:

— Edificaciones destinadas a vivienda familiar y construcciones agrícolas,  $0,5 m^2/m^2$ .

— Edificaciones de utilidad pública o interés social y construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas,  $0,20 m^2/m^2$ .

#### CAPITULO IV

#### CONDICIONES DE USO

##### SECCION PRIMERA.—EN SUELO URBANO.

##### Artículo 156.—Usos permitidos.

1.—En suelo residencial urbano se permite el uso de viviendas en todas sus plantas.

2.—En suelo industrial no se permitirán viviendas, pero sí uso público y terciario de espectáculos, garajes, aparcamientos y oficinas.

3.—En plantas bajas del suelo residencial urbano se autorizan uso público terciario y artesanía y pequeña industria compatible con vivienda, siempre que se cumpla lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4.—En el resto de las plantas del mismo suelo también se permitirán los usos público y terciario, referidas exclusivamente a oficinas y sanitario, si bien este último uso referido únicamente a consultorio y excluido el alojamiento y tratamiento continuado de enfermos.

5.—En edificios de uso exclusivo se podrán autorizar los usos anteriormente reseñados en todas sus plantas.

6.—En el suelo dedicado a dotaciones, se permiten los siguientes usos: asistencial, administrativo, deportivo, enseñanza, religioso, sanitario y sociocultural.

7.—En suelo comunal se podrán realizar los usos que tradicionalmente están establecidos y, específicamente, la utilización como eras del pueblo, romerías, mercados al aire libre y actividades lúdicas de tipo similar.

#### SECCION SEGUNDA.—EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 157.—Usos permitidos.

En general, el uso exclusivo a que se destinará esta clase de suelo, será el agrícola y pecuario, por lo que no se podrán realizar otras construcciones que las dedicadas a explotaciones vinculadas a dicho uso que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio y de la Consejería de Agricultura. Asimismo se admitirán las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas que se desarrollen en esta clase de suelo.

Artículo 158.—Usos limitados.

No obstante lo expuesto en el artículo anterior, podrá autorizarse, con carácter excepcional y siguiendo el procedimiento del art. 79.2 de estas Normas, construcciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y edificios destinados a vivienda familiar sujetos a las siguientes limitaciones:

a) Edificios destinados a vivienda familiar: el uso residencial queda restringido a vivienda unifamiliar y habrá de garantizarse para su

autorización la imposibilidad de formación de núcleo de población según las características objetivas que se definen en el art. 101 de estas Normas.

b) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social: en principio tendrán tal consideración las industrias en general que se hayan acogido a los Reales Decretos de preferente localización industrial, preferente localización industrial agraria y preferente localización industrial minera y aquellas otras edificaciones e instalaciones cuya utilidad e interés vengan atribuidos por aplicación de su legislación específica y muy en concreto las actividades educativas, formativas y sanitarias. Asimismo podrán ser objeto de esta declaración por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura aquellas otras industrias que supongan tal beneficio por la creación de nuevos puestos de trabajo, importancia de las inversiones o impacto en la creación de industrias subsidiarias en el ámbito municipal, que aconsejen a dicho Organismo efectuar tal declaración y no ser posible ubicarlas en el suelo urbano dedicado a uso industrial.

Artículo 159.—Usos prohibidos o incompatibles.

Se consideran incompatibles o inadecuados para esta clase de suelo, prohibiéndose en consecuencia su implantación en el mismo los siguientes usos y categorías:

a) Residencial en vivienda plurifamiliar.

b) Industrias de las características señaladas en el apartado 2 de art. 67 de estas Normas, a no ser que se acredite la imposibilidad de ubicarlas en suelo urbano.

#### CAPITULO V

##### CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

Artículo 160.—Disposiciones generales.

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

2.—Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, todos los usos no residenciales que se desarrollen en suelo urbano, estarán sometidos a las siguientes limitaciones:

a) Nivel sonoro máximo: el establecido en el art. 67.5 de estas Normas.

b) Se prohíbe la producción de vibraciones molestas, humos y malos olores.

3.—Igualmente, sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubre, Nocivas y Peligrosas vigente, el uso de carácter industrial que se desarrolle en suelo de este tipo y del industrial agrario, estará sometido a las siguientes limitaciones:

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

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

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

4.—Cualquier actividad industrial que sobrepase las condiciones del número 3 de este artículo, así como aquellas otras de carácter agropecuario o de extracción que así lo demanden, se localizarán fuera del núcleo urbano y cumpliendo los mínimos de distancia señalados en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, sujetándose, además, a lo establecido en estas Normas para actividades Urbanísticas en suelo no Urbanizable.

Artículo 161.—Viviendas interiores.

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

Artículo 162.—Condiciones de las piezas o habitaciones.

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

- Dormitorio principal: 10 m<sup>2</sup> de superficie, que será obligatorio.
- Dormitorio de una cama: 6 m<sup>2</sup> de superficie.
- Cocina-estancia: 20 m<sup>2</sup> de superficie.
- Cocina-comedor: 8 m<sup>2</sup> de superficie.
- Cocina: 5 m<sup>2</sup> de superficie.
- Estar-comedor: 14 m<sup>2</sup> de superficie.
- Pasillos de distribución interior: 0,80 m. de ancho.
- Cuarto de baño o aseo: 2 m<sup>2</sup> de superficie.

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

3.—Los cuartos de aseo, deberán ir revestidos de azulejo u otro material impermeable en todos sus paramentos, hasta una altura mínima de 1,40 m. Los paramentos afectados por el uso de la ducha se revestirán hasta 2 m. de altura. El sistema de cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico, pudiendo realizarse la ventilación de los cuartos de aseo mediante conductos de ventilación activada.

4.—Las condiciones de las viviendas para la adecuación de su habitabilidad, serán las que señala el R.D. 2.329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, la Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 21 de noviembre de 1983, que reguló las condiciones de tramitación para los expedientes acogidos a esa protección y la Orden de 25 de abril de 1985, por la que se establecen esas condiciones dentro del ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Artículo 163.—Patios de ventilación e iluminación.

Los patios y patinillos que proporcionan luz y ventilación a las viviendas, serán siempre abiertos, sin cubrir en ninguna altura, con piso impermeable y salida de agua adecuada. Su forma y dimensiones serán tales que permitan la inscripción de un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/3 de la altura máxima de cornisa sobre el piso del patio, con un mínimo, en caso de atender a más de una vivienda, de 3 m. Se tendrá en cuenta lo establecido en el art. 108 de estas Normas.

Artículo 164.—Escaleras.

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

a) Dimensiones:

- Altura máxima de tabicas, 19 cm.
- Anchura mínima de huella, 27 cm.
- Longitud mínima de peldaños, 1 m.
- Ancho mínimo de escalera entre parámetros, 2,20 m.
- Ancho mínimo para escalera de un solo tramo, 1 m.
- Número máximo de peldaños en un solo tramo, 16.
- Fondo mínimo de mesetas con puerta de acceso, 1,20.

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

#### Artículo 165.—Aislamiento.

1.—En todo edificio que haya de ser acondicionado técnicamente y siempre en los destinados a vivienda, se asegurará el aislamiento de la humedad en muros y suelos, así como el aislamiento térmico para protegerlo de los rigores de las temporadas extremas y en evitación de pérdidas energéticas en locales calefactados, debiendo, en cualquier caso, cumplimentarse las disposiciones reglamentarias existentes al respecto y, en concreto, el R.D. 2.479/1979, de 6 de julio, sobre condiciones térmicas en los edificios, norma básica de la edificación NBE-CT-79.

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

#### Artículo 166.—Saneamiento.

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

2.—Los tubos serán de gres, fundición, fibrocemento o cemento bituminizado, admitiéndose también los materiales plásticos autorizados reglamentariamente.

#### Artículo 167.—Condiciones en suelo no urbanizable.

1.—Todas las edificaciones destinadas a los distintos usos autorizados por estas Normas en suelo no urbanizable, cumplirán, además de las condiciones señaladas en ellas, todas y cada una de las determinaciones que, sobre las mismas, se establecen, o puedan establecerse, en la legislación urbanística y disposiciones reglamentarias que les sean de aplicación.

2.—Las edificaciones destinadas a vivienda familiar cumplirán las normas que respecto a las piezas, patios, escaleras y de aislamiento, se establecen en los arts. 162, 163, 164 y 165 de estas Normas.

3.—En particular, y por lo que se refiere al saneamiento, deberán respetarse las determinaciones que, sobre fosas sépticas y vertidos se expresan en los arts. 41 y 42 de estas Normas urbanísticas.

4.—Las edificaciones que puedan construirse, deberán tener una planta como máximo y obligación de estar enclavadas y con cubiertas de teja árabe.

### CAPITULO VI

#### CONDICIONES ESTETICAS Y DE COMPOSICION

#### Artículo 168.—Disposiciones generales.

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

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

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

#### Artículo 169.—Condiciones de composición y materiales.

1.—Tipología de la edificación.—Se mantendrá la tipología edificatoria dominante en la ciudad y, a tal efecto, deberán considerarse las características del entorno en cuanto a composición volumétrica, color, textura, etc... Además ha de tenerse en cuenta lo ya establecido en los artículos 144 y 168 de estas Normas.

2.—Cubiertas.—Las cubiertas serán preferiblemente inclinadas, con o sin sotabanco y el elemento de cubrición de teja árabe o curva, prohibiéndose taxativamente el fibrocemento en su color o las placas traslúcidas en suelo residencial. Asimismo se prohíbe en cubiertas planas su acabado con material bituminoso o metálico. Tanto las cajas de escaleras como las demás dependencias o elementos autorizados sobre cubiertas, deberán quedar retranqueados de la fachada según plano de 45°, de manera que se impida la perspectiva exterior inmediata.

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

4.—Remates de fachada.—Se realizarán con alero o antepecho, según tipologías existentes en cada calle, pero siempre tendente a

evitar en lo posible las medianerías vistas por diferencia de altura en las edificaciones adyacentes., lo que supondrá motivo de excepción a lo dispuesto en el art. 146 de estas Normas.

5.—Obligado cumplimiento.—Las anteriores limitaciones son de obligado y exacto cumplimiento para las nuevas edificaciones que pudieran construirse y para las obras de renovación de elementos exteriores existentes. El Ayuntamiento de Usagre procurará que los propietarios y técnicos sigan las recomendaciones, aunque éstas no sean de obligado cumplimiento. Asimismo podrá obligar a que se adecúen a estas normas aquellas construcciones que de forma notoria y relevante estén en contraposición de las mismas, con grave alteración del orden estético y compositivo dominante.

Artículo 170.—Elementos accesorios.

Las instalaciones y elementos urbanos complementarios o accesorios de carácter singular, tales como tendido de energía eléctrica y telefonía, depósitos, aparatos de aire acondicionado, carteles, rótulos, marquesinas, todos, etc..., se proyectarán de forma tal que no deterioren el aspecto externo de los recintos urbanos que lo integran, no concediéndose licencia en estos casos si no se deja a salvo el entorno tradicional en que se asienta cada uno de estos elementos.

Artículo 171.—Condiciones específicas en suelo no urbanizable.

1.—Las construcciones deberán armonizar con su entorno.

2.—En los lugares de paisajes abiertos y naturales se cumplirá lo dispuesto en el art. 168.b) de estas Normas.

3.—Respecto a las condiciones de composición y materiales, se seguirán los criterios ya expresados de los artículos 169 y 170, recomendándose con especial atención el mantenimiento de la tipología y características tradicionales dominantes en las edificaciones existentes en el medio rústico municipal.

## CAPITULO VII

### CONDICIONES DE PROTECCION

Artículo 172.—Zonificación y condiciones.

El suelo no urbanizable municipal, es decir, los terrenos exteriores a la delimitación del suelo urbano, delimitados en los planos correspondientes del proyecto, se calificarán según la siguiente zonificación:

a) Suelo de protección de carreteras.— En estas Normas se es-

tablece una zona de protección de las carreteras integradas dentro del término municipal, que habrá de cumplirse independientemente de las protecciones de la carretera establecidas en las Leyes de Carreteras del Estado y de la Autonomía de Extremadura. Dicha protección será de 80 m., 40 a cada lado del eje, para la CN-432; 50 m., 25 a cada lado del eje, para la CC-436 y 25 m., 12,50 desde el eje, para las carreteras locales de Llera a Hinojosa del Valle y de Usagre a Los Santos de Maimona. En esa zona de protección que se señala expresamente en el plano correspondiente del proyecto, no se podrán construir edificios, pero sí cercados y vallados que estén conformes con la legislación específica.

b) Suelo no urbanizable de protección de los caminos. Los caminos objeto de protección de este Plan son los siguientes: del Gallinero, del Meregál, de La Venta, de La Dehesilla, de Villafranca a Usagre, de La Plata, de Los Santos a Bienvenida, Camino Viejo de Los Santos, de Villafranca a Usagre, de Charneca, de Hornachos, Camino Norte-Sur, Camino de El Raposo a Usagre, de Zafrá a Llerena, de Santa Brígida, de Las Ramas, de Calzadilla de los Barros a Usagre, Callejón de Los Lobos, Camino de Bienvenida a Ribera del Fresno, de Zafrá a Usagre, y de La Pizarra. Su trazado es el que se refleja en los planos correspondientes del proyecto. La protección que se establece es de 10 m., 5 a cada lado del eje, excepto el camino de La Plata y de El Raposo, que la anchura de protección será de 20 m. La protección se extiende a la prohibición de toda clase de construcciones e incluso el cercado y vallado que tendrá que retrasarse hasta la distancia indicada de 5 ó 10 m., según los casos, desde el eje.

c) Suelo no urbanizable de protección de las vías pecuarias. Las vías pecuarias que cruzan el término municipal de Usagre son cañadas y veredas y se les otorga una protección de 50 m., 25 m. a cada lado del eje a las cañadas y 20 m., 10 a cada lado del eje, a las veredas. Las cañadas que atraviesan el término son dos: la Cañada Real y la Cañada de Sevilla a Madrid, y las veredas son la de Rivera de Usagre y del Llano. En esta zona de protección no se puede hacer construcción alguna, ni siquiera el vallado de fincas rústicas. Su trazado específico se refleja en los correspondientes planos del proyecto y la anchura marcada es la que anteriormente se ha dicho o mayor si así es la realidad de la anchura de la vía pecuaria correspondiente.

d) Suelo no urbanizable de protección de ferrocarril. Se establece una zona de protección de 50 m., 25 m. a cada lado del eje del ferrocarril y una zona ampliada de protección en la Estación de Usagre. Dicha zona de protección queda reflejada en los correspondientes planos del Proyecto. Se hace constar que esta protección implica la posibilidad de construir edificios en esa zona, pero sí

vallados y cercas de las fincas rústicas, siempre y cuando sea permitido por la legislación específica de ferrocarriles.

e) Suelo no urbanizable de protección de las líneas eléctricas. Todas las líneas eléctricas están sujetas a una zona de protección de 25 m. a todo lo largo de su trazado, 12,50 m. a cada lado del eje central de la conducción. Los planos del proyecto especifican gráficamente esta protección, la cual consiste en la prohibición de construir viviendas, pero no la cerca y el vallado de las fincas rústicas; también queda prohibida la plantación de árboles, todos ellos a las distancias reflejadas en el art. 52 de estas Normas.

f) Suelo no urbanizable de protección de cauces de ríos y arroyos. Esta especial protección tiene más bien carácter ecológico y se pretende con ello que los cauces públicos no se vean alterados por la actividad de los agricultores. Los cauces más importantes y que han sido objeto de esta protección son el Arroyo del Palomar del Gallinero, de Perdiguero, de Calvo, de La Higuera, de El Raposo, de Abulaga, de Los Manantiales, de La Hiquereta, de Los Gabrieles y de Matalamoza, con 50 m. de ancho, 25 m. a cada lado del eje del cauce; la Rivera de Usagre y el río Retín, con 20 m. de ancho, 100 m. a cada lado; el Arroyo de Los Labrados, incluido el Embalse de El Mosquil, con 50 m., 25 m. a cada lado del eje. Sus trazados de protección respectivos figuran en los correspondientes planos del Proyecto. En estas zonas de protección no podrán construirse edificios, pero sí el vallado o tapiado de fincas rústicas.

g) Suelo no urbanizable de protección paisajística. Son aquellas zonas específicamente determinadas en los planos del proyecto que, por su carácter ecológico y medioambiental deben ser objeto de protección para la mejor conservación de los espacios naturales. Algunas zonas tienen toponimia concreta, como el Puerto de La Plata, el Montuno, la Sierra de Los Santos, el Quinto de Almendraejo, ampliación del cauce de la Rivera de Usagre (en aquellos espacios que merecen esa consideración) y la Rivera de Herrera. En las zonas calificadas en los planos con esta protección, no se podrá hacer edificación alguna.

h) Suelo no urbanizable de protección arqueológica. Todos aquellos terrenos donde se han encontrado vestigios de interés arqueológico han sido tramados para su protección, a fin de que en su momento puedan ser objeto de investigación por arqueólogos especializados. Entre las diversas zonas protegidas con este fin citamos: La Villa Romana de La Venta, la Villa Romana de Matanegra, la Villa Romana de Las Pizarras, el yacimiento del calcolítico El Mingálvaro, el yacimiento del calcolítico de Santa María, y el Campo de Cistas de Las Mayas. En las zonas protegidas con este fin queda absolutamente prohibido realizar cualquier clase de construcción, incluidas alambradas o tapiadas. Las personas que encontrasen algún objeto de carácter arqueológico, deberán presentarlo al Ayuntamiento

de Usagre, para que adopte las medidas que establece la legislación vigente.

i) Suelo no urbanizable de protección del cementerio. Se establece una zona de un radio de 300 m. como protegida por estar ubicado este servicio y por razones higiénico-sanitarias. Su trazado se define en los Planos correspondientes del Proyecto. Las prohibiciones sobre esa zona consisten en no poderse construir cualquier clase de edificio de carácter residencial.

j) Suelo no urbanizable de protección de los huertos que son los delimitados en las proximidades del casco urbano. La protección consiste en la prohibición de hacer construcción de clase alguna y de modificar el uso agrícola de huerto que tienen desde tiempo inmemorial.

k) Suelo de protección de la dehesa y de zonas esteparias. Son aquellas zonas especificadas gráficamente en los planos 1:10.000 de la Ordenación. En ese suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas con el uso agro-ganadero de las fincas. No se podrán realizar transformaciones del uso actual de esos terrenos

l) Suelo no urbanizable normal, integrado por el resto del suelo no urbanizable municipal no sujeto a especial protección. Las actuaciones edificatorias, constructivas o de uso de suelo que se realicen en él, se regirán por las condiciones específicas que establecen estas Normas.

## CAPITULO VIII

### CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Artículo 173.—Principios a que atiende la protección ambiental.

La protección el medio ambiente en toda la actividad municipal, se desarrollará bajo los principios siguientes:

a) Los problemas ambientales tienen una dimensión planetaria y, en su consecuencia, la actividad protectora del ecosistema en Usagre debe acompañarse a la normativa que se aplique en todo el mundo.

b) Las medidas correspondientes de mitigación del cambio climático, limitando sus emisiones antropógenas de gases de efecto invernadero y protegiendo y mejorando sus sumideros y depósitos de gases, serán también recogidas por el municipio de Usagre que colaborará en la creación y cumplimiento de esas medidas.

c) Se modificarán las pautas sociales de comportamiento, participando todos los sectores de la sociedad y principalmente los educativos, con ánimo de compartir las responsabilidades entre



las Administraciones Públicas y los ciudadanos. Serán más sensibles a este principio la emisión de humos, ruidos y residuos sólidos.

d) Tratar de satisfacer las necesidades presentes sin poner en peligro la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades. Las características esenciales serán: el mantenimiento de la calidad de vida en general, el acceso continuo a los recursos naturales y el tratar de impedir que perduren los daños ambientales.

e) El ecodesarrollo se concibe como una forma de conjugar los factores económicos y de desarrollo con la protección del medio ambiente. La introducción del principio ambiental en el marco de la actividad productiva es uno de los rasgos definitivos del planeamiento urbano en general y de este en particular. En definitiva se debe tender a propiciar una política de conservación compatible con el desarrollo económico.

f) En relación con los terrenos forestales se debe garantizar la integración el uso social productivo o recreativo, contribuyendo a la mejora de calidad de vida, de la salud y de las condiciones sociales y económicas de la comunidad.

g) Ha de procurarse la mayor participación posible de todos los ciudadanos en los procesos consultivos y decisiones que afectan al medio ambiente, como instrumento imprescindible para conseguir una eficaz colaboración activa en la política medioambiental que lleva a cabo la Administración. En concreto, para la aprobación de este planeamiento será requisito imprescindible su exposición al público para que los particulares hagan las alegaciones que estimen por conveniente.

h) En cuanto a los incendios forestales se deben promover fórmulas de participación de las distintas Administraciones Públicas y de particulares en la lucha contra ese daño ecológico.

i) Se establece el derecho para todos los vecinos de Usagre a la efectiva protección el medio ambiente.

j) Aquellas personas que provoquen un daño ecológico estarán obligadas a restaurar los elementos naturales al estado en que se encontraban antes de producirse el daño. Sólo en el caso de que esto resultase imposible se preveerá la sustitución de la actividad restauradora por una indemnización económica que deberá fijarse en proporción al daño causado al medio natural.

Artículo 174.—Normativa específica.

Es la contenida en los artículos de estas Normas, núms. 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 y en las disposiciones citadas en ellos.

Artículo 175.—Infracciones.

Además de las infracciones de carácter urbanístico contenidas en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en la legislación a que se refiere el artículo anterior, serán infracciones medioambientales aplicables las siguientes:

a) Infracciones contenidas en aquellas actividades que deterioren, pongan en peligro o incidan negativamente en la conservación del ecosistema del término municipal de Usagre.

b) Infracciones por introducción de elementos urbanísticos en el espacio natural.

c) Infracciones por actividades y vertidos contaminantes de hecho o simplemente por su peligrosidad futura.

## TITULO V

### CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

Artículo 176.—Condiciones particulares en suelo urbano.

Son las que se recogen en el Capítulo III, condiciones de aprovechamiento; Capítulo IV, condiciones de uso; Capítulo V, condiciones higiénico-sanitarias; Capítulo VI, condiciones estéticas y de composición; Capítulo VII, condiciones de protección y Capítulo VIII, condiciones medioambientales, todos ellos del Título IV de estas Normas, en cuanto se refieren a esta clase de suelo.

Artículo 177.—Ejecución.

La ejecución de estas Normas Subsidiarias le corresponde al Ayuntamiento de Usagre.

Artículo 178.—Gestión.

El Ayuntamiento de Usagre podrá asumir la gestión urbanística a través de sus órganos de gobierno ordinarios, o por medio de gerencia, a través de mancomunidades o consorcios con otros entes locales u organismos de distinto orden, de forma societaria o a través de entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 179.—Gestión directa.

Por la gestión directa, el Ayuntamiento asumirá la totalidad de la gestión urbanística con sus propios órganos y con los medios personales y materiales que sean necesarios para el cumplimiento de sus deberes en la ejecución de este planeamiento.

Artículo 180.—Gerencia.

1.—El Ayuntamiento en Pleno de Usagre podrá constituir una Ge-

rencia de Urbanismo para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que el ordenamiento le ha confiado.

2.—El régimen de Gerencia Urbanística llevará consigo una diferenciación orgánica, funcional, o ambas cosas a la vez, respecto de la organización y funciones generales propias del Ayuntamiento de Usagre.

3.—La Gerencia Urbanística podrá crearse a través de un órgano de carácter individual o de carácter colegiado y adquirirá personalidad jurídica y patrimonios propios.

4.—Para la creación de la Gerencia será necesario un acuerdo del Ayuntamiento en Pleno con mayoría legal absoluta del número de hecho de sus miembros, que se elevará a la Comisión de Urbanismo de Extremadura, acompañada de Memoria justificativa del acuerdo, con exposición de sus planes operativos y objetivos, régimen funcional y estudio económico-financiero, con expresión de los recursos proyectados, que la aprobará definitivamente.

#### Artículo 181.—Mancomunidad.

1.—Para la realización de las actividades urbanísticas que a continuación se expresan, podrán mancomunarse varios Ayuntamientos con este de Usagre, pero sobre áreas determinadas sometidas a elaboración o ejecución.

2.—La Mancomunidad tendrá todos o algunos de los siguientes objetivos:

- a) La realización de obras de infraestructura y dotación de servicios en un área o polígono determinados de actuación urbanística.
- b) La promoción y gestión de urbanizaciones, con independencia del sistema que se adopte para su ejecución.
- c) Elaboración y ejecución de planeamiento de carácter intermunicipal.
- d) La ejecución o conservación de obras urbanísticas y el desarrollo de servicios complementarios en áreas o polígonos pertenecientes a más de un término municipal.
- e) En el abastecimiento de aguas y la recogida y tratamiento de basuras, cuando afecte a varios municipios.

3.—Los municipios integrados en la mancomunidad podrán, previo acuerdo favorable del órgano de gobierno de la misma, transferir a aquella la titularidad o el mero ejercicio de competencias urbanísticas.

4.—La mancomunidad podrá acordar la imposición de tasas y contribuciones especiales previstas en la legislación local, cuando se

establezcan servicios o se realicen obras que legitimen dicha imposición.

5.—Los gastos de la gestión urbanística de la mancomunidad podrán cubrirse con:

- a) La participación en tributos municipales que tengan relación con las competencias asumidas por la mancomunidad.
- b) Las subvenciones que, a título de cooperación a los servicios municipales, acuerden la Diputación Provincial, la Comunidad Autónoma o el Estado.

#### Artículo 182.—Consorticios.

1.—El Ayuntamiento de Usagre puede consorciarse con entidades de diferente orden o naturaleza para el desarrollo de fines propios de la gestión y ejecución de actividades urbanísticas.

2.—Al consorcio se podrán incorporar particulares, previo convenio acerca de las bases que hayan de regir su actuación.

3.—El consorcio podrá tener por objeto una o varias de las finalidades siguientes:

- a) Elaborar estudios y realizar trabajos de promoción urbanística en áreas, zonas o polígonos determinados.
- b) Abordar la formación y ejecución de planes especiales.
- c) Realizar obras de infraestructura urbanística.
- d) Crear o gestionar servicios complementarios de urbanizaciones.
- e) Cuidar de la conservación de nuevas urbanizaciones.

4.—El consorcio realizará sus actividades en nombre propio o en nombre de los sujetos consorciados, según establezcan sus bases de constitución.

5.—Los entes consorciados podrán encomendar al consorcio cualesquiera otras actividades cuyo ejercicio no tenga el carácter de intransferible.

6.—No podrán delegarse al consorcio las potestades de establecer tributos y expropiatoria. Pero sí podrán imponer o recaudar las contraprestaciones correspondientes derivadas de servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado.

#### Artículo 183.—Sociedad.

1.—El Ayuntamiento de Usagre podrá crear sociedades anónimas cuando así convenga a la promoción, gestión o ejecución de actividades urbanísticas.

2.—El acuerdo de creación se regirá por las normas establecidas por la legislación de régimen local para la creación de sociedades anónimas municipales.

Artículo 184.—Entidades urbanísticas colaboradoras.

1.—Los interesados podrán participar en la gestión urbanísticas mediante la creación de entidades urbanísticas colaboradoras.

2.—Son entidades urbanísticas colaboradoras:

- a) Las Juntas de Compensación.
- b) Las asociaciones administrativas de propietarios, en el sistema de cooperación.
- c) Las entidades de conservación.

3.—Las entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por los estatutos que acuerden sus partícipes en Asamblea General y que tendrán que aprobarse por el Ayuntamiento Pleno.

4.—Las entidades urbanísticas colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de Ayuntamiento de Usagre y se inscribirán en el Registro correspondiente de la Comisión de Urbanismo de Extremadura, adquiriendo desde ese momento personalidad jurídica propia.

5.—Las entidades urbanísticas colaboradoras se disolverán por el cumplimiento de los fines para los que fueron creadas y requerirá acuerdo del Ayuntamiento de Usagre, no procediendo la aprobación municipal de su disolución mientras no conste el cumplimiento de las obligaciones que les corresponden.

Artículo 185.—Particulares.

Las personas interesadas en el planeamiento, por sí solas o asociadas a otros particulares también interesados, podrán colaborar en la ejecución del planeamiento, siempre que se actúe por el sistema de compensación.

Artículo 186.—Función legitimadora del planeamiento

Estableciéndose en las presentes Normas complementarias y subsidiarias del planeamiento las precisiones establecidas en el art. 92 del Reglamento de Planeamiento, serán ejecutivas en el momento que obtengan su aprobación definitiva por la Comisión de Urbanismo de Extremadura y se publiquen estas Normas en el D.O.E.

Artículo 187.—Orden de prioridades.

1.—El orden de prioridades para la ejecución de estas Normas Subsidiarias se llevará a cabo con arreglo al contenido de las mismas, pe-

ro en las zonas de nueva urbanización, se actuará por el orden en que se creen las distintas unidades o polígonos de actuación que el Pleno establezca y de acuerdo con el orden que se señale.

Artículo 188.—Delimitación de polígonos y unidades de actuación.

1.—La ejecución del presente planeamiento se regirá por polígonos o unidad de actuación completos, salvo que se trate de ejecución de actividades existentes en el suelo urbano consolidado en el momento de la aprobación de estas Normas.

2.—Para delimitar los polígonos, se tendrá en cuenta que se pueda producir una distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización.

3.—La determinación y delimitación de los polígonos y unidades de actuación, así como su correspondiente modificación, se ajustará al siguiente procedimiento:

- a) Se iniciará de oficio por el Ayuntamiento de Usagre o a instancia de particulares interesados.
- b) Aprobado inicialmente el expediente, se someterá a información pública por plazo de 15 días, mediante anuncio en el B.O.P. o D.O.E. y en un periódico de mayor circulación. En todo caso será preceptiva la citación personal de los propietarios de terrenos incluidos en el polígono o unidad de actuación.
- c) El expediente con las reclamaciones y observaciones que se hubieren formulado, será aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Usagre para lo que bastará la mayoría simple.
- d) Para la efectividad de la delimitación será necesaria la publicación de la aprobación definitiva en el B.O.P. o D.O.E.

Artículo 189.—Convenios urbanísticos.

1.—El Ayuntamiento de Usagre podrá establecer convenios urbanísticos con los particulares, a fin de desarrollar el planeamiento establecido en estas normas urbanísticas, y también con otros Ayuntamientos o Mancomunidades, con la Diputación Provincial, con la Junta de Extremadura y con el Estado.

2.—Los convenios que se establezcan serán aprobados por el Ayuntamiento en Pleno.

Artículo 190.—Sistemas de actuación.

1.—La ejecución del presente planeamiento se llevará a cabo por alguno de estos tres sistemas:

- a) Cooperación.
- b) Compensación.
- c) Expropiación.

2.—Dadas las características del urbanismo propuesto y la limitada capacidad de gestión de los particulares, se intentará ejecutar el planeamiento, principalmente, por el sistema de cooperación, a través de convenios con los particulares.

#### Artículo 191.—Cooperación.

1.—Por el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

2.—La aplicación del sistema de cooperación exigirá la reparcelación de los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación, salvo que ésta sea necesario por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas.

#### Artículo 192.—Compensación.

1.—En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

2.—La Junta de Compensación aprobará sus correspondientes estatutos y bases de actuación, que presentará al Ayuntamiento para su aprobación mediante acuerdo plenario.

3.—También formulará el proyecto de compensación, que igualmente aprobará el Pleno Municipal.

#### Artículo 193.—Expropiación.

La expropiación forzosa se aplicará cuando así se determine por el Pleno Municipal y referida a polígonos o unidades de actuación completos, debiendo comprender todos los bienes y derechos incluidos en los mismos.

#### Artículo 194.—Deberes legales.

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

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente para el Ayuntamiento de Usagre.
- c) Costear y ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

#### Artículo 195.—Edificios histórico-artísticos.

1.—Los edificios histórico-artísticos de Usagre, que se relacionan a continuación, están sujetos a protección estructural, lo que conlleva la imposibilidad de realizar obra alguna de cualquier clase sobre ellos, sin la previa aprobación del proyecto por el Ayuntamiento, con el informe vinculante de la Dirección de Patrimonio de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura.

2.—Los edificios histórico-artísticos que se incluyen en esta catalogación son:

- N.º 1.—Lavadero del Pino, en calle Convento n.º 10.
- N.º 2.—Molino de Aceite en calle Convento n.º 6.
- N.º 3.—Molino Harinero, en plaza del Puente.
- N.º 4.—Pilar, en la plaza del Puente.
- N.º 5.—Fuente, en plaza de España.
- N.º 6.—Puente Romano, en calle del Puente Abajo.
- N.º 7.—Escudo de Iglesia Parroquial, en la plaza de la Constitución.
- N.º 8.—Vivienda, en calle Convento n.º 6.
- N.º 9.—Vivienda, en calle Mesones n.º 10.
- N.º 10.—Casas de La Encomienda, en calle Convento n.º 2.
- N.º 11.—Ermita del Santísimo, en calle Convento s/n.
- N.º 12.—Iglesia, en plaza de la Constitución.

#### Artículo 196.—Zonas arqueológicas.

1.—Son aquellos espacios en suelo no urbanizable debidamente delimitados en los correspondiente planos del proyecto, que requieren una protección arqueológica, por existir yacimientos de este carácter.

2.—En dichas zonas se prohíbe hacer construcción alguna, incluso deberá de sacarse fuera de la zona el vallado o cercado de las fincas rústicas colindantes. Quedan prohibidas las excavaciones, que sólo se podrán realizar por las personas o instituciones que tengan los correspondientes permisos administrativos. Si el propietario o algún vecino encontrase objetos de interés arqueológico, deberá de entregarlos de inmediato al Ayuntamiento de Usagre.

Son zonas de protección las siguientes:

- a) La zona de Mingálvaro, del período calcolítico.
- b) La zona de Santa María, del período calcolítico.
- c) El cerro de las Mayas, huella Celta del final de la Era del Bronce
- d) Villa Romana de La Venta.
- e) Villa Romana de Matanegra.
- f) Villa Romana de Las Pizarras.
- g) Necrópolis visigótica de El Caballar.

**DISPOSICION TRANSITORIA.**

Los expedientes de licencias urbanísticas incoados con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas, cuando estuviera completa la documentación, serán tramitados conforme al ordenamiento anterior, pero si la petición del solicitante estuviera en contradicción grave con la normativa urbanística establecida en estas Normas, el Ayuntamiento de Usagre podrá denegarla, sin perjuicio de las indemnizaciones que sean legalmente procedentes.

**DISPOSICION DEROGATORIA.**

Se derogan las normas urbanísticas y sus modificaciones que han estado vigentes hasta la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Usagre.

**INDICE DEL TOMO III (NORMAS URBANISTICAS)****TITULO I.—GENERALIDADES****CAPITULO I.—Naturaleza y contenido de estas Normas.**

- Art. 1.—Objeto.
- Art. 2.—Contenido.
- Art. 3.—Marco legal.
- Art. 4.—Ambito de aplicación.
- Art. 5.—Vigencia.
- Art. 6.—Interpretación de la documentación.
- Art. 7.—Revisión.
- Art. 8.—Tipificación precisa de los casos en los que procede la revisión.
- Art. 9.—Modificación.
- Art. 10.—Modificación cualificada.
- Art. 11.—Prelación normativa.
- Art. 12.—Competencia.

**CAPITULO II.—Clasificación del suelo, definición y delimitación para cada clase.**

- Art. 13.—Clasificación del suelo.
- Art. 14.—Suelo urbano.
- Art. 15.—Suelo no urbanizable.
- Art. 16.—Limitaciones.

**TITULO II.—Régimen urbanístico del suelo.****CAPITULO I.—Suelo urbano.**

- Art. 17.—Figuras del planeamiento que lo desarrolla.
- Art. 18.—Planes especiales.
- Art. 19.—Contenido.

- Art. 20.—Plan Especial de Reforma Interior.
- Art. 21.—Plan Especial de Protección del Paisaje.
- Art. 22.—Protección de vías de comunicación.
- Art. 23.—Mejora del medio rural o urbano.
- Art. 24.—Planes de saneamiento.
- Art. 25.—Estudio de Detalle.

**Sección 1.ª—Gestión del planeamiento.**

- Art. 26.—Sistemas de actuación.
- Art. 27.—Sistema de compensación.
- Art. 28.—Procedimiento abreviado.
- Art. 29.—Sistema de cooperación.
- Art. 30.—Gastos de urbanización.
- Art. 31.—Reparcelación.
- Art. 32.—Procedimiento.
- Art. 33.—Sistema de expropiación.
- Art. 34.—Convenios urbanísticos.

**Sección 2.ª—Ejecución del planeamiento.**

- Art. 35.—Proyectos de urbanización.
- Art. 36.—Potabilidad de las aguas.
- Art. 37.—Dotación mínima.
- Art. 38.—Características de la red de agua.
- Art. 39.—Caudal de saneamiento.
- Art. 40.—Red de alcantarillado.
- Art. 41.—Fosas sépticas
- Art. 42.—Vertidos.
- Art. 43.—Redes de energía eléctrica.
- Art. 44.—Alumbrado público.
- Art. 45.—Sistema viario.
- Art. 46.—Aparcamientos.
- Art. 47.—Jardinería.

**CAPITULO II.—Suelo no urbanizable.**

- Art. 48.—Figuras de planeamiento que lo desarrollan.
- Art. 49.—Limitaciones.
- Art. 50.—Protección de carreteras y ferrocarril.
- Art. 51.—Protección de caminos.
- Art. 52.—Protección de las líneas de energía eléctrica.
- Art. 53.—Protección de las aguas.
- Art. 54.—Protección minera.
- Art. 55.—Protección de los Montes.
- Art. 56.—Protección de la dehesa.
- Art. 57.—Protección del regadío.
- Art. 58.—Protección de la agricultura ecológica, natural y extensiva.
- Art. 59.—Protección de la caza.
- Art. 60.—Protección de la pesca.

Art. 61.—Protección del medio ambiente.  
Art. 62.—Protección del medio atmosférico.  
Art. 63.—Conservación de los espacios naturales.  
Art. 64.—Protección del patrimonio histórico.  
Art. 65.—Residuos tóxicos y peligrosos.  
Art. 66.—Espectáculos públicos y actividades recreativas.  
Art. 67.—Actividades clasificadas.  
Art. 68.—Anuncios y carteles.  
Art. 69.—Basureros y estercoleros.  
Art. 70.—Cementerios de vehículos.  
Art. 71.—Turismo.

#### TITULO III.—Régimen jurídico del suelo.

Art. 72.—Objeto.  
Art. 73.—Patrimonio municipal del suelo.  
Art. 74.—Destino.  
Art. 75.—Cesiones.  
Art. 76.—Derecho de superficie.

#### TITULO IV.—Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo.

Art. 77.—Actos sujetos a licencia.  
Art. 78.—Clasificación de los actos.  
Art. 79.—Competencia y procedimientos.  
Art. 80.—Inspección urbanística.  
Art. 81.—Protección de la legalidad urbanística.  
Art. 82.—Otros actos sin licencia.  
Art. 83.—Declaración de ruina.  
Art. 84.—Conservación de inmuebles.

#### TITULO V.—Condiciones generales de edificación y uso del suelo.

##### CAPITULO I.—Definiciones.

Art. 85.—Alero.  
Art. 86.—Alineaciones actuales.  
Art. 87.—Alineaciones oficiales.  
Art. 88.—Altura de la edificación.  
Art. 89.—Altura libre de piso.  
Art. 90.—Altura de planta.  
Art. 91.—Coeficiente de edificabilidad.  
Art. 92.—Densidad.  
Art. 93.—Edificio exclusivo.  
Art. 94.—Edificios e instalaciones fuera de ordenación.  
Art. 95.—Espacio libre interior.  
Art. 96.—Fachada.  
Art. 97.—Fondo máximo edificable.  
Art. 98.—Limitación de construir.

Art. 99.—Manzana.  
Art. 100.—Máxima ocupación de parcela.  
Art. 101.—Núcleo de población.  
Art. 102.—Parcela mínima.  
Art. 103.—Parcelación.  
Art. 104.—Parcela neta edificable.  
Art. 105.—Pasaje.  
Art. 106.—Pacios abiertos.  
Art. 107.—Patio de manzana.  
Art. 108.—Patio de parcela.  
Art. 109.—Patio mancomunado.  
Art. 110.—Perímetro urbano.  
Art. 111.—Perímetro de zona de protección.  
Art. 112.—Pieza habitable.  
Art. 113.—Planta baja.  
Art. 114.—Portal.  
Art. 115.—Rasantes actuales.  
Art. 116.—Rasantes oficiales.  
Art. 117.—Retranqueo.  
Art. 118.—Semisótano.  
Art. 119.—Sobrado.  
Art. 120.—Solar edificable.  
Art. 121.—Sótano.  
Art. 122.—Superficie edificable.  
Art. 123.—Superficie edificada.  
Art. 124.—Superficie total edificada.  
Art. 125.—Tipologías.  
Art. 126.—Trastero.  
Art. 127.—Usos.  
Art. 128.—Vacío de cubiertas.  
Art. 129.—Voladizos.  
Art. 130.—Volumen edificable.  
Art. 131.—Volumen edificado.  
Art. 132.—Volumen total edificado.  
Art. 133.—Zona.

##### CAPITULO II.—Condiciones de parcelación.

###### Sección 1.ª—Suelo urbano.

Art. 134.—Parcela mínima.  
Art. 135.—Indivisibilidad de las parcelas.  
Art. 136.—Reparcelación.  
Art. 137.—Procedimiento.  
Art. 138.—Reglas.  
Art. 139.—Efectos.

###### Sección 2.ª—Suelo no urbanizable.

Art. 140.—Parcela mínima.  
Art. 141.—Indivisibilidad de las parcelas.

## CAPITULO III.- Condiciones de aprovechamiento.

## Sección 1.ª—Suelo urbano.

- Art. 142.—Situación de las edificaciones y fondo máximo.
- Art. 143.—Tipología de la edificación.
- Art. 144.—Ocupación.
- Art. 145.—Número de plantas.
- Art. 146.—Altura de la edificación.
- Art. 147.—Condiciones constructivas de los voladizos.
- Art. 148.—Construcciones por encima de la altura permitida.
- Art. 149.—Edificabilidad.

## Sección 2.ª—Suelo no urbanizable.

- Art. 150.—Situación de las edificaciones.
- Art. 151.—Tipología de la edificación.
- Art. 152.—Ocupación.
- Art. 153.—Número de plantas.
- Art. 154.—Altura de la edificación.
- Art. 155.—Edificabilidad.

## CAPITULO IV.—Condiciones de uso.

## Sección 1.ª—En suelo urbano.

- Art. 156.—Usos permitidos.

## Sección 2.ª—En suelo no urbanizable.

- Art. 157.—Usos permitidos.
- Art. 158.—Usos limitados.
- Art. 159.—Usos prohibidos o incompatibles.

## CAPITULO V.—Condiciones higiénico-sanitarias.

- Art. 160.—Disposiciones generales
- Art. 161.—Viviendas interiores.
- Art. 162.—Condiciones de las piezas o habitaciones.
- Art. 163.—Pacios de ventilación e iluminación
- Art. 164.—Escaleras.
- Art. 165.—Aislamiento.
- Art. 166.—Saneamiento.
- Art. 167.—Condiciones en suelo no urbanizable.

## CAPITULO VI.—Condiciones estéticas y de composición.

- Art. 168.—Disposiciones generales.
- Art. 169.—Condiciones de composición y materiales.
- Art. 170.—Elementos accesorios.
- Art. 171.—Condiciones específicas en suelo no urbanizable.

## CAPITULO VII.—Condiciones de protección.

- Art. 172.—Zonificación y condiciones.

## CAPITULO VIII.—Condiciones medioambientales.

- Art. 173.—Principios a que atiende la protección ambiental.
- Art. 174.—Normativa específica.
- Art. 175.—Infracciones.

## TITULO V.—Condiciones particulares en suelo urbano

- Art. 176.—Condiciones particulares en suelo urbano.
- Art. 177.—Ejecución.
- Art. 178.—Gestión.
- Art. 179.—Gestión directa.
- Art. 180.—Gerencia.
- Art. 181.—Mancomunidad.
- Art. 182.—Consortios.
- Art. 183.—Sociedad.
- Art. 184.—Entidades urbanísticas colaboradoras.
- Art. 185.—Particulares.
- Art. 186.—Función legitimadora del planeamiento.
- Art. 187.—Orden de prioridades.
- Art. 188.—Delimitación de polígonos y unidades de actuación.
- Art. 189.—Convenios urbanísticos.
- Art. 190.—Sistemas de actuación.
- Art. 191.—Cooperación.
- Art. 192.—Compensación.
- Art. 193.—Expropiación.
- Art. 194.—Deberes legales.
- Art. 195.—Edificios histórico-artísticos.
- Art. 196.—Zonas arqueológicas.
- Disposición transitoria.
- Disposición derogatoria.

## NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2000

### I. CONTENIDO.

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

Los suplementos especiales (Suplemento E) se facilitarán a los interesados al precio de la Tasa establecida.

### 2. FORMA.

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

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

### 3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

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

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

### 4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 2000, es de 13.770 pesetas. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 1.150 pesetas.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 155 pesetas.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 615 pesetas si tiene menos de 60 páginas y 1.530 pesetas si tiene 60 o más páginas.

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

### 5. FORMA DE PAGO.

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

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura. (Código número 11003 - 1).

### 6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

6. Las renovaciones para el ejercicio 2000 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero del 2000. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.

 **Diario Oficial de  
EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

**JUNTA DE EXTREMADURA**

Consejería de Presidencia y Trabajo

*Secretaría General Técnica*

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA  
Teléfono: (924) 38 50 16. Telefax: 38 50 90

Imprime: Editorial Extremadura, S.A.

Dr. Marañón, 2 - Local 7 - Cáceres

**Franqueo Concertado 07/8**



**Precio ejemplar: 615 Ptas.**