



CONSEJERÍA DE FOMENTO

RESOLUCIÓN de 14 de marzo de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueba definitivamente la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lobón.

ANEXO

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LOBÓN

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO I. GENERALIDADES

CAPÍTULO I. NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 1.- Contenido documental.

La presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal contiene los siguientes documentos:

1.- Memoria Informativa: Describe la información urbanística elaborada en relación con el territorio, la población y las actividades.

2.- Memoria Justificativa: Define los fines y objetivos de las Normas Subsidiarias, así como su conveniencia y oportunidad, expresa las incidencias habidas durante el trámite de participación pública en

el proceso de elaboración de las Normas y justifica todas y cada una de las determinaciones que se formulan.

3.- Normas Urbanísticas Reguladoras: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de Lobón. Regulan pormenorizadamente la edificación y el uso del suelo ordenado, establecen las limitaciones y directrices a observar en la ordenación del suelo destinado a posterior desarrollo, y definen el régimen urbanístico aplicable a las distintas áreas del término.

4.- Planos de Información: Complementan gráficamente el análisis elaborado en la Memoria Informativa.

5.- Planos de Ordenación: Expresan los límites de las distintas clases y categorías de suelo, detallando los usos pormenorizados en el suelo urbano y los globales en las áreas aptas para urbanizar. Así mismo definen la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos para la totalidad del territorio, el trazado y características de la red viaria del suelo urbano, con determinación de alineaciones, trazado en planta y rasantes y señalan y delimitan las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable.

Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento se presenta un Catálogo de Bienes Protegidos.

Artículo 2.- Objeto de las Normas.

La presente Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lobón tiene por objeto la ordenación integral del territorio municipal, que se realiza mediante la clasificación del suelo en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, la delimitación del ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de

suelo, la ordenación pormenorizada del suelo urbano y la fijación de las normas de protección del suelo no urbanizable.

Artículo 3.- Marco legal.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal constituyen uno de los instrumentos de ordenación urbanística de los municipios previstos en el Título III, Capítulo I, artículo 65.3 del Texto Refundido 1/1992, de 26 de junio, de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, vigente en el ámbito autonómico por remisión del artículo 1 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de Presidencia de la Junta, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura, así como los reglamentos de desarrollo de la Ley del Suelo citada.

Tienen un carácter subsidiario y su redacción cumple la finalidad de definir para el municipio de Lobón la ordenación urbanística concreta de su territorio (artículo 75.b del Texto Refundido 1/1992).

Los preceptos detallados que deben cumplir esta clase de Normas se encuentran recogidos en los artículos 77, 78 y 80.2 del precitado Texto Refundido (en adelante T.R.).

Las presentes Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva, quedando los particulares, al igual que la Administración, obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana en ellas contenidas.

El contenido básico del derecho de propiedad del suelo será el regulado por la vigente Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, modificada por el R.D.L. 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y de transportes.

Artículo 4.- Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Subsidiarias lo constituyen la totalidad de los terrenos incluidos en el término municipal de Lobón.

Artículo 5.- Vigencia.

Las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias entrarán en vigor a partir de la fecha de la publicación en el Diario Oficial de Extremadura de su aprobación definitiva, y su periodo de vigencia será indefinido, según dispone el artículo 125 del T.R., sin perjuicio de las eventuales modificaciones que pudieren tramitarse, y sin detrimento de su posible Revisión o sustitución por un Plan General.

Artículo 6.- Interpretación de la documentación.

La interpretación de las prescripciones contenidas en las Normas Subsidiarias corresponde en primera instancia, al Ayuntamiento de

Lobón, y en su defecto y subsidiariamente, a los órganos competentes de la Junta de Extremadura.

En el caso de dudas en la interpretación del contenido de los diversos documentos que integran las Normas Subsidiarias, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

— El contenido de la Memoria Justificativa ha de ser considerado como de carácter explicativo o informativo, y de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación. Actúa como aclaratorio en la interpretación de los documentos determinativos de las Normas Subsidiarias.

— El carácter de las Normas Urbanísticas reguladoras es plenamente determinativo, ateniéndose exclusivamente su interpretación a aspectos contemplados en las propias Normas. Prevalen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias para todo lo que en ellas se regula.

— Las especificaciones contenidas en los Planos de Ordenación han de ser consideradas como determinaciones vinculantes, prevaleciendo sobre cualquiera de los restantes planos.

A efectos de interpretación, en caso de discrepancia entre planos de distintas escalas, prevalecerá la de mayor escala (menor divisor).

— La Memoria Informativa y los Planos de Información tienen un carácter meramente informativo.

— En caso de duda, será determinante la interpretación más favorable al ordenamiento general establecido, prevaleciendo el criterio de menor edificabilidad y mayores espacios para uso público, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

Artículo 7.- Revisión.

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

El Ayuntamiento procederá obligadamente a la revisión de las Normas Subsidiarias cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

I.- Derogación, modificación o reforma de la legislación urbanística en vigor, cuando así lo determine la nueva legislación.

2.- Aprobación de Plan o Planes Directores Territoriales de Coordinación que afecten a todo o parte del Término Municipal.

3.- Aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

4.- Cambios sustanciales de la estructura general del territorio.

5.- Agotamiento del 80% de la capacidad residencial señalada para el modelo territorial definido.

6.- Análoga circunstancia respecto del suelo clasificado en áreas industriales.

7.- Orden motivada del órgano competente de la Junta de Extremadura, previa audiencia del Ayuntamiento, cuando otras circunstancias aconsejasen la revisión.

Independientemente de lo anterior, cuando transcurran diez años de vigencia de estas Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento decidirá su mantenimiento o Revisión.

La Revisión podrá determinar la sustitución de las Normas Subsidiarias por un Plan General.

Artículo 8.- Modificación.

Se entiende por Modificación de las Normas Subsidiarias cualquier alteración de sus determinaciones que no quede incluida en los supuestos de revisión contemplados en el artículo anterior, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos de las Normas Subsidiarias se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

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.

Si la modificación tuviese por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en las Normas deberá ser aprobada por el órgano competente de la Junta de Extremadura.

Artículo 9.- Concepto de modificación sustancial.

Se producirá esta situación cuando la suma o acumulación de modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.

Artículo 10.- Prelación normativa.

A los efectos prevenidos por las Normas Subsidiarias serán de aplicación dentro del término de Lobón, y en el orden de prelación inherente al rango normativo respectivo, las disposiciones contenidas en los siguientes textos legales:

— Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, aprobado como precepto de ley autonómica por la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de Presidencia de la Junta, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura).

— Reglamentos que lo desarrollan (de Planeamiento, de Disciplina urbanística, de Gestión urbanística, de Edificación forzosa y Registro Municipal de solares, y de Reparcelaciones).

— Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, modificada por el R.D.L. 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y de transportes.

— Decreto 76/1998, de 2 de junio, de desarrollo de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

— Legislación concreta incidente en la ordenación urbanística (de Régimen Local, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, de Condiciones mínimas de habitabilidad en las viviendas, de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda en Extremadura,... etc.).

— Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.

— Ordenanzas de los Planes Especiales que desarrollen las previsiones de las Normas Subsidiarias.

Artículo 11.- Competencia.

Las competencias para la interpretación y ejecución del planeamiento corresponden al Ayuntamiento de Lobón, así como a los órganos competentes de la Junta de Extremadura en los supuestos establecidos por la legislación urbanística vigente.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 12.- Clasificación del suelo.

De acuerdo con lo señalado en el artículo 77 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana las

presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo del término municipal de Lobón en las siguientes clases:

- Suelo urbano.
- Suelo apto para urbanizar.
- Suelo no urbanizable.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos, y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son aplicables.

El suelo apto para urbanizar clasificado por las presentes Normas es equivalente al suelo urbanizable a los efectos prevenidos por la legislación estatal (artículo 7 de la Ley 6/1998).

Igualmente, se define la estructura general y orgánica del territorio a través del reconocimiento y planificación de los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos. La delimitación e identificación de estos elementos se contiene en los planos nºs OT.0 y OU.2

Artículo 13.- Suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano los terrenos que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir, o por tener su ordenación consolidada al ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación prevista, se delimitan en el plano nº OT.I de Ordenación de estas Normas Subsidiarias, identificado con las siglas SU.

Artículo 14.- Suelo apto para urbanizar.

Constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos a los que las presentes Normas Subsidiarias declaran adecuados para ser urbanizados, cuya delimitación se refleja en el plano nº OT.I de Ordenación de estas Normas Subsidiarias, identificado con las siglas SAU.

Artículo 15.- Suelo no urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos no incluidos en suelo urbano o apto para urbanizar, en los que concurre alguna de las circunstancias siguientes:

1º. Estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos,

arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2º. Estar preservados por las presentes Normas Subsidiarias en razón de los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, o por considerarse inadecuados para un desarrollo urbano.

La delimitación de estos suelos se refleja en el plano nº OT.I de Ordenación, identificado con las siglas SNU.

CAPÍTULO II. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO. OTROS INSTRUMENTOS

Artículo 16.- Figuras de planeamiento.

La ordenación prevista por las Normas Subsidiarias podrá desarrollarse, según lo previsto en la Ley y los Reglamentos, mediante Planes Parciales o Planes Especiales, atendiendo a la clasificación del suelo objeto de la ordenación.

Artículo 17.- Otros instrumentos.

Para completar, ajustar y ejecutar la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias podrán formularse y aprobarse Normas Complementarias, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y Catálogos.

Artículo 18.- Planes Parciales. Objeto y determinaciones.

Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto en el suelo clasificado como apto para urbanizar, el desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas en el artículo 83 del T.R. de la Ley del Suelo y en los correspondientes de los Reglamentos que la desarrollan, así como las determinaciones específicas de estas Normas que les sean aplicables.

Los Planes Parciales podrán ser formulados por el Ayuntamiento u órganos competentes en el orden urbanístico y por los particulares, dentro de los plazos establecidos en las presentes Normas, remitiéndose su contenido documental al que al respecto se determina en el artículo 83 del T.R.

Su tramitación se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 116 del T.R., o artículo 122, en su caso.

Artículo 19.- Planes Especiales. Objeto y determinaciones.

En desarrollo de las previsiones contenidas en las Normas Subsidiarias podrán formularse y aprobarse Planes Especiales en suelo urbano, apto para urbanizar y no urbanizable con las siguientes finalidades:

- Desarrollo de sistemas generales de comunicación, y sus zonas de protección, así como los de dotaciones y espacios libres.
- Ordenación y protección de recintos y conjuntos de interés histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, científico o técnico y protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, del medio urbano, natural y rural, para su conservación y mejora en determinados lugares.
- Reforma interior en suelo urbano.
- Saneamiento de poblaciones.
- Cualquier otra finalidad análoga.

Así mismo, podrán redactarse Planes Especiales para el desarrollo de las determinaciones de los Planes Directores Territoriales que pudieran formularse.

- Los Planes Especiales contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo de las Normas Subsidiarias. En ningún caso podrán sustituir a éstas como instrumento de ordenación integral, por lo que no podrán clasificar suelo.

Las determinaciones concretas según el tipo de Plan de que se trate habrán de adaptarse a lo dispuesto en los artículos 85, 86, 87, 88, 89 y 90 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como a los correspondientes de los reglamentos que los desarrollan.

Se formularán por el Ayuntamiento, u otros Organismos públicos. Los de reforma interior podrán ser formulados por particulares.

Su tramitación se realizará conforme a lo establecido en el artículo 116 del T.R. o en los artículos 115 ó 122 en su caso.

Artículo 20.- Estudios de Detalle. Objeto y determinaciones.

Se formularán, cuando fuere preciso, para completar o adaptar determinaciones establecidas en las Normas Subsidiarias para suelo urbano, y tendrán por objeto algunos de los siguientes:

- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Ordenación volumétrica de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones del planeamiento, sin alterar el aprovechamiento de los terrenos a que afecten.

Podrán formular Estudios de Detalle el Ayuntamiento, otros organismos públicos y los propietarios de terrenos incluidos en el área del Estudio.

Su tramitación se realizará conforme a lo establecido en el artículo 117 del T.R. y en los correspondientes de los Reglamentos que lo desarrollan.

Artículo 21.- Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica detallada de las obras a realizar para llevar a la práctica en suelo urbano las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de los Planes Especiales de Reforma Interior.

Deberán adaptarse en cuanto a contenido y documentación a lo dispuesto en el artículo 92.2 y 92.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como en su caso, en el artículo 105.2; y en los correspondientes de los Reglamentos que lo desarrollan.

Podrán ser formulados por el Ayuntamiento, Organismos públicos y particulares.

Su tramitación se realizará conforme a lo establecido en el artículo 117 del T.R., o en su caso, en el artículo 106.

Artículo 22.- Catálogos.

Los catálogos complementarios a las Normas Subsidiarias o de los Planes Especiales contendrán la relación pormenorizada de los elementos objeto de especial protección, indicando los niveles de protección para cada uno de ellos.

Su redacción corresponderá a la entidad urbanística que haya formulado el planeamiento al que complementen, efectuándose su tramitación conforme a lo dispuesto en los artículos 93 ó 123, en su caso, del T.R. de la Ley del Suelo, y en los correspondientes de los Reglamentos que lo desarrollan.

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**SECCIÓN I. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.****Artículo 23.- Presupuestos de la ejecución.**

La ejecución del planeamiento requerirá, según la clase de suelo de que se trate, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado que se le exija:

— En el suelo urbano no afectado por ningún Plan Especial o Estudio de Detalle, bastará con la aprobación de las Normas Subsidiarias.

— En el suelo urbano afectado por algunos de los tipos de planeamiento anteriores, será precisa la aprobación de los mismos.

— La ejecución del planeamiento se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten, o bien directamente en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano.

— Los sistemas generales podrán ejecutarse bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales.

Artículo 24.- Unidades de ejecución.

Podrán delimitarse unidades de ejecución para la ejecución del planeamiento de desarrollo a que se hace referencia en el Capítulo II del presente Título conforme a los requisitos que señala el artículo 145 del T.R. de la Ley del Suelo y siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 146 del T.R., y en los correspondientes de los Reglamentos que lo desarrollan.

Artículo 25.- Sistemas de actuación.

Las unidades de ejecución se desarrollarán mediante alguno de los siguientes sistemas de actuación:

— Compensación.

— Cooperación.

— Expropiación.

Artículo 26.- Sistema de Compensación.

— En el sistema de Compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización, en los términos y condiciones determinadas por las Normas o Plan y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.

— Su aplicación se realizará siguiendo el procedimiento establecido en los artículos 157, 158, 160 y 161 del T.R. de la Ley del Suelo, y en los correspondientes de los Reglamentos que lo desarrollan.

Artículo 27.- Sistema de Cooperación.

— En el sistema de Cooperación los propietarios aportan el terreno de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

— Exige la reparcelación de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria conforme a lo previsto en el artículo 162 del T.R. de la Ley del Suelo.

Artículo 28.- Sistema de Expropiación.

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

Artículo 29.- Reparcelación.

Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una 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.

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 y en esas mismas zonas el aprovechamiento que, en su caso, corresponda al Ayuntamiento.

El procedimiento y reglas a seguir para su tramitación será en la forma señalada por los artículos 165, 166, 167, 168, 169 y 170 del T.R. de la Ley del Suelo, y en los correspondientes de los Reglamentos que lo desarrollan.

SECCIÓN 2. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Artículo 30.- Proyectos de ejecución del planeamiento.

Los actos de edificación y uso del suelo o el subsuelo que se realicen para la ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo se llevarán a cabo mediante proyectos técnicos, que según su objeto se clasifican en:

— Proyectos de parcelación.

— Proyectos de urbanización.

— Proyectos de edificación.

— Proyectos de demolición.

— Proyectos de actividades e instalaciones.

Los proyectos técnicos deberán ir visados por los Colegios profesionales que tuvieren encomendada dicha misión, o en el caso de actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas, aprobados por el órgano supervisor de la Entidad correspondiente.

Artículo 31.- Parcelaciones urbanísticas.

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma definida por las presentes Normas.

Sólo se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en el suelo clasificado como urbano, debiendo ajustarse las parcelas a las condiciones establecidas en estas Normas para esta clase de suelo, así como a las condiciones particulares definidas para cada área normativa, y a lo dispuesto en los artículos 257, 258 y 259 del T.R. de la Ley del Suelo.

Artículo 32.- Proyectos de parcelación.

Cuando las parcelaciones urbanísticas no vinieran contenidas en los correspondientes proyectos de compensación o reparcelación, podrán redactarse proyectos de parcelación, que habrán de contener como mínimo, la siguiente documentación:

— Memoria descriptiva y justificativa de la parcelación con definición de las características físicas, titularidad, cargas y servidumbres existentes o que hubieren de constituirse tanto de la finca parcelable como de los lotes resultantes.

— Plano de situación urbanística de los terrenos en el ámbito de las Normas Subsidiarias, con expresión de la clasificación y calificación urbanística de los mismos.

— Plano catastral de la finca parcelable.

— Plano de estado actual de los terrenos, con expresión de topografía, superficie, linderos, edificaciones, conducciones de servicios, servidumbres y vegetación existentes.

— Plano de la parcelación resultante, con expresión de la identificación, linderos, superficie y dimensiones de cada una de las parcelas.

Los planos deberán redactarse en una escala comprendida entre 1:500 y 1:2.000, y, en todo caso, con claridad suficiente para que puedan percibirse los linderos y demás grafismos.

La simbología gráfica y la numeración de las parcelas deben ser uniformes y unívocas en todo el proyecto. No podrán utilizarse símbolos contrarios a los que sean comunes en la práctica usual ni que conduzcan a error o cuyo significado no se explique en debida forma.

Artículo 33.- Proyectos de urbanización.

Los Proyectos de urbanización que no tengan por objeto el acondicionamiento urbanístico del suelo definido en el artículo 21, se

considerarán proyectos de obra ordinarios, y su documentación mínima será la precisa para la correcta definición de las obras a realizar según su objeto específico.

Artículo 34.- Proyectos de edificación.

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

Incluirán los documentos que les sean exigibles según la normativa específica de aplicación a cada clase de obra, especialmente la Ley de Ordenación de la Edificación, Código Técnico de la Edificación, Normas Básicas u otras de obligado cumplimiento, y que como mínimo serán los siguientes:

— Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar, con expresión detallada de los siguientes extremos: titularidad, situación geográfica, topografía, superficie, linderos, adecuación al planeamiento vigente y ordenanzas de aplicación, servidumbres aparentes, programa desarrollado, características constructivas, materiales e instalaciones previstos, superficies construidas parciales y totales, según usos, bases e hipótesis de cálculo de cimentación, estructuras e instalaciones, y justificación del cumplimiento de la normativa obligada que le fuere aplicable.

— Planos de situación urbanística y catastral de la finca objeto de actuación.

— Planos de estado actual del solar o edificación en su caso, con expresión de la topografía, superficie, linderos, edificaciones, infraestructura, servidumbres y vegetación existentes.

— Planos de emplazamiento de la edificación en el solar.

— Planos generales acotados de plantas, secciones y alzados de la edificación, con expresión de mobiliarios y aparatos sanitarios. En la de cubierta, todos los elementos sobre la misma.

— Planos de cimentación, estructura, albañilería e instalaciones.

— Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.

— Estado de mediciones.

— Presupuesto obtenido por la aplicación de los precios unitarios de obra.

Cuando se trate de obras de reforma, ampliación o reparación, a la documentación señalada se adjuntará aquella que determina el estado actual objeto del proyecto, definido por memoria y planos de plantas, alzados y secciones.

Artículo 35.- Proyectos de demolición.

Los Proyectos de demolición tienen por objeto la definición detallada de las obras a realizar para el derribo total o parcial de las edificaciones, y contendrán como mínimo la siguiente documentación:

- Memoria justificativa de la demolición a realizar con expresión detallada de los siguientes extremos: Titularidad, emplazamiento, descripción del edificio a derribar, con indicación de superficies y volúmenes, características constructivas del mismo, estado de conservación y fase de vida, así como descripción de los edificios colindantes. Describirá además el proceso de derribo, indicando el modo o la forma de proceder al mismo.
- Planos de situación urbanística y catastral de la finca afectada.
- Planos de plantas, alzados y secciones de la edificación a demoler, así como fotografías de fachadas y de su relación con el entorno.
- Estimación de presupuestos.

Artículo 36.- Proyectos de actividades e instalaciones.

Los Proyectos de actividades e instalaciones tienen por objeto la definición de las instalaciones a implantar en un edificio o local para el desarrollo de una actividad determinada.

Su documentación incluirá la descripción de la instalación a efectuar, con justificación de la adecuación de la actividad a desarrollar respecto a la normativa urbanística y específica que le fuera aplicable.

TÍTULO III. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

Artículo 37.- Regulación de derechos y deberes de los propietarios.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana, en los términos dispuestos en el artículo 19 de la Ley 6/1998 sobre régimen del suelo y valoraciones.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos vienen regulados por la legislación vigente de acuerdo con la clasificación y calificación urbanística que para cada predio resulta de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias. Los derechos y obligaciones derivados del conjunto de determinaciones establecidas

por las Normas respecto al predio de que se trate serán los enunciados en los artículos 12 y siguientes por la Ley 6/1998, con las modificaciones incluidas en el R.D. Ley 4/2000; así como los establecidos para el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura por el artículo único de la Ley 13/1997 y por el Decreto 76/1998.

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

CAPÍTULO I. LICENCIAS

Artículo 38.- Actos sujetos a licencia.

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

Estarán igualmente sujetos a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo así como de implantación de actividades e instalaciones y, en general, todas las actuaciones que se pormenorizan en el artículo 242 del T.R. de la Ley del Suelo, y las previstas por las presentes Normas.

La relación de los actos sujetos a licencia es la siguiente:

- 1.- Parcelaciones urbanísticas.
- 2.- Movimientos de tierras no incluidos en obras de urbanización o edificación.
- 3.- Obras de urbanización de nueva planta o de modificación o ampliación de las existentes.
- 4.- Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- 5.- Obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases.
- 6.- Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 7.- Obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 8.- Obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 9.- Obras justificadas que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 136 apartado I del T.R. de la Ley del Suelo.
- 10.- Obras de instalación de servicios públicos.
- 11.- Primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

12.- Usos de carácter provisional a que se refiere el artículo 136 apartado I del T.R. de la Ley del Suelo.

13.- Modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14.- Uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

15.- Demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

16.- Instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

17.- Corta de árboles.

18.- Colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía pública.

19.- Cerramientos de solares, vallas o cercado de terrenos.

20.- Instalación de grúas en las edificaciones.

Artículo 39.- Clasificación de los actos sujetos a licencia.

Tendrán la consideración de obras mayores los actos sujetos a licencia indicados en los números 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 20 en el artículo 38 de las presentes Normas, así como las indicadas con los números 7 y 13 cuando dichas modificaciones afecten sustancialmente la configuración arquitectónica de los edificios, o el uso o instalaciones de los mismos.

Los demás actos sujetos a licencia tendrán la consideración de obras menores.

Artículo 40.- Competencia.

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, de acuerdo con su legislación aplicable, salvo en aquellos casos previstos por el T.R. de la Ley del Suelo o en la legislación específica de la materia de que se trate, en que se atribuya a otros Organismos o Entidades.

Artículo 41.- Procedimiento.

— Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos, ajustándose el procedimiento de otorgación a lo prevenido en la legislación del Régimen Local que resulte aplicable, sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones administrativas que fueren necesarias en virtud de las distintas legislaciones sectoriales que resultaren aplicables.

— En los supuestos contemplados por el artículo 34 de la Ley 2/1999, del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, el procedimiento de concesión de licencias por parte de la Administración municipal habrá de incluir la inserción del dictamen preceptivo y vinculante de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura emitido previamente.

— Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en estas Normas los realicen particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

— Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

— En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 42.- Tramitación de las solicitudes de licencia.

Cumplidos los requisitos previos que para cada clase de suelo regula la legislación urbanística y se define en el artículo 37 de las presentes Normas, la tramitación de las licencias seguirá los siguientes pasos:

— Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente lo represente. Su presentación se efectuará en el Registro General del Ayuntamiento.

— En las solicitudes de licencia de obra mayor, que preceptivamente deberán ir acompañadas de un proyecto técnico, se consignará el nombre y dirección del facultativo competente autor del proyecto, debiendo ir los proyectos visados por el Colegio Oficial correspondiente, o aprobados técnicamente por la Entidad titular de la actuación según se trate de obras o actividades de iniciativa particular o promovidas por órganos de la Administración.

La documentación mínima exigida en los proyectos técnicos será la que para cada clase se determina en los artículos 21, 32, 33, 34, 35 y 36 de las presentes Normas.

— Tanto los proyectos técnicos, como las memorias habilitantes o descriptivas de obras menores, deberán incluir un calendario fijando los plazos estimados de ejecución de las obras.

— En las solicitudes relativas a la ejecución de obras mayores deberán figurar así mismo los nombres, titulación y conformidad de los técnicos designados para la dirección de obras.

— Las solicitudes relativas a la ejecución de obras menores deberán ir acompañadas de una memoria descriptiva de las obras a realizar, un presupuesto estimado y un plano de situación de las mismas. En los supuestos regulados por la Ley 3/2001, de la Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda en Extremadura, se presentará la Memoria habilitante que define el artículo 6 de la citada Ley.

Artículo 43.- Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo en suelo urbano.

— Para el otorgamiento de licencias de edificación en suelo urbano, la parcela deberá tener la condición de solar, por lo que contará con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, estando urbanizada con arreglo a lo establecido en las presentes Normas, precisándose que la vía a la que la parcela dé frente tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras. Deberá tener señaladas alineaciones y rasantes.

— En el caso de que la parcela se encontrara incluida en una unidad de ejecución, deberá estar aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo previsto en su caso, definitivamente aprobados el proyecto de reparcelación, compensación o expropiación en su caso, y ejecutada la urbanización.

— No obstante, podrán concederse licencias de usos y obras provisionales en terrenos que no cumplan los requisitos anteriormente mencionados en las condiciones establecidas en el artículo 136 del T.R. de la Ley del Suelo.

Artículo 44.- Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo en suelo apto para urbanizar.

Para el otorgamiento de licencias de edificación en suelo apto para urbanizar deberán estar aprobados definitivamente el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización correspondientes. Así mismo deberán estar aprobados definitivamente el Proyecto de Reparcelación, Compensación o Expropiación en su caso, y ejecutada la urbanización.

En terrenos que no dispongan de Plan Parcial aprobado, o no cumplieran los requisitos anteriormente expuestos, los actos de edificación y uso del suelo que puedan autorizarse se restringirán a los señalados para el suelo urbano en el último apartado del artículo anterior, y en las mismas condiciones de provisionalidad, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 15.1 de la Ley 6/1998.

Artículo 45.- Requisitos para el otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo en suelo no urbanizable.

1.- Para el otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo en suelo no urbanizable, destinadas a construcciones o

actividades relacionadas directamente con los usos agrícola, forestal, ganadero y cinegético, será requisito previo la presentación de los siguientes documentos:

1º Certificación acreditativa de que la obra o instalación proyectada se ajusta a los planos o normas del órgano de la Junta de Extremadura competente en la materia (agrícola, forestal, ganadero o cinegética).

2º Licencia de apertura, o solicitud de la misma, cuando la edificación para la que se solicite licencia vaya a servir de soporte a una actividad o instalación que esté incluida entre las clasificadas en la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente en la fecha de presentación de la solicitud. En estos casos, la Memoria del proyecto incluirá en la descripción de la actividad, sus posibles repercusiones sobre la sanidad ambiental y los sistemas correctores que se propongan utilizar.

3º Documentos que acrediten la condición de aislada de la edificación o instalación que se pretenda construir, así como su adaptación al ambiente.

4º En el caso de construcciones, el estudio abreviado de impacto ambiental a que se refiere el artículo 5 del Decreto 45/1991 de la Junta de Extremadura, u otra legislación en materia ambiental vigente en la fecha de presentación de la solicitud.

2.- Para el otorgamiento de licencias de edificación y uso del suelo en suelo no urbanizable destinadas a construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, será requisito previo la presentación de los documentos relacionados en los puntos 2º, 3º y 4º del apartado anterior, salvo en aquellos casos en que por la legislación específica de aplicación a la obra pública o al tipo de suelo en que se emplace, no sea requerida la obtención de la licencia.

3.- Para el otorgamiento de licencias de edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social, así como de edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar en los lugares en que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, previamente a la concesión de la licencia deberá obtenerse la aprobación definitiva otorgada por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura mediante el procedimiento señalado en el artículo 16.3.2º del T.R. de la Ley del Suelo, debiéndose para ello seguir los trámites que a continuación se indican:

1.- Petición ante el Ayuntamiento, en la que deberá constar:

— Nombre y apellidos, o, en su caso, denominación social y domicilio del solicitante.

— Plano de situación referido al catastral, o a la cartografía municipal, en el que se refleje el emplazamiento y la extensión de la finca en que se pretenda construir.

— Memoria descriptiva y justificativa de las obras o actividades proyectadas, en la que se justificarán las razones que determinan la utilidad pública o interés social en su caso, la necesidad de su emplazamiento en el medio rural y la no formación de núcleo de población.

Así mismo se harán constar la dotación de servicios de que disponen los terrenos y su adecuación a la actividad o uso proyectado.

2.- Informe del Ayuntamiento, que atenderá fundamentalmente a la adecuación a las determinaciones que para el suelo no urbanizable se establecen en las presentes Normas.

El Ayuntamiento elevará dicho informe, junto con la documentación presentada a la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

3.- Informe de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, según proceda, e información pública del expediente durante quince días, al menos.

4.- Resolución definitiva de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

En todos los casos habrán de presentarse además los documentos relacionados en los puntos 2º, 3º y 4º del apartado 1.

Artículo 46.- Plazos para los actos sometidos a licencia.

El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de los actos de edificación y uso del suelo objeto de la misma.

Para la determinación de estos plazos el Ayuntamiento considerará los propuestos en la solicitud correspondiente.

Artículo 47.- Licencias de primera ocupación y de apertura.

— La licencia de primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones en general es el acto administrativo que faculta al propietario de un edificio o instalación completamente terminada para poder usarla según la finalidad para la que fue construida.

— Estarán sujetas a licencia de ocupación, previa a su primera utilización, las edificaciones y dependencias que se destinen a usos residenciales.

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

— Las licencias de ocupación y las de apertura se tramitarán conforme a los procedimientos establecidos en el artículo 42 de estas Normas.

— Para el otorgamiento de las licencias de ocupación será requisito previo la presentación del certificado final de la dirección de obras, suscrito por técnicos competentes y visado por los colegios oficiales correspondientes. Deberá así mismo constatarse la adecuación de los actos realizados a las condiciones de la licencia de edificación correspondiente.

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

— Según lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 73/1988 de la Junta de Extremadura, las empresas suministradoras de los servicios de aguas, gas, electricidad y otros análogos no podrán formalizar ningún contrato de suministro para edificaciones que vayan a ser objeto de primera utilización o de modificación en su uso, que no cuenten con la preceptiva licencia municipal para tales conceptos.

— En los inmuebles destinados a vivienda será además preceptiva la presentación de la Cédula de Habitabilidad, según lo dispuesto por el artículo 15 de la Ley 3/2001 de Calidad, Promoción y Acceso a la Vivienda en Extremadura.

CAPÍTULO II. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

Artículo 48.- Obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución.

— Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia, se dispondrá la suspensión inmediata de las mismas, y previa la tramitación del oportuno expediente se adoptará alguno de los siguientes acuerdos:

a) Si las obras fueran incompatibles con la ordenación vigente, se decretará su demolición a costa del interesado en todo caso, pudiéndose proceder a la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa del terreno en los supuestos contemplados en el artículo 248 a) del T.R. de la Ley del Suelo, en el caso de que el Ayuntamiento así lo hubiera determinado (Según Disposición Adicional 1ª I.3 del T.R.L.S.).

b) Si las obras fueran compatibles con la ordenación vigente y el interesado hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, se le requerirá para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia.

Si el interesado no hubiera adquirido dicho derecho o no solicitase la licencia, se podrá acordar la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los terrenos con las obras existentes en el momento de la suspensión, en los mismos términos del apartado anterior.

— Cuando las obras en ejecución contraviniesen las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se dispondrá su suspensión inmediata, y previa la tramitación del oportuno expediente, el ajuste de las obras a la licencia u orden citadas, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 248.2 del T.R. de la Ley del Suelo.

Artículo 49.- Obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

— Si se hubiere concluido una edificación sin licencia, el Ayuntamiento dentro del plazo de cuatro años a contar desde la total terminación de las obras, adoptará, previa la tramitación del oportuno expediente, según la edificación fuera conforme o disconforme con el planeamiento, los acuerdos que para cada caso se establecen en el artículo 249.1 del T.R. de la Ley del Suelo.

— En el caso de edificaciones concluidas contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, el Ayuntamiento, dentro del plazo de cuatro años, previa la tramitación del oportuno expediente, requerirá al interesado para que ajuste la edificación a la licencia u orden de ejecución. O en caso que las obras realizadas fueran conformes con el planeamiento, solicite la oportuna licencia en el plazo de dos meses. Desatendidos los requerimientos se procederá según lo establecido en el artículo 249.2 del T.R. de la Ley del Suelo.

Artículo 50.- Otros actos sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones.

Cuando algún acto sujeto a licencia, distinto de los anteriores, se realizase sin ésta o en contra de sus determinaciones, se dispondrá la suspensión inmediata del mismo, debiendo el interesado solicitar licencia o ajustar la actividad a la ya concedida en el plazo máximo de dos meses.

Desatendidos estos requerimientos, o en el caso de que la licencia no pudiera ser concedida por disconformidad con el planeamiento se procederá a impedir definitivamente dicha actividad, y en su

caso a ordenar la reposición de los bienes afectados al estado anterior al incumplimiento de aquélla.

Artículo 51.- Protección de la legalidad urbanística.

Las vulneraciones de las prescripciones contenidas en el T.R. de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan o en el planeamiento de aplicación, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo además de las órdenes de suspensión, demolición y demás expresadas en el articulado anterior, la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación del resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios causados, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos 248 ó 256, ambos incluidos, del T.R. de la Ley del Suelo, así como de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir los infractores.

Las infracciones urbanísticas se definirán, tipificarán y sancionarán de acuerdo con las determinaciones que al respecto se contienen en los artículos 261 a 275, ambos incluidos, del T.R. de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística, con arreglo a los que les fueran aplicables de la Ley de Procedimiento Administrativo y demás legislación aplicable.

Artículo 52.- Competencias sobre inspección urbanística.

La inspección urbanística se realizará por los órganos de la Junta de Extremadura y el Ayuntamiento, dentro de sus respectivas competencias y de acuerdo con la legislación urbanística.

El Alcalde ejercerá la inspección de las parcelaciones urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 53.- Obras en edificios fuera de ordenación.

— De conformidad con lo dispuesto en el artículo 137 del T.R. de la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con las mismas, serán calificadas como fuera de ordenación.

— Cuando la disconformidad con el planeamiento suponga incumplimiento de las condiciones de parcelación, uso del suelo, altura máxima, volumen, situación de las edificaciones u ocupación permitida de la superficie de las parcelas, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

— A estos efectos se considerarán obras de consolidación aquéllas que afecten a elementos estructurales, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

— Por pequeñas reparaciones se entenderá:

Sustitución parcial de forjado cuando no sobrepase del 10% de la superficie de ésta; repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

— Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlos.

— Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo o reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento. Así mismo podrán autorizarse obras de reforma para la adecuación de las edificaciones al nuevo planeamiento.

CAPÍTULO III. DEBER DE CONSERVACIÓN. ÓRDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y RUINAS

Artículo 54.- Deber de conservación.

Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones particulares, edificaciones, instalaciones y elementos urbanos deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, quedando sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

El Ayuntamiento o en su caso otros organismos competentes, de oficio o a instancia de parte ordenarán la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones con indicación del plazo de realización.

Las obras se ejecutarán a costa de los titulares de los bienes de que se trate. No obstante los propietarios de bienes a que se hace referencia en el artículo 19 de estas Normas, podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes.

Los propietarios, poseedores y demás titulares de derechos reales sobre los bienes integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño están obligados a conservarlos, protegerlos y mantenerlos adecuadamente para garantizar la integridad de sus valores evitando su deterioro, pérdida o destrucción. La conservación,

consolidación y mejora de estos bienes se atenderá a las disposiciones de la Ley 2/1999, del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, sin perjuicio de lo establecido en las Normas Subsidiarias y en los instrumentos de ordenación que las desarrollen o complementen.

Artículo 55.- Estado ruinoso de las edificaciones.

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera 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.

La declaración de ruina por parte de las autoridades municipales no conllevará necesariamente la demolición en el caso de los inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, ateniéndose en estos casos la administración municipal a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 2/1999, del Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura.

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 autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

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

Si existiese urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el alcalde dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes, así como las medidas necesarias para garantizar la seguridad pública y la de las construcciones colindantes.

CAPÍTULO IV. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 56.- Fomento de la edificación.

Según el Texto Refundido de la Ley del Suelo los propietarios de suelo urbano y apto para urbanizar adquirirán gradualmente los derechos urbanísticos descritos en el artículo 37 de las presentes Normas condicionados al cumplimiento de los deberes descritos en el mismo artículo, dentro de los plazos que se establecen a continuación:

— En suelo urbano, una vez aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo más preciso (Normas Subsidiarias, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle) que le sea aplicable, el plazo máximo para solicitar la licencia de edificación en aquellas fincas no edificadas que reúnan los requisitos exigidos para su edificación, será de diez años a contar desde la fecha de publicación de la aprobación definitiva.

— En suelo urbano incluido en una unidad de ejecución de gestión privada el plazo máximo para acabar la urbanización será de cuatro años desde la publicación de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo más preciso que le afecte. Y el plazo máximo para solicitar la licencia de edificación será de un año a contar desde el plazo anterior.

— En suelo apto para urbanizar incluido en una unidad de ejecución de gestión privada el plazo máximo para acabar la urbanización será de cuatro años desde la delimitación de la unidad de ejecución. Y el plazo máximo para solicitar la licencia de edificación será de un año a contar desde el plazo anterior.

— Una vez adquirido el derecho a edificar, la adquisición del derecho a la edificación vendrá determinada por el cumplimiento de los plazos de edificación establecidos en la correspondiente licencia.

— Lo establecido en los apartados anteriores será de aplicación a los solares sin edificar y lo será también a los terrenos en que existan edificaciones ruinosas en los supuestos y con los requisitos y plazos que para su equiparación establece el T.R. de la Ley del Suelo (artículos 247 y 228).

— Estos plazos podrán ser modificados, a solicitud del interesado, mediando justa causa, previo informe del Ayuntamiento y, en virtud de resolución motivada de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

— El incumplimiento de estos plazos determinará las reducciones de aprovechamiento establecidas por el T.R. de la Ley del Suelo.

TÍTULO V. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. DEFINICIONES

Artículo 57.- Terminología.

La terminología empleada en las presentes Normas Subsidiarias para la regulación de las condiciones de la edificación y uso del

suelo tendrá el significado literal que se expresa en las definiciones subsiguientes, siendo de aplicación en todo su ámbito.

Alineaciones oficiales.- Son las líneas señaladas en los correspondientes planos de ordenación que marcan el límite entre las superficies edificables y los espacios libres de uso público (vías, plazas, zonas verdes, etc.).

Altura de edificación.- Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o el terreno en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado o elemento superficial constructivo que forma el techo de la última planta de la edificación. Medida en el punto medio de la fachada o según el artículo 63.

Altura de planta.- Es la distancia entre las caras inferiores de los dos forjados que la delimitan.

Altura de planta baja.- Es la distancia desde la rasante de la acera o terreno exterior en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma su techo.

Altura libre de planta.- Es la distancia entre la cara superior del pavimento de una planta y la cara inferior del techo de la misma.

Coefficiente de edificabilidad.- Es la relación entre la superficie máxima edificable sobre un área y la superficie de dicha área. Se expresará en m^2/m^2 .

Construcciones por encima de la altura de edificación.- Son aquellos volúmenes edificados por encima de la altura máxima de edificación determinada por las presentes Normas.

Edificios fuera de ordenación.- Son aquellos edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que resultasen disconformes con las mismas.

Espacio libre de parcela.- Es la parte de parcela neta edificable no ocupada por la edificación.

Línea de edificación.- Es la línea exterior o interior que delimita la superficie ocupada por la edificación.

Ocupación de parcela.- Superficie de parcela neta edificable ocupada por la construcción en cada una de las plantas.

Parcela mínima.- Es la parcela neta edificable de dimensiones suficientes para ser considerada apta para edificar según las condiciones que para cada tipología se establecen en las presentes Normas.

Parcela neta edificable.- Es la superficie de parcela comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Patios abiertos.- Son los patios de parcela que presentan uno o más de sus lados abiertos a fachada.

Patios de parcela.- Es el espacio libre interior situado en la parcela neta edificable.

Pieza habitable.- Es aquella que se destina a la permanencia continuada de las personas por razones de estancia, trabajo o reposo.

Planta baja.- Es la planta de la edificación cuyo piso está al nivel de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación o por encima de ella no más de un metro.

Portal.- Es la zona de uso común situada en planta baja, comprendida entre el acceso exterior del edificio y el núcleo de distribución interior.

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

Rasante oficial.- Es la rasante que corresponde al perfil longitudinal de las vías, plazas o calles definidas en los documentos de planeamiento vigentes.

Retranqueo.- Es la distancia entre la alineación oficial y la línea de edificación, pudiendo referirse también a los restantes linderos de la parcela neta edificable.

Semisótano.- Es la planta de la edificación en la que la cara superior del forjado que forma su techo se encuentra a una altura sobre la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación no superior a un metro medida en cualquier punto de su perímetro.

Sótano.- Es la planta de la edificación cuyo forjado de techo se encuentra en toda su superficie por debajo de la rasante de la acera o terreno en contacto con la edificación.

Superficie edificada de una planta.- Es la superficie de la edificación comprendida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de la construcción, tanto externos como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, balcones o terrazas que estén cubiertos se computarán al 100% cuando se hallen limitados lateralmente por paredes, en caso contrario se computará únicamente el 50% de su superficie.

Superficie total edificada.- Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas de un edificio, incluidas las de las construcciones sobre la altura de edificación máxima permitida.

Superficie total edificable.- Será:

1) La resultante de aplicar el coeficiente de edificabilidad o porcentaje de ocupación establecido para cada tipología en las presentes Normas a la superficie de la parcela neta edificable.

2) La resultante de aplicar las condiciones de edificación establecidas para cada una de las tipologías que se determinan en las presentes Normas.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Artículo 58.- Parcela mínima.

Se considera parcela mínima edificable la parcela histórica, entendiéndose por tal aquella que figure en el Catastro de Hacienda vigente en la fecha de publicación de la aprobación definitiva de las presentes Normas.

Las parcelas de nueva creación deberán de reunir las características dimensionales que para cada tipología, de las que se definen en el artículo 60, se detallan en el siguiente cuadro:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE	FACHADA	FONDO	Ø CÍRCULO INSCRITO
MP	200 m ²	10 m	15 m	10 m
MD	150 m ²	6 m	15 m	6 m
UH	125 m ²	6 m	10 m	6 m
UP	200 m ²	10 m	15 m	10 m
IH	200 m ²	10 m	15 m	10 m
IA	1.000 m ²	20 m	30 m	20 m
ES	*	*	*	*

* Condiciones libres.

Artículo 59.- Indivisibilidad de las parcelas.

Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente planeamiento, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el planeamiento, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el planeamiento, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior; y

d) Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construable, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie 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.

CAPÍTULO III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

Artículo 60.- Tipologías edificatorias.

Se establecen los siguientes tipos básicos de edificación:

— Edificación en manzana de poblado (MP):

Corresponde a las edificaciones existentes en el ámbito del poblado original de Guadajira, para las que las Normas Subsidiarias establecen la preservación de su tipología edificatoria.

— Edificación en manzana densa (MD):

Corresponde a aquellas edificaciones entre medianeras, cuyas líneas de edificación coinciden con las alineaciones oficiales en todos sus frentes y en toda la altura de las fachadas.

— Edificación unifamiliar en hilera (UH):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente adosadas a los linderos laterales y retranqueadas del lindero posterior una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a

una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

Se permitirán así mismo retranqueos parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se garantice la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros, pudiendo producirse en cualquiera de las plantas.

— Edificación unifamiliar pareada (UP):

Corresponde a aquellas edificaciones de uso unifamiliar obligatoriamente adosadas a uno de los linderos laterales y retranqueadas del otro lindero lateral y del lindero posterior una distancia no inferior a 3 metros.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

Se permitirán así mismo retranqueos parciales de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales o de las líneas de edificación en su caso, siempre que en sus extremos se garantice la ocultación de las medianeras con un cuerpo edificado de al menos tres metros de anchura. La profundidad de estos retranqueos no será superior a tres metros, pudiendo producirse en cualquiera de las plantas.

— Edificación industrial en hilera (IH):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola obligatoriamente adosadas a los linderos laterales.

Se permitirán retranqueos uniformes de las fachadas respecto de las alineaciones oficiales en actuaciones unitarias que afecten a una manzana completa en la longitud total de uno o más de sus lados, debiendo producirse estos retranqueos en toda la altura de la edificación.

— Edificación industrial aislada (IA):

Corresponde a aquellas edificaciones asimilables a las naves de uso industrial o agrícola, retranqueadas obligatoriamente de las alineaciones oficiales una distancia no inferior a 10 metros y

de los restantes linderos de parcela una distancia no inferior a 5 metros.

— Edificación singular (ES):

Corresponde a aquellas edificaciones cuya composición volumétrica no es asimilable a ninguno de los tipos antes definidos, cuyo uso fundamental será el de equipamiento.

Artículo 61.- Condiciones de ocupación, implantación y aprovechamiento.

— En tipología de Edificación en Manzana de Poblado, las condiciones de ocupación e implantación de las edificaciones sobre la parcela se entenderán referidas a las de las construcciones que actualmente las ocupan.

En las intervenciones edificatorias de renovación y ampliación permitidas por estas Normas Subsidiarias, la superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable un coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m². Se exceptúan de esta limitación las parcelas históricas de superficies inferiores a 150 m², en las cuales no se limita la superficie máxima ocupada en cada planta, ni la superficie total edificada.

La edificación se situará sobre la parcela de modo que se constituyan las fachadas exteriores sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud y toda la altura de la edificación, pudiéndose autorizar retranqueos parciales de la planta superior, siempre que se garantice que los cuerpos edificados resultantes no den lugar a la aparición de paredes medianeras vistas.

— En tipología de Edificación en Manzana Densa la superficie máxima ocupada por la edificación en cada planta será la resultante de las limitaciones señaladas para este tipo de edificación en función del número de plantas asignado, debiendo constituirse las fachadas exteriores sobre las alineaciones oficiales en toda su longitud y toda la altura de la edificación, no autorizándose en general retranqueos, salvo en los supuestos contemplados en el párrafo siguiente.

En aquellas manzanas en las que la rasante del terreno en las alineaciones oficiales se sitúe a más de 1,50 metros sobre las rasantes oficiales, podrán autorizarse retranqueos de la edificación respecto de dichas alineaciones, siempre que éstos sean uniformes, afecten a frentes completos de manzana, se produzcan en toda la altura de la edificación y medie autorización previa municipal de la composición resultante.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable el coeficiente de edificabilidad que corresponda según el número de plantas asignado:

2 plantas 1,8 m²/m²

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

— En las tipologías de Edificación Unifamiliar Aislada, en Hilera y Pareada, la ocupación sobre la parcela será la resultante de los retranqueos obligatorios y del coeficiente de edificabilidad asignado.

La superficie máxima edificable será el resultado de aplicar a la superficie de la parcela neta edificable los coeficientes de edificabilidad que para cada tipo de edificación se indican en el cuadro siguiente:

UH 1,5 m²/m²

UP 1,0 m²/m²

La superficie de las construcciones autorizadas sobre la altura máxima se considera incluida en el cómputo total de la superficie edificable.

— En la tipología de Edificación Industrial en Hilera la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos autorizados.

— En la tipología de Edificación Industrial Aislada, la ocupación y aprovechamiento superficial serán los resultantes de las condiciones de edificación y de los retranqueos establecidos.

— En la tipología de Edificación Singular, por sus especiales características no se fijan condiciones específicas de implantación ni ocupación, debiendo fijarse por los servicios municipales la adecuada composición de la edificación con el entorno, estableciéndose en caso de edificios retranqueados de los linderos interiores una distancia mínima de separación a éstos de tres metros.

Artículo 62.- Retranqueos.

En cualquiera de las tipologías definidas no se admitirán retranqueos de las alineaciones oficiales en ninguna de las plantas, salvo los expresamente autorizados. En las tipologías en que estas Normas fijan retranqueos ninguna construcción, incluso vuelos y subterráneos, podrá ocupar la faja de retranqueo.

Artículo 63.- Alturas.

El número de plantas autorizado en cada solar será el definido para cada manzana o Área Normativa en que esté situado, viniendo reflejado en los planos de ordenación o en las condiciones particulares del Área en su caso.

Dicho número de plantas será el edificado sobre la rasante oficial o cota del terreno en contacto con la edificación, y se entenderá como máximo.

La altura máxima de la edificación en tipologías MD, UA, UH y UP, según el número de plantas será la siguiente:

1 planta	4,00 m.
2 plantas	7,00 m.

Para las tipologías de Edificación Industrial en Hilera e Industrial Aislada la altura máxima, según el número de plantas será la siguiente:

1 planta	6,00 m.
2 plantas	9,00 m.

En el caso de Edificación Singular la altura máxima será de 10,00 metros, pudiendo autorizarse alturas superiores en actuaciones concretas, siempre que esta circunstancia quede debidamente justificada en función de las características específicas de las mismas.

Artículo 64.- Medición de las alturas.

Las alturas se tomarán en la vertical del punto medio de la línea de fachada si su longitud no sobrepasa los 10 metros. En caso contrario, se dividirá la misma en bandas de 6 metros, determinándose la altura de cada banda en su punto medio.

En solares con fachadas a calles opuestas afectadas por rasantes que difieran entre sí más de 1 metro se tomará para cada calle la altura máxima correspondiente, pudiendo mantenerse la mayor hasta una profundidad no superior a la mitad del fondo de la parcela.

En solares con fachadas a dos calles en esquina afectadas por alturas máximas distintas, se permitirá mantener para la calle de menor altura la mayor de las mismas con una profundidad máxima de cinco metros, siempre que se resuelva dentro de la parcela la transición de la diferencia de alturas de ambos frentes de calle, y retranqueando el cambio de altura del lindero catastral lateral en una distancia mínima de tres metros, debiéndose tratar como fachadas los paramentos que resultaren visibles desde la vía pública.

Artículo 65.- Construcciones sobre la altura permitida.

1.- Sobre la altura máxima permitida no podrán autorizarse otras construcciones que las propias de los elementos de cubrición, así como de remates de cajas de escaleras y ascensores, y cuartos de instalaciones o complementarios (trasteros) al servicio exclusivo del edificio.

Como excepción, podrá admitirse la incorporación a las viviendas situadas en la última planta autorizada del espacio bajo cubierta generado sobre las mismas, posibilitándose la proyección de dichas viviendas con tipología de dúplex.

2.- La altura máxima de estas construcciones será de 3 metros sobre la máxima autorizada, medida hasta la cota superior del elemento de cubrición, debiendo, en todo caso, retranquearse 3 metros de la línea de fachada, o, en el caso de cubiertas inclinadas quedar inscritas dentro del volumen definido por los planos imaginarios trazados con una pendiente no superior al 45% desde los bordes de fachada del forjado de techo de la última planta edificada.

Se exceptúan de esta condición los petos de remate de fachadas, cuya altura no será superior a 1,20 metros sobre la máxima autorizada.

3.- Esta altura sólo podrá sobrepasarse con antenas, pararrayos y chimeneas, quedando expresamente prohibida la instalación de depósitos de agua o de combustible no ocultos con obra de fábrica u otro elemento.

4.- Para la iluminación y ventilación de estos locales sólo se autorizarán huecos situados en un plano retranqueado 3 metros de la línea de fachada o en los faldones de cubierta, prohibiéndose expresamente su localización en los paramentos de fachada.

5.- La superficie total de estas construcciones, en el caso de cubierta plana, no podrá sobrepasar el 20% de la superficie de cubierta.

6.- Todos los paramentos exteriores de estas construcciones se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Artículo 66.- Alturas de planta baja.

La altura de la planta baja será como máximo de 4 metros, salvo en las tipologías de edificación singular, industrial aislada e industrial en hilera.

Artículo 67.- Altura de plantas.

La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 metros.

Artículo 68.- Sótanos y semisótanos.

La altura libre mínima de la planta de sótano y semisótano será de 2,20 metros.

Sólo se podrá edificar una planta de sótano.

En sótanos y semisótanos sólo se autorizará el uso de garaje, aparcamiento y el de almacenamiento.

Artículo 69.- Voladizos.

No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en la presente normativa, y que son los siguientes:

— Cierres o miradores: cuerpos volados cerrados, cuyos paramentos se constituyen por materiales transparentes, reduciéndose los elementos de fábrica a menos del 30% de la superficie de fachada del voladizo.

— Balcones: cuerpos volados abiertos que presenten descubiertos todos sus paramentos verticales exteriores, siendo sus cerramientos exteriores a base de rejas o similares, excluyéndose el empleo de elementos de fábrica.

— Rejas voladas.

— Cornisas.

— Bordes de cubiertas.

Se prohíben expresamente los cuerpos volados cerrados, entendidos como cuerpos de habitaciones que sobresalen de la línea de fachada.

El saliente de los cierres y balcones no será en ningún caso superior al 5% del ancho de la calle o espacio libre al que abren, con un máximo de 0,50 metros.

Las rejas u otros elementos ornamentales de puertas y ventanas podrán sobresalir un máximo de 10 centímetros de la línea de fachada.

El vuelo máximo de cornisas y bordes de cubierta será de 0,40 metros.

Todos los voladizos autorizados deberán además cumplir las siguientes condiciones:

— Deberán separarse de los linderos de las edificaciones adyacentes una distancia no inferior a una vez y media su saliente máximo, con un mínimo de 0,60 metros. Esta condición no se aplica a cornisas, ni bordes de cubiertas.

— Deberán situarse a una altura mínima de 3,00 metros medida desde la rasante de la acera hasta la cara inferior del cuerpo volado en cualquiera de sus puntos.

— Quedarán remetidos un mínimo de 20 centímetros de la arista exterior del bordillo de la acera.

— La longitud máxima de cada voladizo será de 2,00 metros, no pudiendo sobrepasar la suma de las longitudes de todos los vuelos de cada planta el 50% de la longitud total de la fachada.

— La separación mínima entre vuelos será de 0,50 metros.

— No se admitirán voladizos en patios.

Artículo 70.- Entreplantas.

No se autorizará la construcción de entreplantas.

Artículo 71.- Alineación de paramentos de fachada.

Los paramentos de fachada seguirán la alineación oficial en todos sus puntos, ocupando la totalidad del frente de parcela. No se admiten por tanto los patios o espacios libres abiertos a fachada en ninguna de las plantas, con la única excepción de los que resulten como consecuencia de los retranqueos autorizados.

La alineación oficial sólo podrá sobrepasarse mediante los vuelos autorizados.

No se autorizará la construcción de patios en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno (patios ingleses).

Artículo 72.- Patios.

A efectos de determinar las dimensiones de los patios, su altura se medirá desde el nivel del piso más bajo cuyas habitaciones ventilen a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

En edificaciones no destinadas a uso residencial la forma en planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/3 de su altura, y no inferior a 3 metros. Su superficie mínima será de 9 m².

En edificaciones de uso residencial la forma y condiciones de los patios serán las que al efecto determine la normativa de habitabilidad o condiciones de viviendas vigente en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación. En defecto de normativa sectorial, las condiciones mínimas serán las definidas en el apartado anterior.

Las luces rectas de los huecos de todos los espacios habitables, incluso aseos y escaleras, que abran a los patios serán como mínimo de 3 metros. Se entiende como luz recta la longitud de la perpendicular al paramento exterior en que se sitúa el hueco, tomada desde el eje del mismo, hasta el muro o lindero más próximo.

El número de plantas máximo autorizado en los patios será el mismo que el correspondiente a la edificación en que se sitúan.

No se permitirá cubrir los patios de parcela.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE USO

Artículo 73.- Clasificación general.

A efectos de esta Normativa se considerarán los usos siguientes:

- Residencial
- Terciario
- Industrial
- Equipamientos
- Garaje-aparcamiento
- Agrícola y Pecuario
- Infraestructuras
- Espacios libres

Artículo 74.- Regulación de usos.

Los usos asignados al suelo y a la edificación serán los que para cada área normativa se regulan en sus correspondientes condiciones particulares, en las que se establecen así mismo las situaciones de compatibilidad entre los diferentes usos.

Artículo 75.- Uso residencial. Clasificación.

Es el que corresponde a edificaciones o locales destinados a residencia familiar o personal, con carácter permanente o eventual.

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

- 1.- Vivienda unifamiliar: corresponde a edificios destinados a alojar a una sola familia, situados en parcelas independientes y con acceso exclusivo desde la vía pública.
- 2.- Vivienda plurifamiliar: corresponde a edificaciones que agrupan varias viviendas, pudiendo compartir accesos u otros elementos comunes.
- 3.- Residencial de alojamiento: corresponde a edificios o locales destinados al alojamiento temporal o permanente en establecimientos que estén dotados de servicios comunes, tales como comedor, lavandería, locales de reunión etc. (hoteles, pensiones, hostales...).

Artículo 76.- Condiciones particulares del uso residencial.

- 1.- Todas las viviendas de nueva edificación que se construyan, así como las ya construidas que sean objeto de obras de reforma sustancial, deberán reunir las condiciones mínimas de habitabilidad

establecidas por el Decreto 195/1999 de la Junta de Extremadura, por el que se establecen dichas condiciones; o en su defecto, por la normativa vigente en la materia en la fecha de expedición de la correspondiente licencia de edificación.

2.- Tanto las habitaciones que integran los programas familiares mínimos de cada vivienda, como las zonas de circulación interior que sirvan como paso obligado a dichas habitaciones estarán cerradas y cubiertas, debiendo los elementos delimitadores que forman el suelo, paredes y techo de las mismas, reunir las condiciones de aislamiento térmico y acústico establecidas por la normativa vigente en la materia, así como las que garanticen la debida privacidad e intimidad de sus usuarios.

3.- Las edificaciones o partes de edificaciones destinadas al uso residencial de alojamiento deberán adecuarse, en cuanto a sus características dimensionales y técnicas a la legislación específica vigente en la fecha de expedición de la licencia de edificación para Establecimientos Hoteleros u otro tipo de residencia comunitaria. En defecto de legislación específica, los dormitorios y baños deberán reunir las condiciones exigidas en los apartados 1 y 2.

4.- Deberá proyectarse una plaza de aparcamiento por vivienda en todos aquellos edificios que reúnan las siguientes características:

- 6 o más viviendas.
- Superficie de solar mayor de 250 m².
- Longitud de fachada mayor de 10 metros.

Artículo 77.- Uso terciario. Clasificación.

Es el que corresponde a los edificios y locales destinados a la prestación de servicios al público o a la compraventa o permuta de mercancías.

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

- 1.- Comercial: corresponde a locales o edificios destinados a la compraventa o permuta de mercancías, o a la prestación de servicios a terceros.
- 2.- Oficinas: locales o edificios en que se desarrollan actividades administrativas de carácter privado.
- 3.- Sociorecreativo: locales o edificios en que se desarrollan actividades culturales o de recreo y regulados por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

Artículo 78.- Uso Comercial. Categorías.

- A) Comercio minorista de uno o varios grupos genéricos de artículos, con una superficie de venta inferior a 100 m².

B) Comercio minorista de uno o varios grupos genéricos de artículos (supermercados, hipermercados, centros comerciales, etc.) con una superficie de venta superior a 100 m².

C) Comercio al por mayor de uno o varios grupos genéricos de artículos.

Artículo 79.- Condiciones particulares del uso comercial.

— El acceso público a los edificios o locales de uso comercial se hará directamente desde el exterior, pudiendo compartir varios locales un único acceso, siempre que éste sea independiente de cualquier otro uso.

— La zona dedicada al público no podrá ubicarse en planta sótano o semisótano.

— Las instalaciones deberán cumplir las determinaciones de la legislación específica de aplicación en cada caso.

— Para locales o edificios destinados a este uso y de superficie mayor a 500 m², se proyectarán plazas de aparcamiento a razón de una por cada 100 m² de instalación.

— Cuando la zona de almacenaje supere los 50 m², ésta se regulará por las condiciones particulares del uso de almacén.

Artículo 80.- Uso de oficinas. Categorías.

A) Despachos profesionales: aquéllos destinados al uso de profesionales liberales de cualquier clase (abogados, procuradores, arquitectos, médicos, etc.).

B) Centros administrativos: aquéllos en los que se realizan actividades de gestión o servicios administrativos de carácter privado (Bancos, Cámaras, etc.).

Artículo 81.- Condiciones particulares del uso de oficinas.

1.- El acceso público a los locales o galerías de distribución de los mismos se hará directamente desde el exterior, no pudiendo comunicar directamente dichas galerías con espacios destinados a usos residenciales.

Como excepción al apartado anterior se admiten los despachos profesionales anexos a las viviendas o incluidos en ellas.

2.- Los locales destinados a este uso habrán de cumplir, en cualquier caso, las determinaciones que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

3.- En edificios de uso exclusivo de oficina habrá de reservarse una plaza de aparcamiento (25 m²) por cada 100 m² de instalación.

Quedarán exentas de esta disposición aquellas edificaciones que reúnan las siguientes características:

— Superficie de solar inferior a 150 m².

— Longitud de fachada inferior a 8 metros.

Artículo 82.- Uso sociorecreativo. Categorías.

A) Bares, mesones, tabernas, cafeterías, restaurantes y similares.

B) Cines, teatros, salas de exposición, bibliotecas, museos, etc.

C) Casinos, Sociedades, bingos, etc.

D) Discotecas, salas de fiesta, salas de juegos, etc.

Las diversas categorías de locales cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas o normativa específica vigente, así como las que en su caso pudieran corresponderles conforme a la Reglamentación de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Artículo 83.- Condiciones particulares del uso sociorecreativo.

— El acceso público a ese tipo de locales se hará directamente desde el exterior.

— No se admitirá este uso en planta sótano o semisótano.

— Para locales o edificios destinados a este uso de superficie superior a 250 m², deberán preverse plazas de aparcamiento a razón de una por cada 25 m² de instalación.

Artículo 84.- Uso industrial. Condiciones generales.

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades de obtención y transformación de materias primas, así como a su preparación para posteriores transformaciones, envasado, transporte, distribución, venta al por mayor, almacenaje, etc.

Cualquier local o edificio destinado a uso industrial, deberá cumplir las determinaciones que le sean de aplicación a su actividad específica por la legislación vigente (Prevención de riesgos laborales, Seguridad y salud en el trabajo, Protección ambiental, Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, Protección contra incendios,...).

Artículo 85.- Uso industrial. Clasificación.

Dentro de este uso se distinguen las siguientes clases:

1) Industrial de talleres, artesanal y pequeña industria:

Corresponde a instalaciones domésticas de explotación familiar o de pequeña industria, que por la entidad de la misma y por el tipo de actividad se puedan ubicar en áreas residenciales.

2) Industria de almacenaje.

3) Industria de producción:

Corresponde a aquellas instalaciones industriales que por las características o volumen de su actividad no se incluyen en las clases anteriormente señaladas.

Artículo 86.- Industria de talleres, artesanal y pequeña industria. Condiciones particulares.

— Los edificios o locales destinados a este uso deberán disponer de acceso independiente y directo desde la vía pública.

— No se autorizarán las instalaciones de este uso en plantas de sótano o semisótano.

Artículo 87.- Industria de almacenaje. Categorías.

A) Instalaciones de superficie inferior a 150 m².

B) Instalaciones de superficie superior a 150 m².

Artículo 88.- Industria de almacenaje. Condiciones particulares.

1.- Los locales de categoría A deberán tener acceso independiente y directo desde el exterior.

2.- Los de categoría B no vinculados a otro uso industrial deberán ubicarse en edificios exclusivos.

3.- En categoría B se dispondrá una plaza de aparcamiento para cada 50 m² de instalación y un área exclusiva para carga y descarga de mercancías, de dimensiones suficientes, en el interior de la parcela o edificio.

Artículo 89.- Industria de producción. Condiciones particulares.

1.- Deberán ubicarse en edificios de uso exclusivo.

2.- La previsión de plazas de aparcamiento será de una plaza por cada 100 m² de instalación.

3.- Deberán disponer en el interior de la parcela o edificio de un área exclusiva, de dimensiones suficientes, para carga y descarga de mercancías.

Artículo 90.- Uso de equipamiento. Clasificación.

Corresponde a edificios o locales destinados a usos de servicio público.

Según el tipo de equipamiento a que se refieran se clasifican en:

1.- Enseñanza: corresponde a instalaciones destinadas a la enseñanza pública o privada, en cualquiera de sus grados y especialidades.

2.- Sanitario: corresponde a las instalaciones destinadas a la atención de la salud pública.

3.- Equipo social: corresponde a instalaciones dedicadas a la prestación de servicios comunitarios de índole asistencial, religiosa, cultural, sociorecreativa, administrativa, servicios urbanos, comercial, etc.

4.- Deportivo: corresponde a instalaciones destinadas a la práctica deportiva y de cultura física.

Artículo 91.- Uso de enseñanza. Condiciones particulares.

1.- Los centros docentes tanto públicos como privados en que se desarrollen actividades de enseñanza oficial adecuarán sus características a las determinaciones que en cada momento dispongan los Órganos Competentes de la Junta de Extremadura.

Artículo 92.- Uso sanitario. Condiciones particulares.

1.- Los establecimientos destinados a este uso reunirán las características que les señale su reglamentación específica.

Artículo 93.- Equipo social. Categorías.

1.- Se distinguen las siguientes categorías:

— ES-1 Asistencial

— ES-2 Religioso

— ES-3 Cultural

— ES-4 Sociorecreativo

— ES-5 Administrativo municipal

— ES-6 Administrativo de otras instituciones

— ES-7 Servicios urbanos

— ES-8 Comercial

2.- Todos los locales o instalaciones destinados a este uso cumplirán las determinaciones específicas que les sean aplicables, en función de su actividad concreta, tanto por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas como por las ordenanzas de seguridad y salud en el trabajo, normativa de protección contra incendios y demás legislación vigente.

3.- Deberán tener acceso público independiente y exclusivo desde la vía pública.

Artículo 94.- Uso asistencial. Condiciones particulares.

Corresponde a los locales, edificios e instalaciones donde se prestan servicios de ayuda y asistencia comunitaria (guarderías, centros para la tercera edad, albergues, etc.).

Las condiciones particulares por las que se regirán las instalaciones destinadas a este uso serán las señaladas en estas Normas para las categorías de uso a las que se asimilen las actividades concretas a desarrollar.

Las guarderías infantiles, residencias, club de ancianos y hogares-club de ancianos habrán de cumplir la reglamentación específica que les sea aplicable establecida por la Consejería competente en la materia de la Junta de Extremadura.

Artículo 95.- Uso religioso. Condiciones particulares.

Corresponde a edificios o instalaciones destinadas al culto o actividades ligadas a una determinada confesión religiosa.

Las dependencias de este uso destinadas a la estancia permanente de personas cumplirán las determinaciones establecidas en las presentes Normas para el uso Residencial familiar o de alojamiento.

Artículo 96.- Uso cultural. Condiciones particulares.

Instalaciones destinadas al cultivo, mantenimiento y exhibición de elementos de índole intelectual, artística y creativa (casas de cultura, bibliotecas, museos, salas de exposición, etc.).

En edificios o locales de nueva planta se proyectará una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de instalación. Esta dotación podrá modificarse según criterio municipal en función de las características concretas de la actividad.

Artículo 97.- Uso sociorecreativo. Condiciones particulares.

Corresponde a los locales e instalaciones de titularidad pública en los que se desempeñan actividades de recreo y reguladas por el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas.

Sus condiciones particulares serán las reguladas en el artículo 88 de estas Normas.

Artículo 98.- Uso administrativo municipal y administrativo de otras instituciones. Condiciones particulares.

Corresponde el uso administrativo municipal a las dependencias, locales o edificios donde se prestan servicios administrativos de carácter municipal.

Las instalaciones destinadas a este uso se regirán por las condiciones particulares establecidas en estas Normas para el uso de oficinas.

Corresponde el uso administrativo de otras instituciones al de las dependencias, locales y edificios donde se albergan servicios e instalaciones de las administraciones locales, autonómicas y estatales (Correos, Guardia Civil, INEM, Junta de Extremadura, etc.).

Las condiciones particulares por las que se regirán las instalaciones destinadas a este uso serán las señaladas en estas Normas para los usos específicos a que se asimilen a las actividades concretas que desarrollen.

Artículo 99.- Servicios urbanos. Condiciones particulares.

Corresponde a los locales, edificios o instalaciones destinados a albergar servicios comunitarios, generalmente municipales, de índole higiénica, preventiva, de seguridad, etc., (cementerio, limpieza y recogida de basuras, matadero, policía local, prevención y extinción de incendios, etc.).

Las condiciones particulares por las que se regirán las instalaciones destinadas a estos usos serán las que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

Artículo 100.- Uso comercial. Condiciones particulares.

Corresponde a los locales, edificios o instalaciones, generalmente de titularidad pública, en los que se desarrollan actividades de compraventa y permuta de mercancías o de prestación de servicios a terceros.

Las condiciones particulares por las que se regirán las instalaciones destinadas a estos usos serán las señaladas en el artículo 84 de estas Normas.

Artículo 101.- Uso deportivo. Condiciones particulares.

En este uso se clasifican los locales, edificios o instalaciones destinados a la práctica deportiva, piscinas y similares, con o sin zona para espectadores.

Las condiciones particulares por las que se regirán las instalaciones destinadas a estos usos serán las que les sean de aplicación por su reglamentación específica.

Todos aquellos recintos o instalaciones en que puedan desarrollarse actividades con asistencia de espectadores, cumplirán las determinaciones que les sean de aplicación por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 102.- Uso garaje-aparcamiento. Clasificación.

Corresponde este uso a aquellos lugares o instalaciones destinados a la estancia, conservación o reparación de vehículos automóviles.

Se consideran las siguientes clases:

- 1.- Aparcamiento en superficie.
- 2.- Aparcamiento cerrado.
- 3.- Talleres del automóvil.

Artículo 103.- Aparcamiento en superficie. Condiciones particulares.

Corresponde a las áreas libres públicas o privadas destinadas a este uso.

Las dimensiones mínimas de cada plaza de aparcamiento serán 2,50 por 5 metros.

Las áreas destinadas a aparcamiento público o privado, deberán disponer de pasillos de circulación y maniobra de las siguientes dimensiones:

- 3 metros de ancho mínimo para aparcamientos en línea.
- 4 metros de ancho mínimo para aparcamientos en espina.
- 5 metros de ancho mínimo para aparcamientos en batería.
- 4,50, 5 y 6 metros, respectivamente, en pasillos con doble sentido de circulación.

Las plazas de aparcamiento adaptadas para personas con movilidad reducida permanente cumplirán en lo que a dotación y dimensiones se refiere las condiciones establecidas en la legislación de promoción de la accesibilidad en Extremadura que les sean aplicables.

Artículo 104.- Aparcamiento cerrado. Condiciones particulares.

Corresponde a aquellos locales o edificaciones cerrados y cubiertos, públicos o privados, destinados al estacionamiento de vehículos automóviles, excluidos los garajes integrados en edificios de viviendas y destinados a sus usuarios, que se registrarán por las condiciones establecidas en el Decreto 195/1999.

Sólo se admitirán en planta baja, sótano o semisótano.

Las dimensiones mínimas de cada plaza, así como las de los pasillos de circulación y maniobra serán las especificadas en el artículo anterior.

La altura libre mínima será de 2,20 m.

Para instalaciones de más de cinco plazas de aparcamiento se deberá proyectar acceso independiente y exclusivo.

Los garajes de más de 50 plazas deberán disponer de un acceso bidireccional o dos accesos unidireccionales diferenciados.

La anchura mínima del acceso será de 3 metros.

La misma anchura mínima será obligatoria para las rampas de acceso y comunicación. Éstas no podrán ser bidireccionales, y tendrán una pendiente máxima en tramos rectos del 16% y en tramos curvos del 12% medida en la línea media. El radio de curvatura medido en el eje será superior a 6 metros.

Los accesos rodados a los aparcamientos colectivos dispondrán de un espacio horizontal de espera, en el interior de la parcela e inmediato a la vía, con un fondo mínimo de 5 metros y una anchura igual a la del acceso.

Todos los locales destinados a estacionamiento de vehículos dispondrán de ventilación suficiente, natural o forzada; tomas de agua con una dotación de una por cada 25 m, y sistema de desagüe con separador de grasas y lodos, conectado a la red municipal.

En todos los casos, los locales destinados a este uso deberán cumplir con las determinaciones que le sean de aplicación de las normas: NBE-CPI-96, Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y demás legislación específica vigente en la fecha de solicitud de la licencia.

Las plazas de aparcamiento adaptadas para personas con movilidad reducida permanente cumplirán en lo que a dotación y dimensiones se refiere las condiciones establecidas en la legislación de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura que les sean aplicables.

Artículo 105.- Talleres del automóvil. Condiciones particulares.

Corresponde a aquellos locales o edificios destinados a conservación y reparación de vehículos, lavado, engrase, etc.

Sólo se autorizarán en planta baja.

Dispondrán dentro del local de una plaza de aparcamiento por cada 10 m² de taller.

Cumplirán las mismas condiciones establecidas en las presentes Normas para el uso de aparcamiento cerrado en cuanto a dimensiones de accesos, ventilación e instalaciones de desagüe.

Además cumplirán la normativa que les sea de aplicación en función de su actividad.

Artículo 106.- Uso agrícola y pecuario.

Corresponde a las actividades de explotación de los recursos agrícolas, ganaderos y cinegéticos del territorio.

Las instalaciones, locales y edificios destinados a estos usos cumplirán las condiciones que les sean de aplicación según su normativa específica.

Artículo 107.- Infraestructuras. Clasificación.

Corresponde a las instalaciones, redes y elementos complementarios destinados al servicio de las redes de comunicaciones, abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y otros.

Se establecen las siguientes clases:

- 1.- Red viaria
- 2.- Red de abastecimiento
- 3.- Red de saneamiento
- 4.- Energía eléctrica
- 5.- Alumbrado público
- 6.- Telefonía y otros

Artículo 108.- Red viaria. Condiciones particulares.

Se diferencian los siguientes tipos:

- 1) Red interurbana: Formada por el conjunto de carreteras nacionales, comarcales y locales que discurren por el término.
- 2) Red urbana: Formada por los tramos urbanos de la red anterior.
- 3) Red interior: Relativa a las restantes vías urbanas de tráfico interior.
- 4) Red peatonal: Formada por las vías de tránsito exclusivamente peatonal.
- 5) Servicios complementarios: Formados por las edificaciones e instalaciones al servicio de la red viaria (abastecimiento de combustible, seguridad vial, etc.).

— El trazado o modificación de la red interurbana en cuanto a dimensiones y características se realizará de acuerdo con lo establecido en su reglamentación específica.

— Las características dimensionales de las redes urbanas e interiores serán las que se especifican en los planos de ordenación.

— Las redes interiores de nueva apertura se adaptarán a las siguientes dimensiones:

Vías peatonales; ancho mínimo 5 metros.

Vías de tráfico rodado: ancho mínimo 5 metros para vías de un sólo sentido. Para más de un carril 3,50 metros por cada uno.

— Las vías de nueva apertura de tráfico rodado deberán disponer de doble acerado de ancho no inferior a 1,50 metros.

— En las bandas de acerado de nueva creación será obligatoria la plantación de arbolado, con una dotación mínima de un árbol cada 5 metros.

— Las edificaciones e instalaciones complementarias de la red viaria se adaptarán a su reglamentación específica, así como a las disposiciones del organismo competente y a las del Ayuntamiento.

— El trazado y ejecución de todos los espacios urbanos de uso público de nueva creación cumplirán las especificaciones y requerimientos señalados en el Decreto 153/1997, Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, de modo que quede garantizada la accesibilidad y utilización de la red viaria peatonal, de los itinerarios y espacios públicos y de los espacios libres de edificación a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras.

— En los espacios urbanos y vías públicas existentes que no estén adaptados, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su adaptación.

— La pavimentación de las vías de menos de 5 metros de anchura se realizará sin efectuar cambios de nivel entre las zonas de tránsito peatonal y rodado, pudiendo diferenciarse ambas circulaciones mediante cambios en el color o la textura de los materiales empleados.

Artículo 109.- Red de abastecimiento. Condiciones particulares.

— Su instalación será siempre subterránea, bajo acerado a una profundidad mínima de 0,60 metros y disponiéndose siempre a una cota superior a la de la red de saneamiento.

— Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento o en su defecto a las Normas Tecnológicas de la Edificación.

— En instalaciones de nueva creación se preverán bocas de riego en cuantía suficiente a las necesidades del área.

Artículo 110.- Red de saneamiento. Condiciones particulares.

- Su instalación será siempre subterránea y seguirá el trazado de la red viaria.
- Sus características técnicas se adecuarán a las prescripciones del Ayuntamiento, o en su defecto a las Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 111.- Red de energía eléctrica. Condiciones particulares.

- Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión que hayan de realizarse serán obligatoriamente subterráneas cuando transcurran por zonas urbanas.
- Los centros de transformación se ubicarán en locales situados en plantas bajas, sótanos o semisótanos de los edificios o en el subsuelo de los espacios libres.
- Las condiciones técnicas de las instalaciones de las redes se adecuarán a las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos para Baja o Alta Tensión que les sean aplicables.

Artículo 112.- Red de alumbrado público. Condiciones particulares.

- Las condiciones técnicas de la red se adecuarán a las determinaciones de los Reglamentos Electrotécnicos que le sean de aplicación.
- Las conducciones serán obligatoriamente subterráneas.
- Las luminarias, báculos y demás elementos adecuarán su composición a las de la zona en que se enclaven.

Artículo 113.- Red de telefonía y otras.

- Tanto la red de telefonía como otras infraestructuras no mencionadas expresamente adecuarán sus instalaciones a la reglamentación específica que les sea aplicable, y a las directrices municipales.

Artículo 114.- Espacios libres. Categorías.

Corresponde a las zonas verdes y áreas peatonales, destinadas al recreo y esparcimiento de la población.

Se establecen las siguientes categorías:

- ZV. Zonas verdes: Son aquéllas en que la superficie total destinada a la vegetación ocupa un porcentaje superior al 50% de la superficie total.
- AA. Áreas ajardinadas: Son aquéllas destinadas al simple ornato de los espacios públicos o a la defensa y protección de vías públicas y redes de servicios.

- AP. Áreas peatonales: Aquéllas en que predominan las superficies pavimentadas sobre las destinadas a la vegetación.

Artículo 115.- Espacios libres. Condiciones generales.

- El trazado y ejecución de todos los parques, jardines y áreas peatonales de uso público de nueva creación cumplirán las especificaciones y requerimientos señalados en el Decreto 153/1997, Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, de modo que quede garantizada la accesibilidad y utilización de los mismos a todo tipo de usuarios, con independencia de sus posibles limitaciones de movilidad u otras.
- En los parques, jardines y áreas peatonales existentes que no estén adaptados, se llevarán a cabo las modificaciones e intervenciones necesarias, así como la instalación de elementos de urbanización y mobiliario urbano adecuados para conseguir su adaptación.

Artículo 116.- Zonas verdes. Condiciones particulares.

- Las zonas verdes destinadas al recreo y estancia de las personas se situarán en los lugares expresamente señalados para ellas en los planos de ordenación.
- En estas zonas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano, las ornamentales y aquellas otras que sin ocupar una superficie superior al 1% de la superficie total, y sin exceder de una planta de altura, se destinen a usos recreativos o culturales.

Artículo 117.- Áreas ajardinadas. Condiciones particulares.

- Las áreas ajardinadas destinadas al simple ornato o protección de vías públicas y redes de servicio no podrán computarse a los efectos del conjunto de dotación mínima de espacios libres.
- En estas zonas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del amueblamiento urbano y las ornamentales.

Artículo 118.- Áreas peatonales. Condiciones particulares.

- Las áreas peatonales se situarán en los lugares expresamente señalados para ellas en los planos de ordenación. La superficie arbolada o ajardinada no será inferior al 20% del total.
- En estas áreas no podrán erigirse otras construcciones permanentes que las necesarias para su servicio y mantenimiento, las integrantes del mobiliario urbano y las ornamentales.

CAPÍTULO V. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS

Artículo 119.- Condiciones de habitabilidad.

— Las edificaciones destinadas a uso residencial se adecuarán en cuanto a dimensiones, situación, ventilación e iluminación de las distintas dependencias a las condiciones particulares para este uso establecidas en las presentes Normas.

— Las edificaciones destinadas a otros usos que supongan estancia permanente de personas dispondrán de huecos para iluminación y ventilación natural a razón de 1/6 de la superficie de la dependencia a que sirven.

Estos huecos deberán abrir directamente a espacios libres exteriores o patios de parcela de las condiciones y dimensiones mínimas establecidas en las presentes Normas.

— Todas las edificaciones de nueva planta y las ampliaciones y modificaciones de las existentes cumplirán con la reglamentación vigente en materia de condiciones térmicas y acústicas de los edificios y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

— Así mismo los sistemas constructivos y materiales empleados deberán garantizar las condiciones de impermeabilización y estanqueidad de los edificios.

Artículo 120.- Condiciones de accesibilidad y señalización.

— El trazado y ejecución de todos los edificios de nueva planta, tanto de uso público como privado, cumplirán las disposiciones que les sean de aplicación según el Decreto 153/1997, Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura, u otra reglamentación específica vigente en la materia.

— La reforma y rehabilitación de los edificios, tanto de uso público como privado se regirán por los criterios establecidos en la reglamentación citada en el apartado anterior.

— A las edificaciones debe accederse directamente desde la vía pública o a través de un espacio libre privado, en cuyo caso dicho espacio deberá ser colindante con el viario público al menos en una longitud de 3 metros, debiendo estar pavimentado, con un ancho mínimo de 3 metros, en todo el recorrido desde el exterior hasta la edificación, posibilitando en todo caso el ocasional acceso de vehículos.

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

— Todo acceso deberá estar convenientemente señalizado con el número que le corresponda de la vía pública en que esté situado.

— Será obligatoria la colocación de casilleros para la entrega de correspondencia en todas las edificaciones. Deberán colocarse en lugar accesible.

Artículo 121.- Escaleras y rampas.

— Las escaleras de uso común, tanto en edificios públicos como privados tendrán una anchura útil mínima de 1,00 metro, siendo la anchura mínima de la caja de escalera de 2,20 metros.

— No se autorizarán más de 16 peldaños por tramo, ni menos de tres.

— Las mesetas tendrán una profundidad igual al menos a la anchura de la escalera.

— Las escaleras de uso común deberán disponer de iluminación y ventilación natural en cada planta mediante huecos de superficie no inferior a 1,00 m² comunicados con espacios libres exteriores o patios de parcela.

— En edificios de hasta tres plantas se autoriza la iluminación y ventilación cenital de las escaleras mediante lucernario o claraboya de dimensión no inferior a 1 m². En estos casos, las escaleras deberán disponer de un hueco central libre de superficie no inferior de 1 m² y anchura mínima de 0,50 metros.

— Las rampas de uso común tendrán una anchura libre mínima de 1,00 metro, debiendo atenerse su trazado, pendientes máximas, disposición de mesetas y demás condiciones a las limitaciones señaladas en la vigente reglamentación de accesibilidad.

Artículo 122.- Ascensores.

Cuando se proyecte su instalación, tanto ésta como el mantenimiento de la misma se efectuarán de acuerdo con su reglamentación específica vigente.

— Sus dimensiones y características técnicas serán las señaladas por la vigente reglamentación de accesibilidad.

Artículo 123.- Condiciones de seguridad.

— Las ventanas o huecos que supongan peligro de caída estarán protegidos por un antepecho o barandilla de 1 metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura no habrá huecos de dimensión mayor de 12 centímetros, ranuras al ras del suelo mayores de 5 centímetros, ni elementos horizontales que permitan trepar. Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados.

— La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 centímetros, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia entre los elementos que las conforman no será inferior a 12 centímetros.

Artículo 124.- Protección contra incendios.

Todas las edificaciones de nueva planta, así como las reformas de edificios o establecimientos o de cambios de uso de los mismos habrán de reunir las condiciones establecidas por la reglamentación específica vigente en materia de protección contra incendios.

Artículo 125.- Evacuación de humos y gases.

— Los cuartos de baño, aseos, despensas y otras dependencias no habitables podrán ventilarse mediante conductos o sistemas de ventilación forzada. Su instalación se realizará de acuerdo con las Normas Tecnológicas de la Edificación.

— Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas o patios, por lo que éstos deberán conducirse por conductos apropiados que se ajustarán a las Normas Tecnológicas de la Edificación y demás legislación vigente. Estos conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.

Artículo 126.- Dotación de agua.

Todo edificio deberá disponer en su interior de agua corriente potable. La dotación será la suficiente para cubrir las necesidades del uso a que se destina.

— Cuando el agua no proceda de la red municipal deberá indicarse la procedencia de la misma, forma de captación, emplazamiento, aforo y, en su caso, potabilidad.

— La instalación se realizará conforme a las disposiciones municipales, Norma Básica sobre Instalaciones Interiores de Suministro de Agua, y Normas Tecnológicas de la Edificación.

Artículo 127.- Evacuación de aguas.

— Todo edificio deberá disponer de instalación de recogida de aguas pluviales y residuales. Éstas deberán verter a la red general de alcantarillado público mediante arqueta o pozo registrable.

— En edificaciones de hasta dos plantas de altura se permite el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela.

— En suelo no urbanizable se podrá permitir el vertido de aguas residuales mediante fosa séptica, o sistema apropiado a la naturaleza y volumen de los vertidos. La instalación de cualquiera de estos elementos se adecuará a las Normas Tecnológicas de la Edificación, Ley de Aguas, Reglamento del Dominio Público Hidráulico y demás legislación vigente.

— Previo a la acometida a la red municipal se colocarán los dispositivos necesarios (separadores de grasa, dispositivos de depuración químicos o físico-químicos) para eliminar de las aguas residuales los elementos nocivos que pudieran contener.

Artículo 128.- Instalación eléctrica.

Todo edificio deberá contar con instalación de distribución de energía eléctrica, conectada a la red general o a sistemas generadores propios. La potencia y características de la instalación se adaptarán al uso a que se destine la edificación.

Las instalaciones se realizarán según lo especificado por la reglamentación vigente de aplicación.

Artículo 129.- Instalaciones de climatización.

— Las instalaciones de acondicionamiento de aire que utilicen el agua como sistema de refrigeración deberán disponer de torres de recuperación.

— La evacuación de aire de las instalaciones de climatización por acondicionamiento de aire se realizará a través de la cubierta o a patios de parcela. En este caso el patio deberá reunir las condiciones dimensionales adecuadas para garantizar dicha evacuación.

— Excepcionalmente, podrá autorizarse la ubicación en fachada, previa justificación de la imposibilidad de cumplimiento del requisito anterior. En este caso, la altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 metros, deberá quedar oculto al exterior, o enrasado con el paramento de fachada, garantizándose que no se produzcan molestias a terceros.

— Todas las instalaciones de climatización deberán cumplir la reglamentación específica vigente que les sea de aplicación.

Artículo 130.- Cerramiento de obras.

— El perímetro del solar en que se realicen obras deberá cerrarse con una valla de protección, que podrá rebasar la alineación oficial 1,50 metros como máximo, en las condiciones exigidas por el Ayuntamiento.

— Será obligatoria la instalación de luces de señalización en cada extremo o ángulos salientes de las vallas.

— Los andamiajes, zanjas o cualquier otro tipo de obras en la vía pública deberán señalizarse y protegerse de manera que garanticen la seguridad física de los viandantes. La protección se realizará mediante vallas estables, no permitiéndose la sustitución de éstas por cuerdas, cables o similares.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN

Artículo 131.- Fachadas.

- Se prohíbe el empleo de revestimientos de azulejos, baldosas de terrazo, baldosas cerámicas y otras piedras artificiales en fachada, no admitiéndose tampoco su colocación en zócalos, dinteles o recercados de huecos.
- Se prohíbe igualmente el empleo en fachadas de revestimientos metálicos con acabados galvanizados, así como de los plásticos y fibrocementos.
- No se admitirá la instalación de tendederos en fachadas.
- Los dinteles en los vanos deberán ser horizontales.
- Los huecos de fachada quedarán separados de las medianeras una distancia no inferior a 60 centímetros.
- Las carpinterías serán de madera, perfiles de acero o aluminio y PVC.
- El capitalizado de las persianas no se manifestará en fachada.
- Los elementos de cerrajería de fachadas estarán formados por elementos verticales y horizontales, predominando los verticales.
- En general todas las fachadas deberán quedar adecuadamente tratadas y acabadas.
- Cuando los paramentos interiores de la edificación sean visibles desde la vía pública, su tratamiento exterior habrá de cumplir las condiciones señaladas para las fachadas.

Artículo 132.- Cubiertas.

- En edificios de vivienda se prohíbe el empleo de chapas de fibrocemento, metálicas o plásticas en cubierta.
- En edificios de otros usos podrán autorizarse, siempre y cuando se proyecten en colores blanco, crema o rojizo, con textura mate, excluyéndose las chapas metálicas en su color.
- Todos los elementos situados en cubierta (depósitos, paneles de captación de energía solar, aparatos de climatización... etc.) se dispondrán de forma que no sean visibles desde la vía pública, debiendo ocultarse los depósitos mediante elementos de fábrica.
- Se prohíbe el uso de materiales reflectantes en cubiertas.
- Las antenas de TV y FM se colocarán de modo que no sean visibles desde la vía pública. Particularmente, las antenas receptoras vía satélite deberán emplazarse en los puntos de la edificación o de la parcela de

menos visibilidad desde el exterior, pudiendo el Ayuntamiento denegar la autorización para su instalación cuando la misma pudiese producir un impacto visual desfavorable respecto de su entorno.

Artículo 133.- Medianeras.

- Todos los paramentos exteriores de las medianerías, aun cuando se prevea que en un plazo corto de tiempo han de quedar cubiertas, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores, en cuanto a materiales y colores, pudiendo el Ayuntamiento ordenar la ejecución de las obras de mejora de las medianerías existentes que carezcan de dicho tratamiento.
- Se prohíbe expresamente la instalación de muestras o carteles publicitarios en las medianerías.

Artículo 134.- Cerramientos

- Todos los solares deberán cerrarse en todo su perímetro con cerramientos de fábrica, debidamente revestidas y pintadas con una altura no inferior a 2 metros, que deberá situarse en la alineación oficial.
- Las zonas de los edificios que al finalizar las obras queden como inacabadas o “en bruto”, habrán de cerrarse en todo su perímetro exterior y en toda su altura con cerramientos de fábrica, debidamente revestida y pintada.
- En aquellas parcelas en las que en razón de su tipología, las edificaciones vengán retranqueadas de las alineaciones oficiales, los espacios libres que den a la vía pública deberán delimitarse con cerramientos compuestos por un zócalo de fábrica debidamente revestida y pintada, de una altura comprendida entre 0,40 y 1,00 metros y parte superior diáfana de altura total no superior a 3 metros.

Artículo 135.- Redes de instalaciones.

- En las áreas de nueva urbanización no se autorizarán los tendidos aéreos de las redes de baja tensión y telefonía, así como el grapeado de las líneas sobre fachada.

Artículo 136.- Escaparates, recercados, toldos y marquesinas.

- Los elementos salientes de las fachadas tales como: recercados, escaparates, vitrinas, molduras, ...etc. no podrán sobresalir de la alineación oficial más de 10 centímetros.
- Las marquesinas y los toldos tendrán una altura libre mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros y una profundidad no superior al ancho de la acera menos 40 centímetros.
- En los toldos podrán admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de dos metros.

Artículo 137.- Anuncios, carteles y vallas.

Los anuncios colocados paralelos al plano de fachada deberán respetar las siguientes limitaciones:

- No podrán sobresalir más de 10 centímetros.
- Sólo podrán instalarse en plantas bajas. Su altura no será superior a 90 centímetros, e irán situados sobre el dintel de los huecos, sin cubrir éstos. Su longitud no será superior al 30% del total de la fachada.
- Podrán admitirse placas de dimensiones inferiores a 25 x 25 centímetros situadas en las jambas de los huecos.
- En edificios y áreas de especial protección sólo se admitirán diseños adaptados a la composición de la fachada y de su entorno, según criterio municipal.
- Los anuncios colocados perpendicularmente al plano de la fachada deberán respetar las siguientes limitaciones:

Su espesor máximo será de 0,10 metros y su saliente máximo 0,50 metros, debiendo quedar remetidos del bordillo de la acera 0,40 metros. Su altura no será superior a 0,90 metros, no sobrepasando en cualquier caso la del local.

Deberán dejar una altura libre no inferior a 2,25 metros sobre la rasante de la acera.

Sólo se autoriza su colocación en plantas bajas.

- Los anuncios luminosos, tanto paralelos como normales a fachada, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la acera. Su colocación requerirá la previa conformidad de los propietarios o arrendatarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Artículo 138.- Condiciones generales. Ordenanzas medioambientales.

En general todas las actividades que se realicen en edificios o terrenos del término municipal habrán de desarrollarse de modo que no se produzcan incomodidades, alteren las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionen daños a los bienes públicos o privados o impliquen riesgos graves para las personas o los bienes.

Por ello, sólo podrán autorizarse, con las limitaciones que para cada área normativa, uso o clase de suelo se establecen en las presentes Normas, y con la inclusión de las medidas correctoras o preventivas que en cada caso sean exigibles, las actividades

autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 BOE 07.12.61); Pararrayos radioactivos (R.D. 1428/1986 BOE 13.06.86), Evaluación del Impacto Ambiental según Directrices de la CEE (R.D. 1302/1986. BOE 28.06.86), Medidas de Protección de Ecosistemas en la Comunidad Autónoma de Extremadura (Decreto 45/1991 DOE 25.04.91), Ley de Conservación de la Naturaleza y de Espacios Naturales de Extremadura (Ley 8/1998 DOE 28.07.98), Ley de Aguas (Ley 29/1985), Ley de Protección del Ambiente Atmosférico (Ley 38/1972 BOE 22.12.72), Ley de Desechos y Residuos Sólidos Urbanos (Ley 342/1975 BOE 19.11.75), Ley Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos (Ley 833/1988 BOE 20.07.88), Normativa sobre Reglamentación de Ruidos y Vibraciones (Decreto Junta de Extremadura 19/1997 DOE 11.02.97) y demás legislación específica vigente en materia de protección medio ambiental.

Para garantizar la conservación y mejora de las condiciones medioambientales en el territorio municipal, además de las limitaciones derivadas de la legislación específica aplicable a cada actividad, habrán de observarse las siguientes determinaciones:

Protección de la vegetación: Tanto el arbolado como las áreas ajardinadas existentes, aun cuando no fueren calificadas como zonas verdes, deberán conservarse y mantener en buen estado sus plantaciones.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos de estado actual. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras se dotará a los troncos del arbolado de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

Cuando fuere preciso eliminar parte del arbolado se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte, siendo preceptiva su sustitución inmediata, si las circunstancias lo permitieren, empleándose especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, con independencia del uso a que se destine la edificación.

Si se presume que algún ejemplar concreto de árbol, autóctono o no, posee características singulares o destacables que lo haga especialmente representativo, se prohibirá cualquier intervención

sobre el mismo, salvo que medie informe previo favorable del órgano competente de la Junta de Extremadura.

Con carácter general en las nuevas plantaciones de árboles, arbustos o áreas ajardinadas se procurará la utilización de especies autóctonas, restringiéndose en la mayor medida posible la plantación de las que requieran excesiva cantidad de agua.

Conservación del agua: Con carácter general, el consumo del agua deberá racionalizarse, para lo cual las instalaciones de distribución y puntos de consumo deben mantenerse en perfectas condiciones de uso, evitándose en lo posible pérdidas y fugas en las redes. Las piscinas, albercas, estanques y fuentes ornamentales, tanto públicas como privadas dispondrán de sistemas de reutilización de las aguas.

Contaminación lumínica: Las luminarias instaladas en los espacios exteriores, tanto públicos como privados deberán garantizar que el haz luminoso no produzca perturbaciones que impidan u obstaculicen la contemplación del firmamento nocturno o produzcan deslumbramientos.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES DE PROTECCIÓN

Artículo 139.- Protección del patrimonio.

Serán objeto de protección especial aquellos bienes naturales o artificiales que por sus especiales valores físicos, estéticos, paisajísticos, artísticos o arquitectónicos constituyen el patrimonio heredado del municipio.

Los bienes que integran el patrimonio urbano (edificios, conjuntos de calles, plazas y otros elementos urbanos de especial interés), son objeto de inclusión en el Catálogo de elementos protegidos que complementa a las presentes Normas Subsidiarias, en el que se enumeran, definen y regulan los grados de protección.

El patrimonio rural objeto de protección especial por estas Normas está constituido por aquellas áreas o elementos que por sus características naturales, paisajísticas, científicas, arqueológicas, etnológicas, agrícolas, pecuarias o forestales deben preservarse especialmente.

Cualquier operación de desarrollo, urbanización o edificación en una zona en la que exista o se presuma la existencia de yacimientos arqueológicos, deberá ir precedida de la investigación pertinente, supervisada por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura, estableciéndose entonces las medidas necesarias para su documentación, conservación o puesta en valor. Una vez estudiados y delimitados los elementos,

se establecerá un área de protección desde el vestigio más exterior del bien en un radio de 200 metros.

Artículo 140.- Definición de los diferentes tipos de obras.

A los efectos de la aplicación de las condiciones de protección del Patrimonio reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

— Obras de conservación: Son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, arquitectónica o su distribución. Se incluyen en este tipo las de limpieza, reposición de canalones, bajantes u otras conducciones, revocas de fachada, pintura, reparaciones de cubierta, y otras de estricto mantenimiento.

— Obras de consolidación: Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento de la estructura portante del edificio, sin alterar las características esenciales del mismo: estructura arquitectónica, distribución o fachadas. Pueden incluir obras de reconstrucción e incluso sustitución de elementos deteriorados, y el empleo de prótesis constructivas realizadas con elementos, técnicas y materiales actuales.

— Obras de restauración: Son las que tienen por objeto la recuperación y restitución de los valores sustanciales del edificio, pudiendo incluir obras de demolición de elementos postizos claramente no integrados en el conjunto, reconstrucción de elementos deteriorados y retoques puntuales de fachada. En todo caso, las obras deberán atender a los siguientes criterios:

a) No podrán alterarse los valores históricos del inmueble mediante la supresión o eliminación de añadidos de las distintas épocas. Las obras de demolición de elementos preexistentes deberán quedar siempre debidamente motivadas, no autorizándose las fundamentadas en criterios estilísticos

b) Los intentos de reconstrucción se limitarán a aquellos casos en los que la existencia de suficientes elementos originales o el conocimiento documental suficiente de lo que se haya perdido lo permitan.

c) No podrán realizarse adiciones miméticas. Cuando sea precisa la sustitución de elementos deteriorados, la adición de materiales habrá de ser reconocible, permitiendo la identificación de la intervención, que, en lo posible debe garantizar su reversibilidad.

Obras de reforma: Son aquéllas que tienen por objeto la modificación de todas o alguna de las características volumétricas, espaciales o de distribución del edificio. Según su alcance se establecen dos categorías:

— Obras menores de reforma: Son las que afectan a la distribución interior del edificio sin alterar su estructura sustancial: cruji-
as, distribución de forjados, patios o cubiertas. Pueden incluir
sustitución de canalizaciones de instalaciones antiguas, implanta-
ción de nuevas instalaciones, modificación de revestimientos inte-
riores y de carpintería.

— Obras de reforma mayor: Se incluyen en esta categoría todas
aquellas obras que modifican las características sustanciales del
edificio, alterando su configuración espacial, estructura arquitectó-
nica y distribución. Pueden incluir vaciados interiores, ejecución de
forjados, reestructuración de cubiertas, y modificación de fachadas,
además de las comprendidas en el apartado anterior.

Obras de ampliación: Son obras de reforma que tienen como
objeto el aumento de la superficie construida de los edificios. Se
establecen dos categorías:

— Ampliación en superficie: Consisten en la edificación de nueva
planta de los espacios libres de la parcela, fondos edificables o
patios interiores.

— Ampliación en altura: Son las que tienen por objeto la adición
de una o varias plantas o el aprovechamiento interior de los
espacios generados bajo la cubierta de los edificios, modificando
la altura de éstas.

Artículo 141.- Niveles de protección.

Las construcciones y espacios urbanos objeto de protección por
las presentes Normas, cuya localización espacial es la reflejada en
los planos de ordenación nºs 1 y 4 (Término municipal y Catálo-
go), quedarán incluidos en los niveles de protección que a conti-
nuación se expresan:

— Nivel I:

Se incluyen en este nivel las edificaciones y elementos que por
poseer un relevante interés artístico, histórico o arquitectónico deben
ser preservados en su integridad, y en consecuencia son objeto del
mayor grado de protección por las presentes Normas Subsidiarias.

— Nivel II:

Se incluyen en este nivel los inmuebles que por su intrínseco
interés histórico, o arquitectónico deben conservarse, al menos en
sus características esenciales y estructura fundamental.

— Nivel III:

Se incluyen en este nivel las edificaciones que sin gozar de la
relevancia o poseer los valores contemplados en los incluidos en
los anteriores niveles, forman parte de un área o conjunto de

especial interés ambiental por la homogeneidad tipológica y la
imagen armónica resultante, y que por ello deben en principio
ser conservadas, al menos en su composición exterior y elementos
más significativos de la construcción.

Artículo 142.- Condiciones de protección comunes a todos los
niveles.

Los actos de uso y edificación que afecten a los edificios y bienes
incluidos en cualquiera de los niveles de protección establecidos en
las presentes Normas deberán cumplir las siguientes condiciones:

— Las edificaciones se adaptarán, en lo básico, al ambiente en el
que estén situadas, debiendo armonizar con su entorno inmediato,
por lo que deberán adecuar su composición exterior al orden
formal de las edificaciones que conforman y definen la fisonomía
de dichos espacios.

— No se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios,
muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el
campo visual para contemplar los elementos y conjuntos urbanos
existentes, rompan su armonía o desfiguren las perspectivas
propias de los mismos.

— En toda obra nueva, sea de sustitución o ampliación, se deberá
manifestar el carácter de obra actual, resolviendo de forma simul-
tánea su relación con la tipología del área.

Artículo 143.- Condiciones de protección en el Nivel I.

— En los edificios incluidos en este nivel las posibles intervencio-
nes edificatorias habrán de ir encaminadas a su protección,
conservación y mejora, y en consecuencia sólo podrán autorizar-
se en ellos obras de restauración, conservación y consolidación,
pudiendo autorizarse obras de reconstrucción de elementos
preexistentes y demolición de elementos postizos no integrados en
el conjunto en las condiciones establecidas en el artículo 140.

— En los inmuebles declarados Bien de Interés Cultural las inter-
venciones que pretendan realizarse deberán ajustarse a los crite-
rios establecidos en el artículo 33 de la Ley 2/1999, de Patrimo-
nio Histórico y Cultural de Extremadura, debiendo ser autorizadas
por la Consejería de Cultura con carácter previo a la concesión
de la licencia municipal.

— En todo caso, las obras autorizables deberán ajustarse a los
siguientes criterios:

a) Se respetarán las características esenciales del inmueble.

b) Se respetarán las características volumétricas y espaciales defi-
nitorias del inmueble.

— Sobre estos edificios no podrá instalarse publicidad, cables, antenas, toldos y todo aquello que menoscabe su contemplación.

Artículo 144.- Condiciones de protección en el Nivel II.

— En las edificaciones incluidas en este nivel podrán autorizarse, además de las obras anteriormente señaladas, obras menores de reforma y acondicionamiento interior, y circunstancialmente, obras de ampliación, debiendo ajustarse dichas obras a los siguientes criterios:

a) Se conservarán las fachadas y los elementos definitivos de su composición espacial y estructura interna, aunque pueden admitirse retoques puntuales.

b) Las obras de ampliación no supondrán incremento de altura en la edificación existente.

— Queda prohibida la instalación de rótulos publicitarios, cables y toldos.

Artículo 145.- Condiciones de protección en el Nivel III

— En las edificaciones incluidas en este nivel podrán autorizarse, además de las obras autorizadas para los niveles I y II, toda clase de obras de reforma o ampliación que no deterioren su cualidad de homogeneidad.

— Podrá admitirse excepcionalmente su sustitución por otras edificaciones, previa la constatación fehaciente de la inviabilidad física o económica de su rehabilitación. El diseño de estos edificios deberá procurar el mantenimiento de las constantes morfológicas y tipológicas del área.

— En las obras de urbanización y acondicionamiento de las vías y espacios públicos integrados en este Nivel se deberá procurar el mantenimiento de las características tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de pavimentos no continuos, piedras naturales y colores no discordantes. El mobiliario urbano habrá de adecuar sus condiciones de diseño al entorno en el que se sitúa.

TÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I. DIVISIÓN NORMATIVA

Artículo 146.- Zonificación. Áreas Normativas.

El suelo urbano, a los efectos de regulación de las condiciones de edificación y de uso, se divide en las siguientes zonas o áreas normativas, delimitadas gráficamente en los planos de Ordenación OUI de Lobón y Guadajira respectivamente.

— Áreas normativas del núcleo principal:

AL Centro histórico

BL Zona de ensanche

CL Zona industrial

— Áreas normativas de Guadajira:

AG Poblado

BG Zona de ensanche

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS NORMATIVAS DEL NÚCLEO PRINCIPAL

SECCIÓN I. ÁREA NORMATIVA AL: CENTRO HISTÓRICO.

Artículo 147.- Definición y delimitación. Obras admisibles.

Comprende la zona central del suelo urbano, y coincide en general con el núcleo original de la población, que viene definida por el ámbito de influencia de la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción y calles limítrofes. Para esta área, en la que se localizan la mayor parte de los edificios de interés arquitectónico, histórico y artístico del núcleo, las Normas proponen la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes y la protección singularizada de los elementos urbanos de interés.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OU.I.

Las obras admisibles serán las siguientes:

— En las edificaciones sujetas a algún grado de protección, identificadas en el plano de Ordenación nº OU.4, y cuyo nivel de protección se define en el mismo plano, podrán realizarse las obras que para cada nivel se establecen en los artículos 142, 143, 144 y 145 de las presentes Normas.

— En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no afectadas por ningún grado de protección podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición total de las construcciones existentes y la reedificación de nueva planta de los solares resultantes, supeditándose en cualquier caso al cumplimiento de las condiciones particulares que sobre parcelación, número de plantas, altura de edificación, aprovechamiento superficial, uso, estética y de composición se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 148.- Condiciones de parcelación.

— Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 58.

— Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el artículo 58 de las presentes Normas.

Artículo 149.- Condiciones de aprovechamiento.

— Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Densa (MD) y Edificación Singular (ES) en las parcelas expresamente indicadas en el plano de Ordenación nº OU.I.

— Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OU.I.

— Voladizos: No se permitirá otra proyección de voladizos a las vías y espacios públicos que la de balcones, no pudiendo comprender cada balcón más de un hueco.

Artículo 150.- Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OU.I, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las siguientes situaciones:

— Residencial: Admitido en todas sus clases.

— Terciario:

Comercial: Se admite en categorías A) y B), siempre que se ubiquen en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial.

Oficinas: Se admite en categoría A). La categoría B) se admite en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, o en planta primera de edificios destinados a otro uso terciario.

Sociorecreativo: Se admiten las categorías A), B) y C) en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario

— Industrial:

Industria de talleres, artesanal y pequeña industria: Se admite en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario.

Industria de almacenaje: Se admite la categoría A) en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario, siempre que ocupe la totalidad de la planta.

— Equipamiento: Se admite en todas sus clases en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, terciario o de equipamiento.

— Garaje-aparcamiento: Se admiten en las clases 2 y 3.

— No se admitirán otros usos que los anteriormente mencionados, a excepción de los Espacios Libres e Infraestructuras.

Artículo 151.- Condiciones estéticas y de composición.

1.- No se autorizarán otros revestimientos de fachada que los enfoscados pintados o coloreados en tonos claros.

2.- Se admite el empleo de piedras naturales en revestimientos de zócalos y recercados de huecos, prohibiéndose expresamente el pulido de la piedra.

3.- En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40% del total de la fachada.

4.- En el diseño de los huecos predominará la componente vertical.

5.- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja.

6.- La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado.

7.- La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.

8.- El espesor de las losas o elementos que forman el suelo de los balcones será como máximo de 15 centímetros.

9.- En los edificios sometidos a algún grado de protección no podrá instalarse ningún tipo de anuncios, cables, antenas o cualquier otro objeto que impida o menoscabe su contemplación, sin la autorización expresa del órgano competente de la Junta de Extremadura.

SECCIÓN II. ÁREA NORMATIVA BL: ZONA DE ENSANCHE.

Artículo 152.- Definición y delimitación.

Comprende el resto de los terrenos clasificados como suelo urbano al norte de la Autovía, y corresponde a aquellas áreas en que se han producido los desarrollos urbanísticos a partir del siglo XIX hasta la actualidad, así como los terrenos recientemente incorporados al suelo urbano. Tanto las tipologías como los usos de la edificación son heterogéneos, situándose en esta área la mayor parte de las edificaciones industriales y de equipamiento comunitario del núcleo.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OU.I.

Artículo 153.- Condiciones de parcelación.

— Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 58.

— Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales, que para cada tipología edificatoria, se especifican en el artículo 58 de las presentes Normas.

Artículo 154.- Condiciones de aprovechamiento.

— Tipología edificatoria: Edificación en Manzana Densa (MD), Unifamiliar en Hilera (UH), Unifamiliar Pareada (UP), Industrial Aislada (IA), Industrial en Hilera (IH) y Edificación Singular (ES). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación n.º OU.I. En aquellas manzanas que tienen asignadas tipologías alternativas, podrá admitirse el uso de éstas, siempre que se trate de actuaciones unitarias que afecten a manzanas completas.

— Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OU.I.

La altura será la definida en el artículo 63.

Artículo 155.- Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OU.I, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las siguientes situaciones:

— Residencial: Se admite en todas sus clases.

— Terciario:

Comercial: Se admite en categorías A y D). La categoría B) sólo podrá admitirse en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial.

Oficinas: Se admite en categoría A). La categoría B) se admite en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, o en planta primera de edificios destinados a otro uso terciario.

Sociorecreativo: Se admiten las categorías A), B) y C) en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario. La categoría D) sólo se admite en edificios de uso exclusivo, y en parcelas que no tengan asignadas las tipologías UH ni UP.

— Industrial:

Industria de talleres, artesanal y pequeña industria: Se admite en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario y en edificios de uso exclusivo, situados en las parcelas a las que se asigna este uso.

Industria de almacenaje: Se admite la categoría A) en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario. La categoría B) se admite en edificios de uso exclusivo, situados en las parcelas a las que se asigna este uso.

Industria de producción: Se admite la industria de transformación en edificios de uso exclusivo, situados en parcelas a las que se asigna este uso.

— Equipamiento: Se admite en todas sus clases en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, terciario o de equipamiento, siempre que ocupe la totalidad de la planta.

— Garaje-aparcamiento: Se admiten en las clases 2 y 3.

— No se admitirán otros usos que los expresamente mencionados, con la excepción de los de espacios libres e infraestructuras.

Artículo 156.- Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en el Capítulo VI del Título V de estas Normas.

SECCIÓN III: ÁREA NORMATIVA CL: ZONA INDUSTRIAL.**Artículo 157.- Definición y delimitación.**

Comprende los terrenos, en su mayor parte de propiedad municipal, situados junto a la margen sur de la autovía N-V, E-90, próximos al campo de fútbol y al cementerio, en los que coexisten en la actualidad terrenos prácticamente vacantes de edificación, y algunas instalaciones industriales de distintas tipologías, para los que las Normas Subsidiarias establecen una ordenación detallada que tiene por objeto permitir la implantación de usos industriales.

Su delimitación e identificación es la reflejada en el plano OU.I.

Artículo 158.- Condiciones de parcelación.

— Parcela mínima edificable: Reunirá las características dimensionales que para cada tipología edificatoria se especifican en el artículo 58 de las presentes Normas.

Artículo 159.- Condiciones de aprovechamiento.

— Tipología edificatoria: Industrial Aislada (IA), Industrial en Hilera (IH) y Edificación Singular (ES). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación OU.I.

— Altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OU.I.

La altura será la definida en el artículo 63.

Artículo 160.- Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OU.I, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las siguientes situaciones:

— Residencial: Se admite únicamente la clase residencial de alojamiento en la categoría hotelera, debiéndose emplazar en edificio de uso exclusivo y en parcelas a las que se asigne uso de equipamiento.

— Terciario:

Comercial: Se admiten las categorías A y B, situados en planta baja o en edificios de uso exclusivo. La categoría C sólo podrá admitirse en edificios de uso exclusivo.

Oficinas: Sólo se admite la categoría B).

Sociorecreativo: Se admiten todas las categorías en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios de otros usos.

— Industrial:

La Industria de talleres, artesanal y pequeña industria y la industria de almacenaje se admiten sin limitación. La industria de producción sólo podrá emplazarse en edificios de uso exclusivo, y con tipología industrial aislada.

— Equipamiento: Se admite en todas sus clases en edificios de uso exclusivo, situados en parcelas a las que se asigna este uso.

— Garaje-aparcamiento: Se admiten en las clases 2 y 3.

— No se admitirán otros usos que los expresamente mencionados, con la excepción de los de espacios libres e infraestructuras.

Artículo 161.- Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en el Capítulo VI del Título V de estas Normas.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS NORMATIVAS EN EL NÚCLEO DE GUADAJIRA

SECCIÓN I. ÁREA NORMATIVA AG: POBLADO.

Artículo 162.- Definición y delimitación. Obras admisibles.

Comprende las zonas que conservan con mayor pureza el trazado y morfología original del poblado, aunque, paradójicamente,

correspondan en su mayor parte a las que se erigieron durante la segunda fase de construcción de éste. Para esta área, las Normas proponen la preservación de la estructura urbana y tipología edificatoria existentes.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación n.º OU.I.

Las obras admisibles serán las siguientes:

— En las edificaciones sujetas a algún grado de protección, identificadas en el plano de Ordenación n.º OU.4, y cuyo nivel de protección se define en el mismo plano, podrán realizarse las obras que para cada nivel se establecen en los artículos 142, 143, 144 y 145 de las presentes Normas.

— En las parcelas libres de edificación y en las ocupadas por construcciones no afectadas por ningún grado de protección podrán realizarse toda clase de obras, incluso la demolición total de las construcciones existentes y la reedificación de nueva planta de los solares resultantes, supeditándose en cualquier caso al cumplimiento de las condiciones particulares que sobre parcelación, número de plantas, altura de edificación, aprovechamiento superficial, uso, estética y de composición se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 163.- Condiciones de parcelación.

— Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 58.

— Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el artículo 58 de las presentes Normas.

Artículo 164.- Condiciones de aprovechamiento.

— Tipología edificatoria: Edificación en Manzana de Poblado (MP), Unifamiliar en Hilera (UH), Unifamiliar Pareada (UP) y Edificación Singular (ES). La asignación de cada tipología viene definida en el plano de Ordenación n.º OU.I. En aquellas manzanas que tienen asignadas tipologías alternativas, podrá admitirse el uso de éstas, siempre que se trate de actuaciones unitarias que afecten a manzanas completas.

— Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OU.I. En las parcelas a las que no se asigna expresamente dicho número, se estará a las condiciones establecidas según el nivel de protección de la manzana, con un número máximo de plantas de dos.

— Voladizos: No se permitirá otra proyección de voladizos a las vías y espacios públicos que la de balcones, no pudiendo comprender cada balcón más de un hueco.

Artículo 165.- Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OU.I, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las siguientes situaciones:

— Residencial: Admitido en todas sus clases.

— Terciario:

Comercial: Se admite en categorías A) y B), siempre que se ubiquen en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial.

Oficinas: Se admite en categoría A). La categoría B) se admite en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, o en planta primera de edificios destinados a otro uso terciario.

Sociorecreativo: Se admiten las categorías A), B) y C) en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario.

— Industrial:

Industria de talleres, artesanal y pequeña industria: Se admite en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario.

Industria de almacenaje: Se admite la categoría A) en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario, siempre que ocupe la totalidad de la planta.

— Equipamiento: Se admite en todas sus clases en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, terciario o de equipamiento.

— Garaje-aparcamiento: Se admiten en las clases 2 y 3.

— No se admitirán otros usos que los anteriormente mencionados, a excepción de los Espacios Libres e Infraestructuras.

Artículo 166.- Condiciones estéticas y de composición.

1.- No se autorizarán otros revestimientos de fachada que los enfoscados pintados o coloreados en tonos claros.

2.- Se admite el empleo de piedras naturales en revestimientos de zócalos y recercados de huecos, prohibiéndose expresamente el pulido de la piedra.

3.- En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40% del total de la fachada.

4.- En el diseño de los huecos predominará la componente vertical.

5.- Las cubiertas serán preferentemente inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja.

6.- La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado.

7.- La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.

8.- El espesor de las losas o elementos que forman el suelo de los balcones será como máximo de 15 centímetros.

9.- En los edificios sometidos a algún grado de protección no podrá instalarse ningún tipo de anuncios, cables, antenas o cualquier otro objeto que impida o menoscabe su contemplación, sin la autorización expresa del órgano competente de la Junta de Extremadura.

SECCIÓN II. ÁREA NORMATIVA BG: ZONA DE ENSANCHE DE GUADAJIRA.

Artículo 167.- Definición y delimitación.

Comprende las zonas del poblado no incluidas en el Área Normativa Ag, y corresponde a las áreas donde se han producido los crecimientos urbanos, en general localizadas en la periferia del poblado original.

Su delimitación se refleja gráficamente en el plano de Ordenación nº OU.I.

Artículo 168.- Condiciones de parcelación.

— Parcela mínima edificable: La parcela histórica, según se define en el artículo 58.

— Parcela mínima de nueva creación: Reunirá las características dimensionales que para cada tipología se especifican en el artículo 58 de las presentes Normas.

Artículo 169.- Condiciones de aprovechamiento.

— Tipología edificatoria: Edificación Unifamiliar en Hilera (UH), Unifamiliar Pareada (UP), Industrial en Hilera (IH) y Edificación Singular (ES). La asignación de cada tipología se indica expresamente en el plano de Ordenación nº OU.I. En aquellas parcelas que tienen asignadas tipologías alternativas, podrá admitirse el uso de éstas, siempre que se trate de actuaciones unitarias que afecten a manzanas completas.

— Número de plantas y altura de la edificación: El número máximo de plantas será el asignado a cada parcela en el plano de ordenación OU.1.

— Voladizos: No se permitirá otra proyección de voladizos a las vías y espacios públicos que la de balcones, no pudiendo comprender cada balcón más de un hueco.

Artículo 170.- Condiciones de uso.

Los usos característicos son los asignados a cada parcela en los planos de ordenación OU.1, y todos los que resulten compatibles con ellos conforme a las siguientes situaciones:

— Residencial: Admitido en todas sus clases, en las parcelas que tengan asignado este uso. Prohibido en las parcelas a las que se asigna uso industrial.

— Terciario:

Comercial: Se admite en categorías A) y B), siempre que se ubiquen en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial.

Oficinas: Se admite en categoría A). La categoría B) se admite en edificios de uso exclusivo, o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, o en planta primera de edificios destinados a otro uso terciario.

Sociorecreativo: Se admiten las categorías A), B) y C) en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario.

— Industrial:

Industria de talleres, artesanal y pequeña industria: Se admite en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario y en edificios de uso exclusivo, situados en las parcelas a las que se asigna este uso.

Industria de almacenaje: Se admite la categoría A) en plantas bajas de edificios de uso residencial o terciario. La categoría B) se admite en edificios de uso exclusivo, situados en las parcelas a las que se asigna este uso.

Industria de producción: Se admite la industria de transformación en edificios de uso exclusivo, situados en parcelas a las que se asigna este uso.

— Equipamiento: Se admite en todas sus clases en edificios de uso exclusivo o en plantas bajas de edificios destinados a uso residencial, terciario o de equipamiento.

— Garaje-aparcamiento: Se admiten en las clases 2 y 3.

— No se admitirán otros usos que los anteriormente mencionados, a excepción de los Espacios Libres e Infraestructuras.

Artículo 171.- Condiciones estéticas y de composición.

En la composición de las edificaciones se observarán las condiciones generales señaladas en el Capítulo VI del Título V de estas Normas.

CAPÍTULO IV. GESTIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 172.- Tipificación de actuaciones. Caracterización.

El conjunto de las actuaciones precisas para la ejecución de las previsiones de las Normas Subsidiarias en el suelo urbano y cuyo objeto es la ordenación de los nuevos suelos, la apertura o rectificación de viales, la obtención de suelo para equipamientos, así como la recualificación de espacios urbanos, mejora o ampliación de las infraestructuras se distribuye en los siguientes grupos, según las características de cada actuación:

Actuaciones de ordenación ejecutadas a través de Unidades de Ejecución: Son aquellas en las que se proponen intervenciones profundas, con definición o reordenación del viario, así como asignación de usos e intensidades. Dada la poca complejidad de las intervenciones planteadas, la ordenación se realiza desde las propias Normas Subsidiarias. Se delimitan tres Unidades de Ejecución que posibiliten la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados. El ámbito y localización de estas Actuaciones, todas ellas ubicadas en el núcleo principal, se señala en los planos de Ordenación correspondientes, viniendo detalladas las condiciones particulares de cada una de ellas en los artículos subsiguientes.

Actuaciones de ordenación aisladas: Son aquellas actuaciones urbanísticas no incluidas en las Unidades de Ejecución delimitadas en estas Normas, cuya ejecución se gestiona directamente por la administración.

Se incluyen también las intervenciones proyectadas sobre terrenos de titularidad municipal, tanto en el núcleo de Lobón como en el de Guadajira.

Se desarrollarán mediante Proyectos de Urbanización. Su localización viene reflejada en el plano de Ordenación nº OU.2.

En general, la obtención del suelo necesario se realizará por expropiación, salvo que se haya acordado la adquisición del mismo mediante cesión, compra o permuta.

Se tipifican en las siguientes:

— Actuaciones de definición o rectificación de viario: Son aquellas que tienen por objeto el diseño o rectificación de las vías de tráfico y de sus márgenes, tanto de las nuevas como de las ya existentes, en orden a mejorar su uso e imagen.

— Actuaciones de equipamientos y de espacios libres: En este tipo de actuaciones se incluyen las intervenciones encaminadas a mejorar el sistema de equipamientos no incluidas en los ámbitos de las actuaciones anteriormente mencionadas.

— Actuaciones de recualificación: Son aquellas referidas al ámbito de plazas y espacios libres generalmente, que suponen el diseño de dichos espacios para adecuarse a los usos asignados.

— Actuaciones en la infraestructura: Son aquellas de mejora de las redes de Abastecimiento, Saneamiento y Alumbrado Público.

Artículo 173.- Unidad de Ejecución UE-1.

Situación y superficie:

— Núcleo urbano: Lobón.

— Situación: Terrenos situados en la zona noroccidental, en la margen norte de la pista del Canal.

— Localización gráfica: Hoja I del plano de ordenación nº OU.2.

— Superficie estimada: 24.160 m².

— Estado actual: Terrenos vacantes de edificación, ocupados por una finca rústica, dedicada a usos agrícolas y pecuarios.

Objetivo de la actuación:

Reconversión del uso y ordenación de los terrenos posibilitando la implantación de una zona residencial, con obtención de suelo para espacios libres y equipamientos urbanos.

Características de la ordenación:

Son las reflejadas en los planos de ordenación, siendo las condiciones particulares de la edificación las determinadas para el Área Normativa BL en el Capítulo II del Título VI de las presentes Normas.

Sistema de gestión:

— Iniciativa de su formulación: Privada.

— Sistema de actuación: Compensación.

Artículo 174.- Unidad de Ejecución UE-2.

Situación y superficie:

— Núcleo urbano: Lobón.

— Situación: Manzanas comprendidas entre el camino de las Huertas, la ronda Sur y el suelo no urbanizable.

— Localización gráfica: Hoja I del plano de ordenación nº OU.2.

— Superficie estimada: 25.330 m².

— Estado actual: Terrenos ocupados por tres grandes parcelas destinadas a usos agrícolas degradados.

Objetivo de la actuación:

Ordenación de los terrenos que posibilite la ampliación de la industria existente, así como la implantación de pequeña industria de baja densidad.

Características de la ordenación:

Son las reflejadas en los planos de ordenación, siendo las condiciones particulares de la edificación las determinadas para el Área Normativa BL en el Capítulo II del Título VI de las presentes Normas.

Sistema de gestión:

— Iniciativa de su formulación: Privada.

— Sistema de actuación: Compensación.

Artículo 175.- Unidad de Ejecución UE-3.

Situación y superficie:

— Núcleo urbano: Lobón.

— Situación: Terrenos situados junto a la margen izquierda de la calle de las Eras.

— Localización gráfica: Hoja I del plano de ordenación nº OU.2.

— Superficie estimada: 22.115 m².

— Estado actual: Terrenos ocupados por varias parcelas de gran dimensión, vacantes de edificación y dedicadas a usos agrícolas.

Objetivo de la actuación:

Ordenación del área mediante el establecimiento de un sistema viario que posibilite la edificación interior con usos residenciales.

Características de la ordenación:

Son las reflejadas en los planos de ordenación, siendo las condiciones particulares de la edificación las determinadas para el Área Normativa BL en el Capítulo II del Título VI de las presentes Normas.

Sistema de gestión:

- Iniciativa de su formulación: Privada.
- Sistema de actuación: Compensación.

Artículo 176.- Relación de actuaciones aisladas. Características.

Su relación pormenorizada, según núcleos, es la siguiente:

Núcleo de Lobón

- A-1: Actuación del sistema general de espacios libres consistente en la creación de un área peatonal en el extremo de la Avda. del Guadiana, que eventualmente permita el uso como recinto ferial.
- A-2: Actuación de rectificación de alineación para ensanchar la calle Traseras de Corredera en su tramo central.
- A-3: Actuación de ordenación consistente en la creación de un vial que configure el borde del suelo urbano en las manzanas de la calle Cervantes.
- A-4: Actuación del sistema general de equipamientos consistente en implantar uso de equipamiento social (cultural o sociorecreativo) en la manzana donde se sitúa el antiguo pósito.
- A-5: Actuación del sistema general de espacios libres consistente en la recalificación y mejora del área peatonal situada en la Avenida de Extremadura, frente al parque de la Constitución.
- A-6: Actuación del sistema general de equipamientos consistente en implantar uso de equipamiento social asistencial en la Avda. de la Era.
- A-P: Actuación de ordenación de los terrenos, en su mayor parte de propiedad municipal, situados junto a la margen sur de la autovía N-V, E-90, próximos al campo de fútbol y al cementerio, en los que coexisten en la actualidad terrenos prácticamente vacantes de edificación, y algunas instalaciones industriales de distintas tipologías, para los que las Normas Subsidiarias establecen una ordenación detallada que tiene por objeto permitir la implantación de usos industriales. La actuación

consiste en la implantación de un viario, apoyado sobre la red de caminos preexistente, asignando uso industrial a las nuevas manzanas edificables.

Núcleo de Guadajira.

- A-1: Actuación de recalificación, consistente en la creación de un área ajardinada junto a la nueva calle proyectada en la trase-ra del primer tramo de la Ronda Norte.
- A-2: Actuación de ordenación, consistente en redefinición del viario en la zona de entrada del núcleo, con la creación de un área ajardinada entre la zona deportiva y las manzanas residenciales.
- A-3: Actuación del sistema general de equipamientos consistente en implantar uso de equipamiento deportivo o socio recreativo en la manzana donde se sitúan las instalaciones de la antigua cooperativa, para posibilitar la ubicación de las piscinas municipales.
- A-4: Actuación de ordenación, consistente en la redefinición del viario en la zona oriental del núcleo, con la creación de un vial de borde del suelo urbano, paralelo a la Ronda Este, y la implantación de uso residencial en las nuevas manzanas resultantes.
- A-5: Actuación del sistema general de equipamientos consistente en implantar uso de equipamiento socio recreativo como complemento de los restantes equipamientos en la manzana donde se sitúan las instalaciones del hogar del pensionista, pistas de tenis y centro sanitario.
- A-6: Actuación de ordenación, consistente en la redefinición del viario en la zona occidental del núcleo, y la implantación de uso industrial en la nueva manzana resultante.
- A-7: Actuación de ordenación, consistente en la implantación de uso residencial en el vacío urbano de la zona central del núcleo, en el tramo oriental de la calle Ntra. Sra. de Guadalupe.

TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

CAPÍTULO I. DIVISIÓN NORMATIVA

Artículo 177.- Delimitación y división.

Integran el suelo apto para urbanizar los terrenos que con esta clasificación se delimitan en los planos de ordenación nº OT.I y OU.I de las presentes Normas.

Constituyen una sola zona y sector, identificado con las siglas SAU-I, que coincide con el sector clasificado por las anteriores Normas Subsidiarias en el paraje de La Tiesa, siendo su uso global el residencial.

Artículo 178.- Desarrollo del suelo apto para urbanizar.

La ordenación de los terrenos del suelo apto para urbanizar se llevará a cabo mediante la formación de los Planes Parciales a que se refiere el artículo 18 de estas normas.

Cada Plan Parcial comprenderá la total superficie de un sector delimitado sin perjuicio de su posible división en varias unidades de ejecución, y, en su caso, la superficie de sistemas generales interiores o anejos al sector, y su contenido se ajustará a las condiciones particulares establecidas en estas normas para el sector objeto de la ordenación.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR SAU-I

Artículo 179.- Determinaciones generales.

Las condiciones específicas de edificación del sector serán las determinadas en el Plan Parcial correspondiente. Las condiciones de uso y edificación no reguladas específicamente en el Plan Parcial se entenderán referidas a las establecidas con carácter general en el Título Segundo de estas Normas.

Artículo 180.- Condiciones particulares del planeamiento.

Características físicas:

- Identificación del sector: SAU-I.
- Situación: Paraje de La Tiesa, al oeste del casco histórico de Lobón.
- Localización gráfica: Plano OT.I.
- Superficie estimada: 90.000 m².
- Estado actual: Suelo vacante de uso agrícola.

Características del planeamiento:

- Figura desarrollada: Plan Parcial.
- Iniciativa de su formulación: Privada.
- Sistema de Actuación: Compensación.
- Estado de ejecución: Pendiente de aprobación definitiva.

Características de ordenación:

Las condiciones establecidas por las anteriores Normas Subsidiarias para la ordenación del Plan Parcial actualmente en fase de aprobación provisional son las siguientes:

- Tipología edificatoria: Unifamiliar adosada.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Parcela mínima: 100 m².
- Anchura mínima de la parcela en fachada: 8 metros.
- Alineaciones: Se fijará la alineación por manzana a la que deban situarse las alineaciones.

Condiciones alternativas de la ordenación:

Si a la entrada en vigor de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias, no hubiera recaído acuerdo de aprobación definitiva sobre el Plan Parcial del Sector, las condiciones de ordenación a que deberá sujetarse el Plan Parcial que lo desarrolle serán las siguientes:

- Uso global: Residencial.
- Densidad máxima de viviendas: 35 viv/ha.
- Aprovechamiento tipo: 0,83 m²/m².
- Reservas de suelo para espacios libres y servicios de interés público y social: Las establecidas por el Reglamento de Planeamiento.
- Reserva mínima de plazas de aparcamiento: La establecida por el Reglamento de Planeamiento.
- Situación de las plazas de aparcamiento: Según se establece en el Reglamento de Planeamiento.

Condiciones de composición: La edificación residencial se realizará preferentemente en tipología UH, de dos plantas de altura máxima. Los equipamientos se localizarán preferentemente en la zona central del sector.

- Sistema de actuación: A determinar por el Plan Parcial, empleándose preferentemente el de compensación.

CAPÍTULO III. GESTIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 181.- Delimitación de Unidades de Ejecución.

El desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se llevará a efecto mediante la división en unidades de ejecución, cuya delimitación podrá contenerse en el propio Plan Parcial o establecerse conforme a los requisitos y procedimientos señalados en la legislación urbanística vigente.

La delimitación de Unidades de Ejecución se realizará preferentemente por fincas catastrales.

Artículo 182.- Sistema de actuación.

El sistema de actuación a aplicar en cada Unidad de Ejecución será preferentemente el de compensación, debiendo determinarse el mismo conjuntamente con su delimitación.

TÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. DIVISIÓN NORMATIVA

Artículo 183.- División normativa.

Según el régimen de protección asignado por las Normas Subsidiarias a los distintos terrenos que integran el suelo no urbanizable, pueden diferenciarse dos clases:

- Suelo no Urbanizable Protegido, o de Protección Sectorial.
- Suelo no Urbanizable Preservado o de Protección Especial.

A su vez, en razón de los valores que hacen acreedores de especial protección a los terrenos incluidos en el suelo no urbanizable preservado, se diferencian en éste las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable de protección especial paisajística.
- Suelo no urbanizable de protección especial científica.
- Suelo no urbanizable de protección especial ambiental.
- Suelo no urbanizable de protección especial agrícola.
- Suelo no urbanizable de protección especial del regadío.
- Suelo no urbanizable de protección especial cultural.

Artículo 184.- Condiciones generales de edificación y uso del suelo.

En todas las clases y categorías del suelo no urbanizable establecidas en las presentes Normas, la regulación de las condiciones generales de la edificación y uso del suelo no limitadas en las condiciones particulares que a continuación se detallan se regirán por las establecidas en el Título V de estas Normas.

Con carácter general, todas las edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en el que estén situadas y armonizar con el mismo, no permitiéndose que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure sus perspectivas.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR LEGISLACIONES SECTORIALES

Artículo 185.- Definición y delimitación.

Se incluyen en esta clase de suelo los terrenos afectados por limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público por legislaciones sectoriales de Carreteras, Aguas, Líneas de Energía Eléctrica, Vías Pecuarias, Minas, etc., o por estar sometidos a algún régimen especial de protección de acuerdo con el planeamiento de ordenación territorial o la legislación sectorial en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, o de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial.

La localización y delimitación de estas áreas queda reflejada gráficamente en el Plano de Ordenación nº OT.I, identificándose los dominios públicos correspondientes con las siguientes siglas:

- ZA-V.RAP: Autovía.
- ZA-R.VÍAS: Resto de carreteras.
- ZA-PECU: Vías pecuarias.
- ZA-HIDR: Dominio público hidráulico.
- ZPP-HIST: Elementos inventariados por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Junta de Extremadura.
- ZPP-ARQU: Yacimientos arqueológicos identificados en la Carta Arqueológica de Extremadura.

Las vías pecuarias que transcurren por el término municipal de Lobón son las definidas en el proyecto de clasificación aprobado por O.M. de 14 de febrero de 1931, siendo su relación la siguiente:

Primera: Cañada Real de Badajoz. Longitud aproximada, 11.000 metros. Anchura, 90 varas. Dirección Oeste-Este.

Segunda: Colada que parte desde el descansadero de la Corte de Peleas hasta el río Guadajira. Longitud aproximada, 600 metros. Anchura, 45 varas.

Tercera: Colada que parte de la Cañada Real de Badajoz, en el sitio denominado del Castillo y termina en el río Guadajira. Longitud aproximada, 1.000 metros. Anchura, 45 varas.

Cuarta: Cordel de la Tiesa. Longitud aproximada, 2.500 metros. Anchura, 45 varas. Dirección, Norte-Suroeste.

Quinta: Cordel del Charco de los Caños. Longitud aproximada, 4.500 metros. Anchura, 45 varas. Dirección, Norte-Sur.

La delimitación gráfica de los terrenos de dominio público tanto hidráulico como de vías pecuarias tiene carácter orientativo, por no estar ejecutados los correspondientes deslindes por parte de los respectivos órganos titulares.

Artículo 186.- Condiciones particulares del suelo afectado por Legislaciones Sectoriales.

Las condiciones de edificación y uso del suelo para las instalaciones emplazadas en estos suelos quedarán reguladas por las correspondientes a las clases y categorías de suelo sobre las que se sitúan, con las limitaciones impuestas en cada caso por la Legislación Sectorial correspondiente.

Con carácter general, cualquier actuación sobre las vías pecuarias afectadas deberá respetar la legislación específica y propia de las vías pecuarias, como son la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 49/2000, de 8 de marzo, por el que se establece el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Extremadura, modificado puntualmente por el Decreto 195/2001, de 5 de diciembre; y la Orden de 19 de junio de 2000, por la que se regulan las ocupaciones de usos temporales en las vías pecuarias.

Las áreas de protección arqueológica identificadas como ZPP incluyen los yacimientos arqueológicos conocidos, así como un entorno de protección de 200 metros a su alrededor. En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de actuación urbanística o movimientos de tierras bajo rasante natural sin que exista una excavación arqueológica previa que permita valorar los restos existentes. Esta excavación se ajustará a lo dispuesto al efecto por la legislación sectorial vigente (Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, Ley 2/1999 de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura y Decreto 93/1997, Regulador de la Actividad Arqueológica en Extremadura).

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL PAISAJÍSTICA

Artículo 187.- Definición y delimitación.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el plano de ordenación nº OT.I de estas Normas, identificadas con las siglas ZPP-PAIS. Corresponde a las zonas de topografía más accidentada, localizadas en la zona norte del término, constituyendo la cornisa sobre la que se asientan los dos núcleos urbanos un conjunto de valores paisajísticos elevados, al dominar las áreas circundantes, notablemente llanas, por lo que su perfil se erige como referencia visual de primer orden, perceptible desde distancias considerables. Se incluyen en estas áreas las faldas de los dos pequeños cerros del paraje de los Concejiles, que dominan la autovía.

Artículo 188.- Condiciones particulares.

Usos:

— El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.

— Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, el uso forestal y el agrícola-pecuario tradicional, así como los destinados al entretenimiento y servicio de las obras públicas existentes.

— Serán usos prohibidos los no incluidos entre los anteriores.

Condiciones de parcelación y edificación:

— No se permitirán edificaciones vinculadas al uso forestal o agrícola pecuario, aunque podrán autorizarse obras de consolidación y reforma de las edificaciones existentes, siempre que se demuestre fehacientemente su existencia con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias; no permitiéndose obras de aumento de las superficies y volúmenes existentes.

— Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Condiciones estéticas y de composición.

1.- No se autorizarán otros revestimientos de fachada que los enfoscados pintados o coloreados en tonos claros.

3.- En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40% del total de la fachada.

4.- En el diseño de los huecos predominará la componente vertical.

5.- Las cubiertas obligatoriamente serán inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja.

6.- La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado en colores oscuros.

7.- La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.

8.- Los vallados y cierres de fincas se resolverán con soluciones constructivas adaptadas a las tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de mamposterías de piedras naturales, con

aparejos clásicos, no superando la parte opaca de los mismos la altura de un metro.

Otras condiciones:

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL CIENTÍFICA

Artículo 189.- Definición y delimitación.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresa gráficamente en el Plano de Ordenación nº OT.I de estas Normas, identificándose con las siglas ZPP-CIEN.

Corresponde a los terrenos de la finca La Orden, perteneciente a la Junta de Extremadura, en la que se llevan a cabo proyectos de investigación agraria relacionados con el desarrollo de nuevos cultivos, hortofruticultura, vid y olivo, riego, lucha contra las plagas y enfermedades y otros.

Artículo 190.- Condiciones particulares.

Las actividades e instalaciones en este tipo de suelo se limitarán a las estrictamente necesarias para el desarrollo de las tareas de investigación y desarrollo tecnológico del Organismo titular.

Usos:

- El uso característico de este área es el agrícola pecuario.
- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores objeto de protección, el correspondiente a instalaciones de utilidad pública e interés social, limitado a las que contribuyan a la potenciación y divulgación de los valores que se pretende proteger (iniciativas científicas, docentes, pedagógicas y culturales), así como las destinadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas existentes
- Serán usos prohibidos los no incluidos entre los anteriores.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social cumplirán las siguientes condiciones:
 - Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 20 metros.

- Con carácter general, la altura máxima será de dos plantas (7,00 metros), aunque pueden autorizarse alturas superiores en instalaciones singulares debidamente justificados (observatorios, torres de comunicación..).

- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Otras condiciones:

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 191.- Delimitación y definición.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OT.I de estas Normas, identificadas con las siglas ZPP-AMBI.

Corresponden en su totalidad a las riberas de los ríos Guadiana y Guadajira en su transcurso por el término.

Artículo 192.- Condiciones particulares.

Usos:

- El uso característico de estas áreas se restringirá al estrictamente necesario para el mantenimiento de sus condiciones naturales.
- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores naturales objeto de protección, el uso agrícola-pecuario tradicional, la vivienda familiar vinculada a este uso y el correspondiente a instalaciones de utilidad pública e interés social, limitándose estas últimas a las que contribuyan a la potenciación y divulgación de los valores que se pretende proteger (iniciativas científicas, pedagógicas y culturales), al uso de equipamiento sociorecreativo en las categorías de alojamiento turístico en el medio rural, reguladas en el Decreto 120/1998, de 6 de octubre, de la Junta de Extremadura, así como las destinadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas existentes.
- Serán usos prohibidos los no incluidos entre los anteriores.

Condiciones de parcelación y edificación:

— Las edificaciones vinculadas al uso agrícola pecuario habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: 4 Ha en secano y 1,5 Ha en regadío, o la que figure en inscripción registral de la finca con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

- La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación.

- Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 20 metros.

- La altura máxima será de una planta (4,50 metros).

— Las viviendas familiares cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: 4 Ha. y 1,5 Ha en regadío.

- Podrán autorizarse obras de consolidación y reforma de las viviendas situadas en fincas de superficie inferior a la establecida en el apartado anterior, siempre que se demuestre fehacientemente su existencia con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias; no permitiéndose obras de aumento de las superficies y volúmenes existentes.

- La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m².

- Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 20 metros.

- La altura máxima será de una planta (4,50 metros).

- No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

— Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: 4 Ha en secano y 1,5 Ha en regadío.

- La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 1.000 m².

- Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 20 metros.

- La altura máxima será de dos plantas (7,00 metros).

— Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

No se autorizará ningún tipo de edificación vinculado al uso de espacios libres.

Condiciones estéticas y de composición.

1.- No se autorizarán otros revestimientos de fachada que los enfoscados pintados o coloreados en tonos claros.

2.- Se admite el empleo de piedras naturales en mamposterías vistas, recomendándose el empleo de los aparejos tradicionales de la localidad, prohibiéndose expresamente el pulido de la piedra.

3.- En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40% del total de la fachada.

4.- En el diseño de los huecos predominará la componente vertical.

5.- Las cubiertas obligatoriamente serán inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja cerámica curva.

6.- La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado en colores oscuros.

7.- La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.

8.- Los vallados y cierres de fincas se resolverán con soluciones constructivas adaptadas a las tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de mamposterías de piedras naturales, con aparejos clásicos, no superando la parte opaca de los mismos la altura de un metro.

Otras condiciones:

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AGRÍCOLA

Artículo 193.- Definición y delimitación.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresa gráficamente en el Plano de Ordenación nº OT.I de estas Normas, identificadas con las siglas ZPP-AGR.

Corresponden a las partes del término en que las condiciones del terreno permiten un mayor aprovechamiento agrícola, basado fundamentalmente en cultivos de secano.

Artículo 194.- Condiciones particulares.

Las actividades e instalaciones en este tipo de suelo se limitarán a las estrictamente necesarias para el fomento y conservación de sus condiciones naturales.

Usos:

- El uso característico de estas áreas es el agrícola pecuario.
- Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores objeto de protección, la vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero, el correspondiente a instalaciones de utilidad pública e interés social, limitado a las industrias de transformación de productos agrarios y de almacenaje de los mismos, las que contribuyan a la potenciación y divulgación de los valores que se pretende proteger (iniciativas científicas, pedagógicas y culturales), al uso de equipamiento sociorecreativo en las categorías de alojamiento turístico en el medio rural, reguladas en el Decreto 120/1998, de 6 de octubre, de la Junta de Extremadura, así como las destinadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas existentes.
- Por acuerdo plenario del Ayuntamiento podrán autorizarse otros usos distintos a los expresamente señalados, siempre y cuando se justifique convenientemente.

Condiciones de parcelación y edificación:

- Las edificaciones vinculadas al uso agrícola pecuario habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: la establecida en la legislación agraria, o la que figure en inscripción registral de la finca con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.
 - La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación.
 - Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 10 metros.
 - La altura máxima será de una planta (4,50 metros).
- Las viviendas familiares cumplirán las siguientes condiciones:
 - Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: la establecida en la legislación agraria.

- Igualmente, podrá autorizarse la construcción de viviendas familiares sobre fincas de superficies inferiores a la establecida en el apartado anterior, siempre que figuren inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

- La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m², pudiendo autorizarse en parcelas de superficies inferiores a la establecida como mínima la construcción de una vivienda de 150 m² de superficie.

- Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 10 metros.

- La altura máxima será de una planta (4,50 metros).

- No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

- Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: la establecida en la legislación agraria, o la que figure en inscripción registral de la finca con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

- La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 4 m² de terrenos afectados a la edificación.

- Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 10 metros.

- La altura máxima será de dos plantas (8,00 metros).

- Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

No se autorizará ningún tipo de edificación vinculado al uso de espacios libres.

Condiciones estéticas y de composición.

1.- No se autorizarán otros revestimientos de fachada que los enfoscados pintados o coloreados en tonos claros.

2.- Se admite el empleo de piedras naturales en mamposterías vistas, recomendándose el empleo de los aparejos tradicionales de la localidad, prohibiéndose expresamente el pulido de la piedra.

3.- En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40% del total de la fachada.

4.- En el diseño de los huecos predominará la componente vertical.

5.- Salvo en edificios industriales o agropecuarios las cubiertas obligatoriamente serán inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja. En edificios industriales podrá autorizarse el empleo de chapas metálicas, con acabados lacados en tonos no discordantes.

6.- La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado en colores oscuros.

7.- La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.

8.- Los vallados y cierres de fincas se resolverán con soluciones constructivas adaptadas a las tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de mamposterías de piedras naturales, con aparejos clásicos, no superando la parte opaca de los mismos la altura de un metro.

Otras condiciones:

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ESPECIAL DEL REGADÍO

Artículo 195.- Definición y delimitación.

La localización territorial y la delimitación de estas áreas se expresan gráficamente en el Plano de Ordenación nº OT.I de estas Normas, identificadas con las siglas ZPP-REG.

Corresponden a los terrenos, predominantemente localizados en la zona norte del término, puestas en regadío por el canal de Lobón.

Artículo 196.- Condiciones particulares.

Las actividades e instalaciones en este tipo de suelo se limitarán a las estrictamente necesarias para el fomento y conservación de sus condiciones naturales.

Usos:

— El uso característico de estas áreas es el agrícola pecuario.

— Serán usos compatibles con el anterior, siempre que no supongan una alteración de los valores objeto de protección, la vivienda familiar vinculada a los usos agrícola y ganadero, el correspondiente a instalaciones de utilidad pública e interés social, limitado a las industrias de transformación de productos agrarios y de almacenaje de los mismos, las que contribuyan a la potenciación y divulgación de los valores que se pretende proteger (iniciativas científicas, pedagógicas y culturales), al uso de equipamiento sociorecreativo en las categorías de alojamiento turístico en el medio rural, reguladas en el Decreto 120/1998, de 6 de octubre, de la Junta de Extremadura, así como las destinadas al entretenimiento y servicio de las obras públicas existentes.

— Por acuerdo plenario del Ayuntamiento podrán autorizarse otros usos distintos a los expresamente señalados, siempre y cuando se justifique convenientemente.

Condiciones de parcelación y edificación:

— Las edificaciones vinculadas al uso agrícola pecuario habrán de adaptarse a las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: la establecida en la legislación agraria, o la que figure en inscripción registral de la finca con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

- La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación.

- Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 10 metros.

- La altura máxima será de una planta (4,50 metros).

— Las viviendas familiares cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: la establecida en la legislación agraria.

- Igualmente, podrá autorizarse la construcción de viviendas familiares sobre fincas de superficies inferiores a la establecida en el apartado anterior, siempre que figuren inscritas en el Registro de la Propiedad con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

- La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 80 m² de terrenos afectados a la edificación con una superficie máxima de 300 m², pudiendo autorizarse en parcelas de superficies inferiores a la establecida como mínima la construcción de una vivienda de 150 m² de superficie.

- Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 10 metros.

- La altura máxima será de una planta (4,50 metros).

- No podrá edificarse más de una vivienda en cada finca.

— Las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social cumplirán las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de terrenos afectados a la edificación: la establecida en la legislación agraria, o la que figure en inscripción registral de la finca con fecha anterior a la de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

- La superficie máxima edificada será de 1 m² por cada 4 m² de terrenos afectados a la edificación.

- Las edificaciones habrán de separarse de los linderos de la finca una distancia de 10 metros.

- La altura máxima será de dos plantas (8,00 metros).

— Las instalaciones destinadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las infraestructuras existentes adecuarán sus condiciones a las necesidades estrictamente derivadas de su correcta funcionalidad. Sólo tendrán esta consideración aquellas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

No se autorizará ningún tipo de edificación vinculado al uso de espacios libres.

Condiciones estéticas y de composición.

1.- No se autorizarán otros revestimientos de fachada que los enfoscados pintados o coloreados en tonos claros.

2.- Se admite el empleo de piedras naturales en mamposterías vistas, recomendándose el empleo de los aparejos tradicionales de la localidad, prohibiéndose expresamente el pulido de la piedra.

3.- En la composición de las fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano, con una proporción máxima de superficie de huecos del 40% del total de la fachada.

4.- En el diseño de los huecos predominará la componente vertical.

5.- Salvo en edificios industriales o agropecuarios las cubiertas obligatoriamente serán inclinadas, con pendiente a fachada, alero libre o protegido por sotobanco, resolviéndose la cubrición con teja. En edificios industriales podrá autorizarse el empleo de chapas metálicas, con acabados lacados en tonos no discordantes.

6.- La carpintería exterior será de madera, hierro o aluminio lacado en colores oscuros.

7.- La cerrajería será exclusivamente de perfiles de hierro.

8.- Los vallados y cierres de fincas se resolverán con soluciones constructivas adaptadas a las tradicionales de la localidad, recomendándose el empleo de mamposterías de piedras naturales, con aparejos clásicos, no superando la parte opaca de los mismos la altura de un metro.

Otras condiciones:

Con carácter general, la protección asignada será compatible con cualquier obra a realizar en las carreteras, tales como ensanche de plataformas, o mejoras de trazado actual (variantes de trazado), obras de conservación, acondicionamientos, etc.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL CULTURAL

Artículo 197.- Definición y delimitación.

Corresponden a los entornos de los elementos de interés histórico situados en el término, cuya localización y enumeración se efectúa en los planos nº OT.I.

Abarcan estas áreas los terrenos circundantes a los elementos catalogados incluidos en el interior de un perímetro virtual trazado a una distancia de 100 metros desde el vestigio más exterior del elemento.

Artículo 198.- Condiciones particulares.

Sobre estos terrenos se prohíbe cualquier acto de edificación y uso del suelo, salvo los encaminados a la dignificación y puesta en valor del elemento objeto de protección.

CAPÍTULO IX. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

Artículo 199.- Núcleo de población.

Constituirá núcleo de población a los efectos prevenidos en el artículo 15 del T.R. de la Ley del Suelo, todo asentamiento de viviendas familiares o actividades declaradas de utilidad pública e interés social, para cuya instalación se realicen actos de edificación o uso del suelo que contravengan las condiciones particulares de uso, parcelación y aprovechamiento que para cada tipo de suelo se regulan en estas Normas.

Por tanto, se consideran constitutivos de la posibilidad de formación de núcleos de población, y en consecuencia ilegales, los siguientes actos de edificación y uso del suelo no urbanizable:

— Las divisiones y segregaciones de terrenos cuyos lotes resultantes tengan una superficie inferior a la establecida como mínima en las condiciones particulares para cada tipo de suelo.

— La edificación u ocupación con cualquier tipo de instalaciones de los lotes resultantes de las divisiones o segregaciones anteriores.

— La edificación y ocupación de instalaciones cuyas condiciones de aprovechamiento superen a las establecidas como máximas en las condiciones particulares para cada tipo de suelo.

TÍTULO IX. CATÁLOGO

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

Artículo 200.- Objeto.

El objeto del presente Catálogo, que complementa a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lobón, y cuya formulación responde a lo establecido en el artículo 93 del T.R. de la Ley del Suelo y en el artículo 86 del Reglamento de Planeamiento, es la relación y descripción de los bienes concretos que por sus singulares valores y características hayan de ser objeto de una especial protección, así como el establecimiento y definición de los niveles de protección asignados a los edificios, conjuntos urbanos y elementos aislados de especial interés que integran el patrimonio edificado del municipio.

Artículo 201.- Contenido.

El presente catálogo contiene la relación pormenorizada de todos aquellos elementos objeto de protección, los niveles de protección asignados y las normas reguladoras de los actos de edificación y uso del suelo que afecten a los mismos.

Contiene así mismo la relación de los yacimientos arqueológicos conocidos y la definición e identificación de las áreas donde se presume la aparición de restos arqueológicos.

Los niveles de protección que se asignan a los elementos catalogados son los definidos en el artículo 141 de estas Normas, viniendo reguladas las condiciones de edificación y uso del suelo por las que para cada Nivel y tipo de obra se establecen en el Capítulo VIII del Título V.

Artículo 202.- Relación de elementos incluidos en el Nivel I.

La localización espacial de los elementos e inmuebles a los que se asigna este nivel es la reflejada en los planos de ordenación nº OU.4, en que se identifica cada uno mediante la correspondiente trama y número de orden.

A continuación se incluye una ficha individual de cada elemento, en la que se pormenorizan los datos más representativos del mismo.

— Núcleo: Lobón.

— Ficha I.1: NIVEL I.

— Inmueble: Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de la Asunción. Inventario del Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura (2000).

— Referencia catastral: 64310-18.

— Dirección: Plaza España.

— Titular: Arzobispado Mérida-Badajoz.

— Tipo Inmueble: Edificio religioso.

— Época: Siglos XV-XVI-XVII.

— Estilo: Gótico mudéjar.

— Conservación: Buena.

Descripción:

Es sin duda el edificio más notable de la localidad. Moreno de Vargas atribuye orígenes templarios a su construcción, que data del siglo XV, con actuaciones del siglo XVI y posteriores. Se trata de una iglesia de una sola nave, de reducidas dimensiones, con bóveda de cañón sobre pilastras toscanas. La cabecera, de época anterior que el cuerpo principal, es obra gótica con ábside de tres lados con cubierta de finas nervaduras. En el interior destaca la capilla de San Juan Bautista, ejecutada con piedra de cantería. A los pies se hallan un atrio y una sencilla torre en la que, a finales del siglo XVIII, se alojó el reloj de la villa. Edificada en mampostería y ladrillo, en la actualidad se encuentra encalada casi por completo, con la única excepción de la torre. La portada principal es gótica, de arco apuntado con enmarque de alfiz, y la meridional, de composición mudéjar, de medio punto con archivoltas y remate conopial, presentando cierta semejanza con la de la iglesia parroquial de Usagre.

— Núcleo: Lobón.

— Ficha I.2: NIVEL I.

— Inmueble: Casa Nazaret. Inventario del Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura (2000).

- Referencia catastral: 66300-05.
- Dirección: c/ Altozano, 9 y 9ª.
- Titular: Arzobispado Mérida-Badajoz.
- Tipo Inmueble: Edificio civil.
- Época: Siglo XVIII.
- Estilo:
- Conservación: Buena.

Descripción:

Se trata de una clásica casona de labriegos acomodados. Enclavada sobre una parcela de grandes dimensiones, lo más destacable del edificio es su sobria fachada, de dos plantas, organizada en siete vanos dispuestos de modo asimétrico respecto a la puerta principal. Los huecos están protegidos por guardapolvos y sencillas rejas que resaltan del paramento. Dispone de tres balcones, dos de ellos sobre cada una de las puertas, principal y “falsa”. Está enclavada y el alero se resuelve con una escueta cornisa.

- Núcleo: Lobón.
- Ficha I.3: NIVEL I.
- Inmueble: Vivienda. Inventario del Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura (2000).
- Referencia catastral: 65303-05.
- Dirección: c/ Altozano, 16.
- Titular: Francisco Lemus Vega.
- Tipo Inmueble: Edificio civil.
- Época: Siglo XIX.
- Estilo:
- Conservación: Buena.

Descripción:

Es una típica muestra de arquitectura popular, con una fachada de tres vanos y dos plantas. Los huecos presentan idénticos elementos de protección que el edificio Nazaret, frente al cual se encuentra. La cornisa sobre la que apoya el alero es algo más elaborada que la de otras casas del pueblo.

- Núcleo: Lobón.

- Ficha I.4: NIVEL I.
- Inmueble: Convento de San Francisco (o de Santiago). Inventario del Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura (2000).
- Referencia catastral: Polígono 16.
- Dirección: Junto a carretera N-V.
- Titular: Desconocido.
- Tipo Inmueble: Edificio religioso.
- Época: Siglos XVI-XVIII.
- Estilo: Barroco.
- Conservación: Ruinas.

Descripción:

Apenas reconocible como edificio, fue erigido en 1562, estando habitado por frailes franciscanos observantes de la Provincia de San Miguel. Arruinado desde finales del s. XIX, de su construcción sólo resta la traza de los muros de lo que debió ser única nave de la iglesia, y la cabecera de ésta, que conserva los restos de la bóveda que cubría el ábside. Los frogones de una bóveda tabicada situada al nivel de lo que debió ser el suelo, parece demostrar que, como otras iglesias conventuales de la época, contó con una cripta bajo el altar mayor.

Ficha I.5: NIVEL I.

- Inmueble: Fuente de la Reina María Cristina. Inventario del Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura (2000).
- Referencia catastral: Polígono 16. Parcela 20.
- Dirección: Junto al abrevadero. Ctra. N-V.
- Titular: Ayuntamiento.
- Tipo Inmueble: Obra pública.
- Época: Siglo XX.
- Estilo:
- Conservación: Buena.

Descripción:

Situados en las cercanías del convento de San Francisco, el interés de estos elementos es puramente etnográfico e histórico. Aunque ambos elementos datan de al menos dos siglos atrás, la actual estructura de la fuente fue erigida a principios del siglo XX.

— Ficha I.6: NIVEL I.

— Inmueble: Abrevadero. Inventario del Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura (2000).

— Referencia catastral: Polígono 16. Parcela 20.

— Dirección: Junto al convento. Ctra. N-V.

— Titular: Ayuntamiento.

— Tipo Inmueble: Obra pública.

— Época:

— Estilo:

— Conservación: Buena.

— Ficha I.7: NIVEL I.

— Inmueble: Molino de las Monjas.

— Referencia catastral: Polígono 18. Parcela 9505.

— Dirección: Finca las Monjas.

— Titular:

— Tipo Inmueble: Obra pública.

— Época: Siglo XVIII.

— Estilo:

— Conservación: Regular.

— Núcleo: Lobón.

— Ficha I.8: NIVEL I.

— Inmueble: Pósito.

— Referencia catastral: 61268-01.

— Dirección: Avda. Extremadura, s/n.

— Titular: Ayuntamiento.

— Tipo Inmueble: Obra pública.

— Época: Siglo XVIII.

— Estilo:

— Conservación: Regular.

Descripción:

Pequeña construcción, de planta rectangular, realizada en mampostería y fábrica de ladrillo con tejado a dos aguas. Se trata de un edificio de una sola nave, cubierta con bóveda, formada por un tramo principal más largo y alto, a cuyos extremos se adosan sendos cuerpos de edificación de menor altura. El tramo principal dispone de pequeñas ventanas situadas a gran altura.

— Núcleo: Lobón.

— Ficha I.9: NIVEL I.

— Inmueble: Restos del castillo.

— Referencia catastral: 64310-02.

— Dirección: c/ Paloma, 2.

— Titular: Ayuntamiento.

— Tipo Inmueble: Edificio militar.

— Época: Siglo XIII.

— Estilo: Árabe.

— Conservación: Ruina.

Descripción:

Apenas pueden adivinarse los vestigios del antiguo castillo de origen árabe en estos restos constructivos, enclavados en el punto más elevado del núcleo y que en la actualidad sirven como soporte a un vértice geodésico de la Red Geodésica Nacional. Existen referencias bibliográficas de la existencia de esta fortificación, arruinada ya en época de Madoz, y del que Mérida alcanzó a describir su fábrica de mampostería y la bóveda de ladrillo del piso inferior, así como el muro occidental, que conservaba los mechinales que alojaban los maderos del entramado del piso superior. Aunque la identificación de estos restos como pertenecientes al castillo pueda resultar una conjetura, ésta queda avalada tanto por las características del enclave, como por la titularidad pública de los terrenos, la toponimia del lugar, al ser la calle Paloma la trasera de la calle Castillo y la memoria local, que identifica este punto como "el antiguo punto de vigilancia del pueblo".

Artículo 203.- Relación de elementos incluidos en el Nivel II.

La localización espacial de los elementos, inmuebles y conjuntos a los que se asigna este nivel es la reflejada en el plano de ordenación nº OU.4, en que se identifica cada uno mediante la correspondiente trama y número de orden.

Este nivel se asigna únicamente a un conjunto: el constituido por las manzanas de Guadajira que forman parte de la segunda fase de la construcción del poblado. El núcleo de Guadajira, que conserva casi intacta su estructura urbana original, es uno de los escasos ejemplos en la provincia de poblado de colonización enclavado en un lugar elevado, circunstancia a la que cabe atribuir la singularidad de su trazado, adaptado a una malla curvilínea. Tanto en este trazado como en la variedad y riqueza de los prototipos edificatorios manejados para su composición, es donde reside el elevado interés del poblado como conjunto urbano, así como testimonio de una arquitectura cuyos valores sólo ahora empiezan a despertar la atención, tanto desde el punto de vista histórico como científico. Dentro de este conjunto, destaca por su homogeneidad el formado por las manzanas a las que se asigna el Nivel II.

A continuación se incluye una ficha individual de cada elemento singular, en la que se pormenorizan los datos más representativos del mismo.

- Núcleo: Lobón.
- Ficha II.1: NIVEL II.
- Inmueble: Vivienda.
- Referencia catastral: 64292-15.
- Dirección: c/ El Moral, 11.
- Titular:
- Tipo Inmueble: Edificio civil.
- Época: Siglo XVIII-XIX.
- Estilo:
- Conservación: Buena.

Descripción:

Se trata de una casona de amplias dimensiones, cuya distribución interna y composición de fachada obedece al tipo tradicional de casa de colada, con una planta y doblado. Su puerta principal presenta la particularidad de estar enmarcada en piedra de grano, aunque encalada, circunstancia poco frecuente en Lobón.

- Núcleo: Lobón.
- Ficha II.2: NIVEL II.
- Inmueble: Vivienda.
- Referencia catastral: 63304-04.
- Dirección: c/ El Moral, 6.

- Titular:
- Tipo Inmueble: Edificio civil.
- Época: Siglo XIX.
- Estilo:
- Conservación: Buena.

Descripción:

Es otra típica muestra de arquitectura popular, con una fachada de tres vanos y dos plantas. Los huecos presentan guardapolvos y rejas salientes. La cornisa sobre la que apoya el alero es de sencilla factura

Ficha II.3: NIVEL II.

- Inmueble: Antigua fábrica de harinas.
- Referencia catastral: Polígono 16.
- Dirección: Carretera N-V.
- Titular:
- Tipo Inmueble: Edificio industrial.
- Época: Siglo XIX.
- Estilo:
- Conservación: Ruinas.

Descripción:

Se trata del casi único ejemplo de arquitectura industrial de la población. Aunque el cuerpo principal ha perdido la cubierta y el resto de las dependencias presenta un estado avanzado de ruina, es aún legible su estructura y composición, similar al de otras edificaciones del mismo tipo y época, dotadas de un indudable interés arquitectónico por la claridad y riqueza espacial de sus elementos.

- Ficha II.4: NIVEL II.
- Inmueble: Fuente la Higuera.
- Referencia catastral: Polígono 16.
- Dirección: Junto a ruinas del convento.
- Titular: Ayuntamiento.
- Tipo Inmueble: Obra Pública.
- Época: Siglo XVIII.
- Estilo:

- Conservación: Regular.
- Ficha II.5: NIVEL II.
- Inmueble: Fuente de la Bonilla.
- Referencia catastral: Polígono 16.
- Dirección: Junto a la carretera vieja de Madrid.
- Titular: Ayuntamiento.
- Tipo Inmueble: Obra Pública.
- Época: Siglo XVIII.
- Estilo:
- Conservación: Regular.

Artículo 204.- Definición y localización de los conjuntos incluidos en el Nivel III.

La localización espacial de los elementos e inmuebles que integran los conjuntos a los que se asigna este nivel es la reflejada en los planos de ordenación nºs OU.4, del núcleo principal y de Guadajira, en que se identifica cada uno mediante la correspondiente trama.

En el núcleo principal, la zona de mayor interés arquitectónico de la población coincide con el núcleo original de la misma, y viene definida por el ámbito de influencia de la iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Asunción y calles limítrofes. En esta zona, que constituye el centro generador del crecimiento del pueblo, se situaban los edificios singulares, civiles y religiosos, más importantes, aunque en la actualidad sólo se mantiene en pie la iglesia. Es un área residencial, en la que se ubican los más representativos ejemplos de la arquitectura tradicional de Lobón. Se particulariza y asigna el nivel III al conjunto formado por las calles del Moral y Altozano.

Aunque no coincide con el actual centro del núcleo, claramente estructurado en el entorno de la iglesia, en estas calles se concentra la mayor parte de los edificios de interés arquitectónico de la población, así como un cierto número de edificios que mantienen con gran pureza la tipología característica residencial de casa tradicional. Existe en él una homogeneidad y calidad ambiental que le hacen acreedor de un especial interés.

En el núcleo de Guadajira se asigna el Nivel III a todo el conjunto de manzanas que constituyen la primera fase del poblado original.

Artículo 205.- Relación de elementos singulares objeto de protección por la legislación de Patrimonio Histórico y Cultural.

La localización espacial de estos elementos es la reflejada en el plano de ordenación nº OU.4, en que se identifica cada uno mediante el correspondiente número de orden.

Dado que se trata de elementos afectados por la disposición adicional segunda de la Ley 2/1999, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura, por cuyo ministerio se consideran declarados Bienes de Interés Cultural, su nivel de protección es el regulado por dicha legislación, independientemente del nivel asignado por las Normas al inmueble sobre el que se sitúan.

A continuación se incluye una ficha individual de cada elemento, en la que se pormenorizan los datos más representativos del mismo.

- Núcleo: Lobón.
- Ficha 2: NIVEL I.
- Inmueble: Escudo. Inventario del Patrimonio Histórico Artístico de Extremadura de la Consejería de Cultura de la Junta de Extremadura (2000).
- Referencia catastral: 63300-14.
- Dirección: c/ Derecha, 24.
- Titular: Julián Sánchez García.
- Tipo Inmueble: Edificio civil.
- Época: Siglo XVII.
- Estilo:
- Conservación: Regular.

Descripción:

En la actualidad es la única casa blasonada existente en el núcleo de Lobón, al haber desaparecido el que campeaba en la antigua casa Ayuntamiento. El edificio, de dos plantas, presenta como peculiaridad el cuerpo central de la fachada retranqueado en su planta superior.

Artículo 206.- Relación de yacimientos arqueológicos.

La localización espacial de los puntos del término en los que la aparición de restos y vestigios arqueológicos hace presumir la existencia de yacimientos, y figuran inventariados como tales en la Carta Arqueológica de Extremadura, es la reflejada en el plano de ordenación nº OT.I. Se identifican con un número de orden y se relacionan a continuación aquéllos que han sido objeto de prospecciones o sondeos con cierto detalle. Se relacionan así mismo, aunque con carácter orientativo, las zonas en las que se han producido hallazgos casuales de objetos romanos, si bien su situación exacta y su naturaleza no constan en la citada Carta Arqueológica.

IDENTIFICACIÓN	COORDENADAS	CLASIFICACIÓN CULTURAL	TIPOLOGÍA DEL YACIMIENTO	MATERIALES ARQUEOLÓGICOS
1. EL COTORRILLO	38° 50' 55" N 6° 40' 40" W	ROMANO INDETERMINADO	INDETERMINADO	BASA MÁRMOL
2. GUADAJIRA	38° 51' 04" N 6° 41' 00" W	CALCOLÍTICO BRONCE	POBLADO	TUMBAS CIRCULARES, CERÁMICA
	38° 51' 15" N 6° 41' 05" W	ROMANO	INDETERMINADO	TUMBAS
3. EL PICO (BALCÓN DE EXTREMADURA)	38° 51' 15" N 6° 37' 00" W	ROMANO INDETERMINADO	INDETERMINADO	CERÁMICAS, TÉGULAS
4. LOS CONCEJILES	38° 51' 10" N 6° 35' 10" W	ORIENTALIZANTE	INDETERMINADO	CERÁMICA
5. LOS LOMILLOS	39° 49' 15" N 6° 37' 10" W	ROMANO INDETERMINADO	INDETERMINADO	TÉGULAS, CERÁMICA
6. LA ORDEN	38° 51' 15" N 6° 40' 10" W	ROMANO	INDETERMINADO	RESTOS CONSTRUCTIVOS
7. SANTA OLALLA	38° 51' 10" N 6° 36' 25"	ROMANO	INDETERMINADO	CONDUCCIÓN AGUA
8. VILLA DE LAS VIÑAS		ROMANO		
9. EL CUCO		ROMANO		

Artículo 207.- Áreas de protección arqueológica.

Son aquellas zonas en las que se presume la aparición de restos arqueológicos.

La delimitación y localización espacial de estas zonas es la reflejada en el plano de ordenación nº OU.4, del núcleo principal, en que se identifica mediante la correspondiente trama un área urbana que se presume coincide con el enclave de un

asentamiento prerromano tipo castro, relacionado con los hallazgos efectuados en el yacimiento arqueológico de El Pico-Balcón de Extremadura.

El área urbana que se delimita en dicho plano debe ser objeto de vigilancia arqueológica cuando se produzcan movimientos de tierras que, por cualquier circunstancia, afecten a una superficie mayor de 4x4 m, en cuyo caso se comunicará a la Dirección General de Patrimonio para su supervisión.

EL D.O.E. EN CD-ROM

LA edición del Diario Oficial de Extremadura en CD-ROM ofrece la posibilidad de reunir en un soporte de uso generalizado y de fácil consulta y archivo el contenido de los ejemplares del Diario Oficial que se van editando.

Desde el año 2001 en el mes siguiente al que finaliza un trimestre natural se edita un CD que contiene, en archivos de formato PDF, todas las disposiciones publicadas en cada uno de los ejemplares del Diario Oficial de Extremadura del año correspondiente hasta la fecha de edición y que permite además la búsqueda de disposiciones publicadas en un año utilizando diversos parámetros.

Los CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura pueden obtenerse mediante la suscripción a un año completo que comprende el envío de un CD al final de cada uno de los 3 primeros trimestres y CD anual o por la adquisición de un CD con el contenido de lo publicado en los ejemplares de todo un año.

Para la suscripción al CD-ROM del Diario Oficial de Extremadura en el año 2003 o adquisición del CD anual hay que dirigirse, indicando los datos de la persona o entidad a favor de la que debe hacerse el envío a la siguiente dirección: Consejería de Presidencia.

Negociado de Publicaciones Oficiales. Paseo de Roma, s/n.

06800 MÉRIDA. E-mail: doe@pr.juntaex.es (Tfno.: 924 00 50 12 - Fax: 924 00 50 56).

Precios CD-ROM:

- Suscripción año 2003: 37,52 euros.
- CDs año 2000, 2001 ó 2002 (cada uno): 18,76 euros.



Diario Oficial de
EXTREMADURA

JUNTA DE EXTREMADURA
Consejería de Presidencia

Secretaría General

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56

NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2003

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 Presidencia. 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 2003, es de 93,79 euros. 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 7,82 euros.
- 4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,10 euros.
- 4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 3,77 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,38 euros 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, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pueyo y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almendralejo, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte y Caixa Catalunya), debiendo enviar del MODELO 50 el ejemplar I (blanco) al Negociado de Publicaciones.
- 5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.
- 5.3. En el MODELO 50 deberá figurar el número de Código de la tasa del Diario Oficial de Extremadura. (Código número 11003 - I).

6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2003 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 2003. 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

Secretaría General

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56



Precio ejemplar: 3,77 euros