



## CONSEJERÍA DE FOMENTO

*RESOLUCIÓN de 5 de diciembre de 2002, 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 San Vicente de Alcántara.*

### ANEXO

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SAN VICENTE DE ALCÁNTARA

##### TÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

##### CAPÍTULO I.- NATURALEZA JURÍDICA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA.

###### Artículo 1.- Documentación.

Las presentes Normas Subsidiarias contienen los siguientes documentos:

- Nº 1.- Memoria Informativa.
- Nº 2.- Memoria Justificativa.
- Nº 3.- Catálogo.
- Nº 4.- Normas Urbanísticas.
- Nº 5.- Anexo de Evaluación de Impacto Ambiental.

— Planos de Información.

— Planos de Ordenación.

— Planos del Anexo de Evaluación de Impacto Ambiental.

— Anejo I.- Plan Parcial de ordenación del Sector nº 7 de las zonas aptas para ser urbanizadas del municipio de San Vicente de Alcántara.

###### Artículo 2.- Naturaleza jurídica.

Las presentes Normas Subsidiarias constituyen el instrumento de ordenación integral del territorio municipal, definen y regulan el régimen jurídico urbanístico del suelo y la edificación.

###### Artículo 3.- Marco legal. Ley 15/2001 del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura.

Las Normas Subsidiarias Municipales son un instrumento urbanístico, cuya definición legal viene recogida en la Legislación Urbanística vigente. Son de carácter subsidiario, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del Término Municipal, desde el momento de su aprobación definitiva.

Los preceptos establecidos, en detalle, que deben cumplir estos instrumentos, se encuentran en el Título II del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2159/78, de 23 de junio, en su artículo 91.

Habiéndose aprobado la Ley 15/2001 de 14 de diciembre del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura serán prioritarias y

directamente aplicables las disposiciones de la vigente Ley en lo referente al régimen urbanístico del suelo y la actividad de ejecución.

#### Artículo 4.- Ámbito territorial.

Las presentes Normas abarcan todo el territorio comprendido en el término municipal de San Vicente de Alcántara, siendo este, por tanto, su ámbito de aplicación.

#### Artículo 5.- Vigencia.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida, según dispone la Legislación Urbanística vigente, y entrarán en vigor el día de la publicación de su aprobación en el D.O.E.

Las alteraciones de su contenido deberán ser objeto de redacción de un documento que, a su vez, tramitado conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente y aprobado de acuerdo con el Decreto 187/1995 de la Junta de Extremadura, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio (art. 6.2a) o el Consejo de Gobierno, en su caso, pasará a modificar, completar o sustituir a este documento.

Dichos documentos serán, en función de las causas que concurran, alguno de los siguientes: Revisión, Modificación o sustitución por un Plan General.

#### Artículo 6.- Obligatoriedad e interpretación.

##### 1. Obligatoriedad:

a) Las presentes Normas Subsidiarias obligan a la Administración y a los administrados.

b) Las facultades de edificar y de ejecutar cualquiera de los actos que exijan previa licencia municipal, así como la función planificadora mediante la redacción de Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle, Planes Parciales y Planes Especiales, sean públicas o privadas las personas que ejecuten tales actos, deberán respetar las prescripciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas y las que resultan de las afectaciones de los planos de las presentes Normas Subsidiarias.

c) Los Departamentos Ministeriales y demás órganos de la Administración pública, que pretendan efectuar construcciones, usos y otras actuaciones en el término municipal de San Vicente de Alcántara, deberán acomodar tales actuaciones a las presentes Normas Subsidiarias y demás disposiciones municipales.

Cuando concurran los supuestos de urgencia excepcional o interés público, que previene la Legislación del Suelo, se estará a lo previsto en el indicado precepto.

##### 2. Interpretación:

Las prescripciones de estas Normas Subsidiarias se interpretarán conforme al ordenamiento jurídico urbanístico, y si existiese duda o interpretación se estimará condicionante la interpretación más favorable a la menor edificabilidad y mayores espacios para zonas de uso y destino público.

#### Artículo 7.- Revisión.

La Revisión de las Normas Subsidiarias consiste en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo motivada por:

- Elección de un modelo territorial distinto.
- Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

La Revisión puede ser ordinaria o anticipada, será causa de Revisión ordinaria, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente:

- Cuando transcurran 4 años desde la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias. El Ayuntamiento decidirá el mantenimiento de las Normas citadas, o bien el sometimiento de éstas a información pública durante un mes, para recoger sugerencias y recabará informes de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, Junta de Extremadura, Diputación Provincial, Ministerio de Obras Públicas y Transportes, Confederación Hidrográfica del Guadiana, Confederación Hidrográfica del Tajo, IRYDA, Ministerio de Industria, Ministerio de Agricultura y cuantos Organismos se consideren interesados.

A tenor de las sugerencias e informes recibidos, la Corporación optará definitivamente por el mantenimiento de la Norma o por su Revisión.

Serán causa de Revisión anticipada:

- Cambios generales de la clasificación del suelo.
- Cambios generales de la red viaria.
- Alteración global de las previsiones de instalación de centros industriales.
- Desequilibrio en la hipótesis de evolución de las magnitudes básicas: Población, viviendas, equipamientos, etc.
- Agotamiento del 100% de la capacidad residencial del Suelo Urbano.

— Cualquier otra causa, que debidamente justificada, exija la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.

#### Artículo 8.- Modificación.

Constituye la alteración de las determinaciones de las Normas Subsidiarias no encuadrables en la Revisión, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos de las Normas Subsidiarias.

Con carácter enunciativo, no limitativo, constituirán causas de Modificación, las siguientes:

- Cambios generales de alineaciones.
- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar.
- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.
- Cuando impliquen una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento que se modifica, será necesaria la aprobación por el Consejo de Gobierno de la Junta de Extremadura (Decreto 187/1995, art. 4.d).
- Cambios de Ordenanzas de edificación.
- Incremento de volumen edificable en la zona. En este caso se necesitarán la previsión de los mayores espacios libres que requieran el aumento de la densidad de población.
- Realización por órganos del estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

#### Artículo 9.- Prelación Normativa.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran las Normas Subsidiarias, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de prelación normativa.

- La Memoria Justificativa: Es el instrumento básico para la interpretación de las Normas Subsidiarias en su conjunto, actúa de forma supletoria y subordinada a las Normas Urbanísticas y a los Planos de Ordenación, opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o distintas determinaciones, en caso de que éstas sean insuficientes.

- Planos de Ordenación: Sus determinaciones gráficas en las materias de su contenido específico, prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos.

En caso de discordancia entre los planos de distinta escala, la escala más amplia predominará sobre las demás, dominando la escala 1/1.000 sobre la 1/2.000, y ésta sobre la 1/20.000.

Asimismo, predominan los Planos de Ordenación sobre los de Información.

- Catálogo: Como documento autónomo, prevalece en sus determinaciones sobre cualquier otro documento de las Normas Subsidiarias, a excepción de las propias Normas Urbanísticas.

- Normas Urbanísticas: Constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística del municipio de San Vicente de Alcántara. Prevalecen sobre los restantes documentos de las Normas Subsidiarias, para todo lo que en ellas se regula.

- Memoria Informativa y Planos de Información: Tiene un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios, que han servido para fundamentar las propuestas de las Normas Subsidiarias.

#### Artículo 10.- Competencia.

En virtud del Real Decreto 2912/79 de 21 de diciembre, sobre transferencia a la Junta de Extremadura, de la Ley 2/1984 de 7 de junio del Consejo de Gobierno y de la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, del Decreto del Presidente nº 20/1995, de 21 de julio, por el que se modifican la denominación y competencias de las Consejerías que conforman la Administración de la Comunidad Autónoma de Extremadura, del Decreto 187/1995, de 14 de noviembre, sobre atribuciones de los Órganos Urbanísticos y de Ordenación del Territorio de la Junta de Extremadura, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, del R.D.L. 1/1992 de 26 de junio que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional de 20/3/1997, las competencias para la formulación y aprobación de las presentes Normas Subsidiarias Municipales, son las siguientes:

- Formulación: Competente, el Ayuntamiento.
- Aprobación Inicial y Provisional: Competente, el Ayuntamiento.
- Aprobación Definitiva: Competente, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

## CAPÍTULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### SECCIÓN I.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

#### Artículo 11.- Tipos y categorías de suelo.

El territorio del término municipal de San Vicente de Alcántara, se clasifica en: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable, de acuerdo con lo señalado en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento. La citada clasificación del territorio se delimita en los Planos de Ordenación, nº 1 “Estructura General y Orgánica del Territorio”, escala 1/25.000; nº 3 y nº 4 “Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo”, escala 1/4.000 y 1/2.000.

#### Artículo 12.- Determinaciones de cada tipo y categoría de suelo.

1. En Suelo Urbano, las Normas definen la ordenación física de forma pormenorizada, tal como prevé la Ley, a través de la delimitación de su perímetro, señalando las operaciones de consolidación o reforma que se estimen necesarias, mediante la delimitación del ámbito de la correspondiente Actuación Urbanística, asignando los usos correspondientes a cada zona, señalando los suelos destinados a:

- a) Viales.
- b) Suelos públicos para jardines y parques urbanos.
- c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación, para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d) Suelos privados edificables.

Asimismo, las Normas subclasifican este Suelo como “Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización” y “Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización”.

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/1.000 y 1/2.000 en los Planos de Ordenación de los Suelos Urbanos.

2. En el Suelo Apto para Urbanizar, las Normas determinan los elementos fundamentales de la estructura urbana, así como establecen, a través de la calificación del suelo y división y zonas, la regulación genérica de los diferentes usos y niveles de intensidad. En este tipo de suelo la disposición pormenorizada del suelo para la red viaria, aparcamientos, jardines, dotaciones, edificación privada, etc., resultará de la ordenación física que cada Plan Parcial propongá de conformidad con estas Normas.

En estas Normas se clasifica “Suelo Apto para Urbanizar Delimitado para su Desarrollo Inmediato”, según se representa en los planos de ordenación 1/1.000, 1/2.000, 1/4.000 y 1/25.000. No se delimita en el término municipal de San Vicente de Alcántara

ningún área como “Suelo Apto para Urbanizar No Delimitado para su Desarrollo”.

3. En Suelo No Urbanizable, las Normas señalan las protecciones específicas a que está sometido, así como las demás limitaciones que resultan inherentes a cada tipo de suelo por imperativo legal.

Igualmente, se establecen a través de la calificación del suelo, la regulación genérica y los diferentes usos permitidos y prohibidos.

Estas Normas subclasifican el Suelo No Urbanizable de San Vicente de Alcántara en dos grandes áreas que son las siguientes:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- Suelo No Urbanizable a Preservar por sus Valores.

### SECCIÓN 2.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

#### Artículo 13.- Elementos fundamentales.

Los elementos fundamentales de la Estructura General y Orgánica del territorio, son los grafiados en el Plano nº 1 de Ordenación, en el que, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano adoptado, se han establecido:

- a) Los elementos y obras cuya situación influye sustancialmente en el desarrollo del territorio.
- b) Los sistemas generales de comunicaciones interurbanas.

#### Artículo 14.- Los usos del suelo.

Las Normas Subsidiarias regulan los usos pormenorizados en Suelo Urbano, asignando los usos globales y la intensidad admisibles en Suelo Apto para Urbanizar y estableciendo las condiciones de protección del Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 15.- Los Sistemas: Definición y clasificación.

Constituyen los Sistemas aquellos elementos cuya finalidad es asegurar el adecuado desarrollo y funcionamiento del fenómeno urbano. Se establecen con independencia de la clasificación del suelo en que se implantan, y en función del ámbito de influencia que tengan, se dividen en Sistemas Generales y Sistemas Locales. Se señalan en los Planos de Ordenación 1, 2, y 5, los Sistemas de Comunicaciones, Espacios Libres, Equipamiento Comunitario e Instalaciones e Infraestructuras.

#### Artículo 16.- Obtención de suelo para Sistemas.

1. El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Generales, se obtendrá por el sistema de Expropiación.

2. El suelo necesario para la ejecución de los Sistemas Locales, será objeto de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y gravámenes a favor del Ayuntamiento, cuando se encuentre incluido en el ámbito de alguna de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano nº 2 de Ordenación o esté comprendido en alguna de las zonas de Suelo Apto para Urbanizar, aun cuando no se haya grafiado su ubicación en los correspondientes Planos de Ordenación.

Dicho suelo podrá ser objeto de expropiación, cuando no se den los supuestos señalados en el párrafo anterior y no se haya acordado su adquisición mediante cesión, compra o permuta.

#### Artículo 17.- Ejecución de los Sistemas.

Los Sistemas se ejecutarán conforme a lo dispuesto en los proyectos de urbanización de las correspondientes Unidades de Ejecución y Planes Parciales o mediante proyectos específicos, que determinen su ejecución con la suficiente precisión, si no fuesen objeto de la urbanización o no estuviesen comprendidos en la Unidad de Ejecución o un Plan Parcial.

#### Artículo 18.- El Sistema General de Comunicaciones Interurbanas y el de Instalaciones e Infraestructuras.

##### a) Sistema General de Comunicaciones:

1. Es el constituido por las vías de tráfico intenso, que conectan los núcleos urbanos y encauzan el tráfico de acceso a ellos y sus zonas de dominio público y servidumbre con independencia de su calificación oficial.

2. Se incluyen en este Sistema General, la red de carreteras: Nacional, Autonómica, Provincial y Local.

3. Los suelos vinculados a los Sistemas Generales de Comunicaciones, se verán afectados por la legislación específica correspondiente:

— Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/94 de 2 septiembre.

— Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.

— Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1988.

##### b) Sistema General de Infraestructuras:

Este Sistema General lo constituyen los siguientes elementos:

— Embalses, pozos y otros elementos de captación o acumulación de agua potable.

— Depósitos, depuradoras y redes generales de abastecimiento de agua potable.

— Colectores generales de saneamiento y depuradoras de aguas residuales.

— Redes eléctricas de alta tensión y centros de transformación para suministro público.

#### Artículo 19.- Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario.

##### 1. Sistema General y Local de Equipamiento Comunitario:

Se reservan como integrantes del Sistema General de Equipamiento Comunitario todos y cada uno de los equipamientos existentes, señalados en los Planos de Ordenación nº 2 y 5.

El resto de los equipamientos previstos, conforman el Sistema Local de Estructura General (Plano nº 2 de Ordenación) y quedarán, asimismo, incluidos en el Sistema General de Equipamiento Comunitario, una vez ejecutados y consolidados su edificación y uso.

##### 2. Usos admitidos:

a) Docente: Centros docentes para Preescolar, E.G.B., Educación Especial, Formación Profesional y B.U.P., etc.

b) Deportivo: Instalaciones deportivas destinadas a prácticas de fútbol, baloncesto, hockey y otras especiales, polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicios, etc.

c) Sanitarios: Centros Sanitarios dedicados a ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y hospital general, etc.

d) Cultural: Biblioteca y centros culturales, etc.

e) Asistencial: Instalaciones dedicadas a la asistencia, al cuidado, como son: Guarderías, Club de Ancianos, Casas de Juventud, etc.

f) Institucional.

g) Servicios Técnicos.

h) Religioso.

##### 3. Asignación de usos:

Los equipamientos de ámbito municipal y local, con uso fijado en los Planos nº 2 y 5 de Ordenación, se deberán a dicho uso.

Cuando un equipamiento o dotación, en función o previsto, cayera en desuso o fuera innecesario se destinará a otro equipamiento o dotación.

Cuando los equipamientos estén localizados en áreas de Suelo Urbano, incluidos en zonas reguladas por un determinado tipo de ordenación, los parámetros de la edificación se registrarán preferentemente por los correspondientes a esta zona.

#### 4. Sistema General de Equipamientos en Suelo No Urbanizable:

En el municipio de San Vicente de Alcántara se reserva el siguiente Equipamiento Comunitario, con las siguientes características que se detallan:

A) Denominación: Sistema General de Equipamiento Comunitario-Servicios Técnicos.

— Situación: Al este del núcleo urbano de San Vicente de Alcántara.

— Calificación: Sistema General de Equipamiento Comunitario en Suelo No Urbanizable.

— Superficie estimada: 20.815 m<sup>2</sup>.

— Uso Permitido: Equipamiento Comunitario. Servicios Técnicos.

— Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de Planeamiento de Desarrollo.

Artículo 20.- Sistema General y Local de Espacios Libres: Definición y características.

1. Comprende los suelos destinados a zonas verdes en cualquier clase de suelo. Serán de uso público y no edificables, destinados a parques y jardines o, cuando fuera de extensión inferior a los mil metros cuadrados, con destino a áreas para juego de niños, descanso y reposo de las personas y protección y mejora de la calidad ambiental de la ciudad.

2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del diez por ciento de la superficie.

Cuando por su extensión, tuvieran la consideración de Parque, admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, etc. Las áreas destinadas a Parque de Feria, por su uso específico, permitirán las instalaciones provisionales, que para esta actividad festiva y lúdica se consideran necesarias tradicionalmente.

3. Se permiten usos provisionales o temporales de carácter público, cultural o recreativo, siempre que no comporten instalaciones fijas o previstas en el desarrollo de las Normas, y que no supongan un deterioro para el ajardinamiento y arbolado.

Estos usos deberán ser autorizados, en cada caso, por el Ayuntamiento. Este deberá aprobar un proyecto detallado de los usos provisionales y de las instalaciones de carácter provisional, que se pretenden establecer.

#### 4. Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano:

En el Suelo Urbano de San Vicente de Alcántara, se reservan los siguientes Espacios Libres, como Sistema General de Espacios Libres, con las siguientes características que se detallan:

A) Denominación: Parque España.

— Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo Urbano.

— Situación: Centro del núcleo de San Vicente de Alcántara, frente al Ayuntamiento.

— Superficie estimada: 4.675 m<sup>2</sup>.

— Condiciones de uso:

I.- Usos permitidos:

- Uso principal: Espacios Libres de dominio y uso público.

- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Sociorecreativas privadas, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del Espacio Libre de que se trate.

Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: Centros de transformación, etc.

II.- Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

— Condiciones de edificación:

I.- No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

II.- Altura máxima de los edificios, 1 planta.

B) Denominación: Jardín en Avda. Ramón y Cajal.

— Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo Urbano.

— Situación: Noreste del núcleo de San Vicente de Alcántara, en Avda. Ramón y Cajal.

— Superficie estimada: 1.440 m<sup>2</sup>.

— Condiciones de uso:

I.- Usos permitidos:

- Uso principal: Espacios Libres de dominio y uso público.
- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o Instalaciones Sociorecreativas privadas, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del Espacio Libre de que se trate.

Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias: Centros de transformación, etc.

II.- Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

— Condiciones de edificación:

I.- No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

II.- Altura máxima de los edificios, 1 planta.

5. Sistema General de Espacios Libres en Suelo No Urbanizable:

En el término municipal de San Vicente de Alcántara se prevén dos Espacios Libres de Sistema General.

Ambos Espacios se catalogan como Áreas Naturales Protegidas de Interés.

A) Paraje “Canchos Blancos”.

— Calificación: Sistema General de Espacios Libres, Suelo No Urbanizable.

— Situación: Suroeste del núcleo urbano.

— Superficie estimada: 41.250 m<sup>2</sup>.

— Condiciones de uso:

I.- Usos permitidos:

- Uso Principal: Espacios Libres de dominio y uso público.
- Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categorías Hostelería y Turismo o

Instalaciones Sociorecreativas privadas, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del Espacio Libre de que se trate.

Se permite, asimismo, la construcción de las infraestructuras necesarias; centros de transformación, etc.

II.- Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

— Condiciones de edificación:

I.- No se permite ningún tipo de edificación a excepción de los usos permitidos en el apartado anterior.

II.- Altura máxima de los edificios, 1 planta.

B) Terreno firme del lugar denominado “Abrevadero Las Charcas”.

Para este suelo, se establece un Plan Especial de desarrollo del Sistema General de Espacios Libres (PE-I), que tendrá que desarrollar las determinaciones que a continuación se definen:

Plan Especial PE-I (Abrevadero Las Charcas):

— Denominación y ubicación:

Terrenos situados al este del núcleo urbano, aproximadamente a 1 kilómetro del mismo, en el lugar denominado “Abrevadero Las Charcas”, con acceso desde la Carretera Comarcal CC-530 Badajoz-Valencia de Alcántara.

— Objeto:

- La protección y conservación de los terrenos y de la laguna incluida en el ámbito del Plan Especial.
- La dotación a nivel municipal de Espacios Libres y Equipamientos Comunitarios en el Suelo No Urbanizable que conformen un área de descanso turística y recreativa.

— Superficie total: 54.510 m<sup>2</sup>.

— Clasificación: Suelo No Urbanizable.

— Categoría: Sistema General de Espacios libres.

— Condiciones de uso: Se permiten exclusivamente Espacios Libres con Equipamiento Deportivo y Social, preferentemente Turístico y Recreativo, como zona de descanso. Se permite el uso Terciario, si bien tendrá que estar vinculado a la edificación con uso de

Equipamiento Comunitario en las condiciones que establezca el Ayuntamiento.

— Condiciones de edificación: La superficie máxima total construable se fija en el 1% de la superficie total del Plan especial, es decir, 545 m<sup>2</sup>. La altura máxima será de 1 planta.

— Caracterización: Se establece este suelo como Patrimonio Natural en Suelo No Urbanizable, con la categoría de Área Natural Protegida de Interés Paisajístico.

— Condiciones particulares: De acuerdo con su inclusión en el Catálogo de Patrimonio como Área Natural de Interés Paisajístico, se respetará la vegetación existente, y se evitarán movimientos de tierra que enmascaren la topografía actual, que desvirtúen los límites naturales actuales de la laguna y que haga desaparecer la cubierta vegetal.

— Sistema de gestión: Promoción Pública.

— Sistema de actuación: Cooperación.

#### 6.- Sistema Local en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar:

El resto de los espacios libres que se establecen no conforman el Sistema General.

En el Plano nº 2 “Estructura general del núcleo urbano” se señala aquel Espacio Libre incluido en el Sistema Local de Estructura General que conformará, junto con los incluidos en el Sistema General, la estructura general del núcleo urbano.

Este Espacio Libre de Sistema Local de Estructura General, una vez ejecutado y consolidado, y por su superficie y localización estratégica en el núcleo urbano, quedará, asimismo, incluido en el Sistema General de Espacios Libres.

Este Espacio Libre, incluido en el Sistema Local de Estructura General y señalados en el Plano nº 2 citado, es el siguiente:

— Plaza Pared Nueva (Proyecto de Urbanización PU-1).

Las condiciones de uso y edificación serán las que se aplican a los Espacios Libres del Sistema General en Suelo Urbano antes descritos.

### SECCIÓN 3.- ZONIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN.

#### Artículo 21.- Disposiciones generales.

A los efectos de orientar el proceso de los distintos suelos, en base al programa urbano, el planeamiento asigna a todos los suelos no adscritos a Sistemas Generales, una calificación según Zonas.

Esta calificación del suelo en Zonas, se formula de conformidad con la Ley del Suelo y en concordancia con la clasificación del suelo, en respuesta a la distinta consolidación alcanzada por el proceso urbano en cada una de ellas.

En las Zonas, los particulares, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos legal o reglamentariamente y en especial en las presentes Normas, llevarán a cabo, en ejercicio de sus facultades dominicales, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública.

#### Artículo 22.- Zonificación y Calificación.

Las Zonas de las Normas comprenderán las calificaciones urbanísticas que, según régimen jurídico, se enumeran a continuación:

##### 1. Suelo Urbano:

— Zona I.- Residencial Unifamiliar en Línea.

— Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

— Zona III.- Residencial Plurifamiliar.

Grado A: Residencial Plurifamiliar en Línea.

Grado B: Residencial Plurifamiliar Aislada.

— Zona IV.- Industrial.

Grado A: Industrial Intensiva.

Grado B: Industrial Extensiva.

Grado C: Industrial Polígono.

— Zona V.- Terciaria.

— Zona VI.- Equipamiento Comunitario.

— Zona VII.- Espacios Libres.

La delimitación espacial de cada una de las Zonas será la reflejada en el Plano de Ordenación nº 5.

Las condiciones de uso y edificación serán las que resulten de la aplicación de la Normativa específica, que corresponda a cada Zona, de acuerdo con el Título III de estas Normas.

##### 2. Suelo Apto para Urbanizar:

— Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria (Sectores Residenciales SR-1 y SR-2).

La regulación de las condiciones de uso y edificación se realizará mediante la redacción del Plan Parcial correspondiente, de

acuerdo con las condiciones que se establecen en el Título IV de estas Normas.

### 3. Suelo No Urbanizable:

— De Especial Protección:

- Arqueológica.

Banda de protección mínima en torno a los yacimientos de 150 metros de ancho.

- Zona de Especial Protección para Aves (ZEPA) y Zona de Especial Conservación (ZEC) Sierra San Pedro.

— A Preservar por sus Valores:

- Forestal.

Se califican un gran número de áreas con cubierta forestal existentes en el término municipal.

- De Regadío.

Se trata de dos pequeñas áreas de huertas y regadío que se localizan puntualmente al sur del término municipal y al norte del enclave.

- Repoblación Forestal y Monte Bajo.

Se trata de grandes áreas distribuidas por el término municipal, de repoblación forestal y monte bajo.

- Industria Extensiva Corchera.

Se proyectan dos zonas de Suelo No Urbanizable, al oeste y al noreste del núcleo urbano, a desarrollar cada una mediante un Plan Especial.

Las condiciones específicas aplicables a esta clase de suelo, se regulan por el Título V de estas Normas.

## CAPÍTULO III.- DESARROLLO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN MATERIAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

### SECCIÓN I.- DESARROLLO.

#### Artículo 23.- Disposiciones de carácter general.

Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias se formarán, con arreglo a lo previsto en la Ley y en los Reglamentos y en estas Normas, Planes Parciales, Estudios de Detalle, Planes Especiales y Proyectos de Urbanización, según la clasificación del suelo de que se trate, y los objetivos que se pretendan alcanzar.

#### Artículo 24.- Estudios de Detalle y Planes Especiales de Reforma Interior no previstos en las Normas Subsidiarias.

##### a) Estudios de Detalle:

Cuando en las zonas de Suelo Urbano se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes, o de redistribución de la edificación de una manzana, de acuerdo con las especificaciones de las Normas Subsidiarias, se redactarán y tramitarán Estudios de Detalle, los cuales, en ningún caso, podrán reducir el ancho de los viales, ni la superficie destinada a Espacios Libres, ni originar aumento de volumen por el reajuste de las alineaciones y rasantes. Tampoco podrán, en caso de procederse a través de ellos, aumentar la ocupación de suelo, las alturas máximas, los volúmenes edificables, ni la densidad de población, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por las Normas. En todo caso deberán respetarse las demás determinaciones de estas Normas.

En este caso de nuevos Estudios de Detalle, no es necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución.

##### b) Planes Especiales de Reforma Interior:

En el caso de que, además de lo anterior, la adaptación y completado de las determinaciones de las Normas Subsidiarias impliquen la apertura de nuevos viarios públicos no previstos, con nueva parcelación y/o aumento de la ocupación del suelo sin aumento del volumen edificable, será necesaria la delimitación de una Unidad de Ejecución, la realización de Cesiones y Dotaciones de acuerdo con el art. 87 de estas Normas Urbanísticas y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.

#### Artículo 25.- Desarrollo obligatorio.

1. Se desarrollarán obligatoriamente, mediante Planes Parciales, las zonas comprendidas dentro del Suelo Apto para Urbanizar; y mediante Proyectos de Urbanización o Planes Especiales de Reforma Interior, según se define en cada caso, las Unidades de Ejecución que se delimiten por las presentes Normas en Suelo Urbano. En caso de respeto estricto de las determinaciones establecidas en estas Normas Subsidiarias, no es preciso el desarrollo mediante Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución correspondiente de las definidas en estas Normas Subsidiarias.

2. Los Proyectos de Reparcelación o de Compensación podrán referirse a Unidades de Suelo Urbano, exteriores a Unidades de Ejecución, que requieran dicho desarrollo. En todo caso será necesaria la redacción de un Proyecto de Reparcelación o de Compensación para la ejecución de una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano o de un Sector en Suelo Apto para Urbanizar.

3. Las demás zonas en Suelo Urbano podrán ser objeto de Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, siempre que quede demostrado su necesidad o conveniencia, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24 precedente.

Artículo 26.- Condiciones de formación de los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

Los Planes Parciales y Especiales y los Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización se ejecutarán, en cuanto a contenido, documentación, directrices, determinaciones y ejecución, según lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, así como a las determinaciones específicas de estas Normas, que les sean aplicables.

Artículo 27.- Planes Especiales.

En Suelo No Urbanizable, sólo podrán redactarse Planes Especiales referidos a infraestructura del territorio, ejecución de Sistemas Generales y a la mejora del medio rural y natural, de acuerdo con las limitaciones, procedimientos y contenido establecidos en la Ley del Suelo, los reglamentos que la desarrollan y la legislación específica que les sea aplicable y, en particular, la Ley 15/75 de 2 de mayo para los Espacios Naturales Protegidos.

En desarrollo de las previsiones contenidas en estas Normas Subsidiarias, se podrán redactar Planes Especiales en todo el territorio municipal, ateniéndose a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente.

## SECCIÓN 2.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Artículo 28.- Condiciones exigibles a toda actuación urbanística.

Toda actuación de ejecución del planeamiento, tanto en Suelo Urbano, como en Suelo Apto para Urbanizar y, en especial las edificaciones nuevas, exigirá, con arreglo a lo previsto por la Ley del Suelo, la previa delimitación de una Unidad de Ejecución, así como la fijación del correspondiente sistema de actuación, al objeto de garantizar la adecuada culminación de tales actividades y el reparto equitativo de los beneficios y cargas previstos en el planeamiento.

Será obligatoria la delimitación de una Unidad de Ejecución, cuando se pretenda edificar en un terreno, que no sea solar o que no pueda llegar a serlo, simplemente con la realización de la urbanización.

Artículo 29.- Instrumentos de gestión.

Se denominan instrumentos de gestión a aquellos cuya finalidad es el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.

Se consideran instrumentos de gestión algunos de los sistemas de actuación definidos en la Legislación Urbanística vigente, así como los Proyectos de Reparcelación.

Artículo 30.- Sistema de actuación.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por el Sistema de Actuación de Compensación, salvo que se establezca explícitamente otro sistema de los previstos en la Legislación Urbanística vigente, en estas Normas Urbanísticas o que se acuerde con posterioridad por la Administración.

El Ayuntamiento podrá garantizar la ejecución del planeamiento, mediante aval y/o nota marginal en la inscripción registral de las fincas integradas en la Unidad de Ejecución correspondiente.

Artículo 31.- Proyectos de Reparcelación.

La Reparcelación tiene por objeto, distribuir, justamente, los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar las fincas adaptándolas a las exigencias del planeamiento y situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, el aprovechamiento establecido por el planeamiento, en especial, el que corresponda al Ayuntamiento, conforme al propio plan.

Consiste la Reparcelación en la agrupación o integración de las fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución, para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda.

## SECCIÓN 3.- EJECUCIÓN MATERIAL.

Artículo 32.- Clases de Proyectos.

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias y de sus instrumentos de desarrollo, se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- a) De Urbanización.
- b) De Parcelación.
- c) De Edificación.

Artículo 33.- Definición y clases de Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo, en ejecución de lo determinado por las Normas Subsidiarias, Estudios de Detalle, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales.

Son Proyectos Generales de Urbanización los que tienen por objeto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un Sector, o Unidad de Ejecución, así como cualquier otra operación urbanizadora integrada.

Los restantes proyectos de urbanización se considerarán proyectos parciales o proyectos de obras ordinarias, según lo previsto en el art. 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

Artículo 34.- Contenido de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas.

Artículo 35.- Condiciones técnicas de la urbanización e infraestructura.

I.- Disposiciones generales:

1. Definición.

1.1. Se regulan en este artículo las condiciones técnicas para la ejecución de la urbanización e infraestructura del suelo en sus diversas clases y categorías.

1.2. Estas condiciones técnicas se considerarán como requisitos mínimos de las obras, debiendo respetarse en la formulación de los Proyectos de Urbanización y en los Proyectos de Obras de Urbanización.

2. Normas generales sobre diseño y dimensionado.

2.1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir toda la normativa vigente que les sea aplicable, así como ajustarse a los reglamentos, instrucciones y recomendaciones, que a continuación se detallan:

— En cuanto a la Red Viaria:

- Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988.
- Reglamento General de Carreteras de 2 de septiembre de 1994.
- Recomendaciones para el Proyecto de Intersecciones (M.O.P.U.).
- Recomendaciones para el Proyecto de Enlaces (M.O.P.U.).
- Instrucciones de Carreteras (M.O.P.U.).
- Ley 8/97 de 18 de junio de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura.

— En cuanto a Abastecimiento de Agua y Saneamiento:

- Ley de Aguas.
  - Instrucción para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de poblaciones, de 12 de julio de 1975.
- En cuanto a suministro de Energía Eléctrica y Alumbrado:
- Ley de expropiación forzosa y servidumbres de líneas eléctricas de 18 de marzo de 1966 y de 20 de octubre de 1966.
  - Reglamento de Baja Tensión de 20 de sept. de 1973.
  - Reglamento de Alta Tensión de 28 de nov. de 1968.
  - Instrucción sobre alumbrado urbano del Ministerio de la Vivienda de 1965.

2.2. Los Proyectos de Urbanización contendrán, además, un estudio específico para cada uno de los siguientes temas:

- Aparcamientos.
- Tratamiento de residuos sólidos.
- Jardinería y mobiliario urbano.
- Justificación y aprobación, por parte de los organismos competentes, de los enlaces de la red viaria local con la red general señalada en los planos nº 1 y 2 de Ordenación.
- Justificación de la potabilidad del agua y garantía probada, documentalmente, de la existencia de los caudales de suministro.
- Solución adoptada para el tratamiento de las aguas residuales. Tipo de depuración que se realiza, con informe favorable, en su caso, de la Comisaría de Aguas.

2.3. Los proyectos recogerán la obligatoriedad establecida por esta Normativa, de que las redes de Saneamiento y Abastecimiento internas se dimensionen teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas de su entorno, existentes o calificadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva puesta en servicio de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

II.- Viario:

I. Condiciones generales.

1. El viario se diseñará y calculará para soportar la carga y el tráfico previsto en cada caso.

## 2. Anchura mínima de las vías de nueva creación.

2.1. Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 9 metros entre alineaciones de fachadas. El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

2.2. Las vías peatonales tendrán un ancho mínimo de 4 metros.

## SECCIÓN 4.- LIMITACIONES.

### Artículo 36.- Ejercicio de la facultad de edificar.

#### 1. En Suelo Urbano:

a) El Suelo Urbano sólo se podrá edificar cuando los terrenos adquieran la condición de solar y su calificación lo permita.

Se considerará solar aquél que disponga de alcantarillado, pavimentación de acera y calzada, red de abastecimiento de agua y alumbrado público, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias en funcionamiento, y que tengan marcadas alineaciones y rasantes en su caso.

b) Igualmente, podrá edificarse, si el particular se compromete, en el acto de petición de licencia, a la ejecución de la edificación y urbanización, prestando fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución, comprometiéndose, igualmente, a no hacer uso de lo edificado, hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o uso.

c) El incumplimiento del deber de urbanización comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado y la pérdida de la fianza.

#### 2. En Suelo Apto para Urbanizar:

a) En el Suelo Apto para Urbanizar no se podrá edificar hasta que se cumplan los siguientes requisitos:

1. Aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización correspondiente.

2. Se garantice el justo reparto de los beneficios y cargas del Plan. En el caso de ser necesario Proyecto de Reparcelación o Compensación, deberá haber ganado firmeza en vía administrativa el acto de aprobación de los proyectos.

3. Si la urbanización se ha ejecutado podrá autorizarse la edificación, ateniéndose a los puntos b) y c) del apartado 1 de este artículo.

b) No obstante, podrán autorizarse obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los Sistemas Generales y aquellas

obras o usos justificados de carácter provisional, que no dificulten la ejecución del Plan Parcial, previo informe favorable de la Junta de Extremadura, y que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

c) Podrá, asimismo, autorizarse la construcción de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o viviendas familiares a que se hace mención en el artículo 44.1 del Reglamento de Gestión Urbanística, por el procedimiento desarrollado en el artículo 44.2 siguiente.

#### 3. En Suelo No Urbanizable:

Sólo se permitirán las siguientes actuaciones:

a) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, de acuerdo con lo establecido en estas Normas Subsidiarias y legislación aplicable del Ministerio de Agricultura.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de emplearse en el medio rural.

d) Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

Los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

## CAPÍTULO IV.- RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.

Artículo 37.- Derechos y deberes básicos de los propietarios de Suelo Urbano y Apto para Urbanizar. Plazos de ejecución.

La aprobación del planeamiento preciso, según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio en las condiciones y plazos previstos en este planeamiento y en la Legislación Urbanística.

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

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

- b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establece.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales anteriores serán los siguientes:

— Cesión de terrenos y ejecución de la urbanización, en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, seis (6) años desde la Aprobación Definitiva del planeamiento preciso (de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente).

El planeamiento preciso a que se refiere el apartado anterior, será:

- a) En Suelo Urbano: Normas Subsidiarias o, en su caso, Plan Especial.
- b) En Suelo Apto para Urbanizar: Plan Parcial.

Los plazos previos máximos para presentación y aprobación de los Planes Especiales y Planes Parciales, figuran en el artículo 223 de estas Normas Urbanísticas.

— Solicitud de licencia de edificación: Dos (2) años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico, en solares incluidos en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, y cuatro (4) años desde la aprobación del planeamiento preciso (de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente), en solares no incluidos en Unidades de Ejecución.

— Finalización de la ejecución de la edificación: Antes de los dos (2) años del otorgamiento de la licencia.

El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas, que se definen y regulan en el artículo siguiente.

**Artículo 38.-** Facultades urbanísticas y su adquisición gradual.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

2. Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución afectiva al propietario afectado por la actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada o su equivalente económico.

3. A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

4. A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida, con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

**Artículo 39.-** Derechos y deberes básicos de los propietarios de Suelo No Urbanizable.

Los terrenos clasificados por el planeamiento urbanístico como Suelo No Urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Las construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo serán las que se determinan en la legislación aplicable y cumplirán lo indicado en el Título V de estas Normas Urbanísticas. En todo caso, habrá de garantizarse la preservación del mismo del proceso de desarrollo urbano.

El planeamiento territorial y urbanístico podrá delimitar áreas de especial protección en las que estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger, o infrinja el concreto régimen limitativo establecido por aquél.

**Artículo 40.-** Cesiones en Suelo Urbano.

Los propietarios de Suelo integrados en Unidades de Ejecución, deberán:

a) Ceder, obligatoria y gratuitamente, a favor del Ayuntamiento, los terrenos que se destinen, con carácter permanente, a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) Ceder, obligatoria y gratuitamente, los terrenos en que se localice el aprovechamiento de la Unidad de Ejecución, correspondiente al Ayuntamiento.

**Artículo 41.-** Cesiones en Suelo Apto para Urbanizar.

Los propietarios de Suelo Apto para Urbanizar deberán:

a) Ceder, obligatoria y gratuitamente, a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen, con carácter permanente, a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios.

b) Ceder, obligatoria y gratuitamente, los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

## CAPÍTULO V.- INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

### SECCIÓN I.- LICENCIAS.

Artículo 42.- Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a, previa licencia, los siguientes actos, de acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente:

a) Licencia de Nueva Planta:

1. Obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, particulares, de concesionarios de servicio público o de la Administración.

b) Licencias de Ampliación, Modificación o Reforma:

2. Obras de ampliación de edificaciones e instalaciones de todas clases.

3. Obras de modificación o reforma, que afecten a la estructura de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

4. Obras de modificación del aspecto exterior de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

5. Obras de modificación de la disposición interior de las edificaciones o instalaciones cualquiera que sea su uso.

c) Licencias de Uso o Cambio de Uso:

6. La nueva utilización u ocupación de las edificaciones o instalaciones de toda clase.

7. La modificación del uso de las edificaciones o instalaciones de todas clases.

d) Licencias de Demolición:

8. La demolición de edificaciones e instalaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente (donde puede solicitarse posteriormente, tras la inspección de los Servicios Técnicos Municipales).

e) Licencias de Urbanización:

9. Las segregaciones de parcelas.

10. Las agregaciones de parcelas.

11. Las parcelaciones.

12. Las obras de instalaciones de servicios públicos.

13. Los movimientos de tierras, tales como desmontes, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obras ordinarias o de edificación, aprobado o autorizado.

14. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo.

f) Otros:

15. Colocación de carteles de propaganda, visibles desde la vía pública.

16. Obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc.

17. Extracción de áridos.

18. Instalación de grúas torre en las edificaciones.

Artículo 43.- Competencias para otorgar las licencias.

La competencia para otorgar licencias le corresponde, en general, al Ayuntamiento (Comisión de Gobierno, Alcalde, si está previsto en las Ordenanzas Municipales o en los casos previstos en la L.S., y el Pleno Municipal), salvo en los casos previstos en la Ley del Suelo.

## TÍTULO II.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

### CAPÍTULO I.- CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES.

Artículo 44.- Definiciones.

A efectos de esta normativa, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican, éstos tendrán el significado que, taxativamente, se expresa en los artículos siguientes.

Artículo 45.- Parcela mínima edificable.

A todos los efectos, se considera edificable la parcela histórica, es decir, aquella que esté o haya estado edificada y que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana

vigente. En la ordenación específica de cada zona se detalla la parcela de nueva creación mínima.

**Artículo 46.-** Uso Residencial. Superficie edificable. Profundidad edificable.

Se define como superficie edificable de la parcela:

— Para edificaciones de uso, como viviendas unifamiliares o equipamientos, la totalidad de la parcela. La profundidad edificable será, pues, igual al fondo total de la parcela.

— Para edificación de viviendas plurifamiliares, la superficie de la parcela delimitada por la línea de fachada y una línea paralela a la misma y trazada a 20 metros de profundidad, medidos sobre la perpendicular a aquella en el punto medio. La profundidad edificable será, pues, igual a 20 metros.

Dentro de la profundidad edificable delimitada en 20 metros, la ocupación permitida será del 100%. En el resto de las parcelas se permite uso no residencial de una planta, es decir trasteros, cocheras etc.

— Para edificación destinada a otros usos no residenciales o no de equipamientos, la superficie y la profundidad edificable será definida en el Epígrafe II, Normativa Específica Aplicable a las diferentes clases de suelo.

**Artículo 47.-** Tipología de la edificación. En Línea, Aislada y en Hilera.

La edificación, en el Suelo Urbano del municipio de San Vicente de Alcántara, deberá desarrollarse de acuerdo a la tipología que a continuación se define:

a) Edificación en Línea:

Corresponde al tipo de edificación alineada a vial entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad, un porcentaje máximo de ocupación y la altura reguladora máxima. Es una tipología utilizada para cualquier uso, fundamentalmente vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

b) Edificación Aislada:

Corresponde al tipo de edificación en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias mínimas a las lindes de las parcelas. Tipología utilizada por cualquier uso, fundamentalmente por equipamiento y otros usos no residenciales.

c) Edificación en Hilera:

Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianeras y retranqueada de la alineación a vial y del testero del fondo. Se trata de una tipología fundamentalmente utilizada para viviendas unifamiliares. Se admiten variantes para proyectos unitarios de, como mínimo, 10 viviendas en la estructuración de alineaciones, retranqueos y separación de linderos.

**Artículo 48.-** Regulación de las tipologías.

1. Cualquier edificación que se efectúe en el suelo del municipio de San Vicente de Alcántara, deberá responder a cualquiera de las tipologías definidas en el artículo anterior.

2. Queda absolutamente prohibida la edificación bajo cualquier otra tipología.

**Artículo 49.-** Viviendas interiores.

No se autorizarán viviendas interiores de nueva planta, entendiendo como tales aquéllas que no tengan al menos una habitación vividera, recayente a fachada a la vía pública.

De manera excepcional, y para el caso de actuaciones en edificaciones singulares protegidas, se permitirán las viviendas interiores recayentes a un patio de manzana o viario privado.

Las condiciones de edificación, en el caso excepcional del párrafo anterior, se establecerán de acuerdo con la zona en que se ubique la edificación y considerando a este solo efecto el patio o viario privado como espacio público. Los patios de manzana de nueva creación indicados en este párrafo tendrán como mínimo una superficie de 70 m<sup>2</sup> y se podrá inscribir en ellos una circunferencia de radio 7 metros.

**CAPÍTULO II.-** CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICABILIDAD.

**Artículo 50.-** Altura de la edificación.

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

La altura de la edificación se medirá en el centro de la fachada de la parcela: a) en caso de ser superior, esta última, a 15 metros y no escalonarse la fachada, se realizará la medición en el centro de los tramos iguales y menores de 15 metros, en que puede ser subdividida la longitud total de la fachada; b) en caso de que la longitud de fachada sea excesiva y se escale su construcción, las alturas se tomarán en el punto medio de cada tramo escalonado.

**Artículo 51.- Altura de pisos.**

Es la distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

**Artículo 52.- Altura libre de pisos.**

Es la distancia desde la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

**Artículo 53.- Planta baja.**

1. La altura libre mínima de la planta baja será de 2,80 metros.
2. No se permitirá, en viviendas, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano o entresuelo.
3. En las plantas bajas, que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local, y debiendo estar retranqueados de la alineación de fachada un mínimo de 5 metros.
4. La altura libre, por encima y por debajo de la entreplanta, no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá, en cada uno de ellos, lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas, en su caso.
5. La altura de la planta baja, en una profundidad mínima de 10 metros desde la fachada, será como máximo de 4 metros.

**Artículo 54.- Sótanos y semisótanos.**

1. Se podrá edificar una planta de sótano o una planta de semisótano, no pudiéndose hacer un sótano y un semisótano a la vez.
2. En los sótanos no se permitirá el uso de viviendas ni el terciario.
3. La altura libre mínima de la planta de sótano será de 2,20 metros para aparcamientos; y 2,50 metros para otros usos.
4. La altura libre mínima de la planta de semisótano será de 2,80 metros y la máxima de 4 metros.
5. En los sótanos, la cara inferior de su forjado superior estará siempre por debajo de la rasante en el punto medio de la fachada, y no podrán practicarse huecos de ningún tipo a fachada.
6. En los semisótanos la cara inferior de su forjado superior estará siempre como máximo un metro por encima de la rasante en el punto medio de la fachada y podrán practicarse huecos de luz y ventilación a fachada, nunca de acceso.

7. La planta de semisótano computará como una planta cuando la cara inferior de su forjado superior se encuentre a una altura mayor a 1,00 metros en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

8.- En cualquier caso, la existencia de sótano o semisótano no justificará la alteración en la relación de altura máxima según número de plantas permitidas.

**Artículo 55.- Planta de piso.**

1. Se entenderá como planta de piso toda planta de edificación por encima de la planta baja.
2. La altura mínima en plantas de piso será de 2,90 metros y la máxima de 3,20 metros.
3. La altura mínima libre entre plantas será de 2,60 metros.

**Artículo 56.- Altura máxima de la edificación. Edificios y naves. Parcelas con pendiente acusada.****1. Condiciones Generales:**

La altura máxima de la edificación será la permitida en cada calle o parcela, como se señala en este artículo. Dicha altura máxima se recoge en metros y número de plantas y serán de obligado cumplimiento ambos preceptos.

En calles con pendiente, en ningún lugar de la fachada podrá superarse en más de 5% la altura máxima permitida.

**2.- Edificios en general:**

— En las calles de San Vicente de Alcántara se permitirá la edificación con una altura de una planta y 4,30 metros (exclusivamente en el caso indicado en el artículo 93 IV), de dos plantas y 7,20 metros, o de tres plantas y 10,40 metros. Las calles de ancho igual o superior a 6 metros podrán tener una altura máxima de 3 plantas y 10,40 metros según se define en el Plano nº 9 de Ordenación “Altura máxima de las edificaciones no industriales”. Las zonas en las cuales se permite cada altura máxima se definen en los Títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas y en el Plano nº 9 de Ordenación “Altura máxima de las edificaciones no industriales”.

— En cualquier caso, la edificación que presente fachada a una calle inferior a 6 metros tendrá una altura máxima de dos plantas y 7,20 metros exceptuando la parcela catastral 06876/17 en la calle La Puertita que será de tres plantas y con una altura de cornisa igualada al resto de los edificios actuales colindantes, según se define en el Plano nº 9 de Ordenación “Altura máxima de las edificaciones no industriales”.

— Las parcelas en esquina con frente a calles con diferentes alturas máximas podrán edificar la altura mayor de las dos alturas especificadas.

— En la Avda. Nuestra Señora de Guadalupe, la altura máxima será la existente de una o dos plantas en la fachada izquierda entrando desde la Avda. de Badajoz y en la fachada derecha la altura máxima será de tres plantas.

— En la Avda. de Badajoz, en el tramo entre los cruces de Juan Carlos I y Ramón y Cajal, consolidado en un 80% con edificios de 4 plantas, se permiten edificaciones de 4 plantas y 10,40 metros según se define en el Plano nº 9 de Ordenación “Altura máxima de las edificaciones no industriales”.

### 3.- Naves:

a) La altura máxima medida a la arista inferior del faldón de la cubierta será la siguiente:

- Zonas Residenciales Urbanas o Apts para Urbanizar: 7,20 m.
- Zona Industrial Urbana o Apta para Urbanizar: 9 m.

b) La altura máxima de la cumbrera será la siguiente:

- Zonas Residenciales Urbanas o Apts para Urbanizar: 10,20 m.
- Zona Industrial Urbana o Apta para Urbanizar: 12 m.

### 4.- Parcelas con pendiente acusada:

a) Condiciones generales:

En parcelas que den a calles distintas por fachadas opuestas, (caso I), en parcelas adosadas en su linde trasera (caso II) y en parcelas con un solo frente de fachada y linde trasera a un terreno no parcelado (caso III), afectadas por una pendiente de la “Línea teórica del terreno”, superior al 15%, la altura permitida en ambas fachadas (caso I y II) y en la fachada (caso III) podrá mantenerse en el interior de la parcela hasta una profundidad de 9 metros. A partir de la misma deberá escalonarse la edificación, computándose la altura máxima permitida a partir de la “Línea teórica del terreno”.

La “Línea teórica del terreno” se define en cada caso de la siguiente manera:

- Casos I y II.- Línea de unión de las dos rasantes exteriores.
- Caso III.- Línea de unión de la rasante exterior y la cota del terreno natural en la linde trasera.

b) Condiciones particulares:

En caso de parcelas con rasantes no constantes en las fachadas opuestas tomadas como referencia, se tomará en cada punto de

la rasante de la fachada como “Línea teórica del terreno” la de la máxima pendiente de las posibles a trazar entre dicho punto y cualquier otro punto (rasante) de la fachada o terreno opuesto.

Cuando en los casos I y II, la distancia entre fachadas opuestas, sea inferior a 18 metros, se podrá mantener la altura permitida en cada fachada, hasta la mediatriz de dicha distancia. En el caso III, se aplicarán siempre las reglas expresadas en los tres párrafos anteriores.

Artículo 57.- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

#### 1. Construcciones permitidas.

Sólo se permitirá edificar, por encima de la altura máxima permitida, dependencias destinadas a castilletes de escaleras, cubiertas, chimeneas, cuartos de máquinas, antenas colectivas de T.V. y F.M., pararrayos, lavaderos, tendederos y trasteros.

#### 2. Condiciones.

a) Las construcciones permitidas del apartado anterior quedarán retranqueadas 3 metros de la línea de la fachada.

b) Los depósitos de agua domésticos deberán ocultarse con obra de fábrica u otro elemento y se situarán dentro del plano de 30º trazado desde la altura máxima, medida según el artículo 50.

c) Las limitaciones de alturas son absolutas, es decir, la altura determinada por el último forjado se considerará límite del volumen total, quedando, por tanto, prohibidos los áticos y habitaciones vivideras, a excepción de lo indicado en el párrafo primero.

#### 3.- Antenas.

a) Antenas de radio y televisión: Se colocarán únicamente en cubierta, admitiéndose sólo una por parcela catastral, sean viviendas unifamiliares, bifamiliares, plurifamiliares (antena colectiva) o edificios de otros usos, incluidos los de Equipamiento Comunitario Público.

b) Antenas parabólicas de televisión: Se colocarán únicamente en cubierta. El número de antenas será libre.

Artículo 58.- Estructuración de cubiertas y de azoteas.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas, con las siguientes condiciones:

— La altura máxima sobre forjado, de la cumbrera, será de 2,75 metros, con objeto de evitar estancias vivideras bajo cubiertas.

— Los faldones inclinados de la cubierta nunca superarán los 30° de pendiente, es decir, un 55%.

— El arranque del faldón de la cubierta en fachada se realizará a partir de la línea que marca la intersección de la cara superior del último forjado con el plano vertical de la fachada. Se prohíbe, pues, el inicio del faldón desde la coronación de un pretil y, por tanto, desde la altura superior a la definida en el artículo 50 de estas Normas.

— La superficie máxima bajo cubierta inclinada no se limita.

— La superficie del castillete con azotea plana que se autoriza en el artículo 57 anterior, será como máximo de 18 m<sup>2</sup>, incluido el hueco de escaleras.

#### Artículo 59.- Vuelos y pretilos.

1. Se permiten únicamente vuelos en fachada destinados a balcones, terrazas, cierres de arquitectura tradicional, cornisas y borde de cubiertas. Éstos estarán situados, como mínimo, a 3,50 metros de la rasante y sobresaldrán 0,50 metros, como máximo, del paramento de fachada en el caso de balcones terrazas y cierres; y 0,30 metros en el caso de cornisas y borde de cubiertas.

2. La suma de las longitudes totales de vuelos de balcones, terrazas y cierres no sobrepasará 1/2 de la longitud total de la fachada y cada tramo volado no superará los 2 metros de longitud.

3. La separación mínima entre estos tramos volados será de 0,50 metros sin sobresalir nunca de la línea de bordillo de la acera.

4. Quedan expresamente prohibidos los cuerpos cerrados volados y las terrazas y balcones corridos a más de un hueco. Se entiende por cuerpo cerrado volado aquel elemento cerrado en sus tres paramentos a la fachada y que se usa como habitación.

5. Quedan prohibidos los vuelos en patios.

6. Se podrán construir pretilos en cubiertas no visitables y tapar con los mismos los tejados o cubiertas inclinados de forma tradicional, permitiéndose, pues, los paños de baranda, cornisa y pretil tradicional.

7. Los pretilos de los balcones y terrazas vivideros tendrán una altura mínima de 1,00 metros, con una altura máxima de 0,50 metros de obra de fábrica de materiales tradicionales en la zona y el resto a base de cerrajería metálica.

#### Artículo 60.- Patios cerrados.

1. Los huecos de todos los patios vivideros es decir aquellos patios a los que dan huecos de estancias, incluso retretes, escaleras,

baños y pasillos los cuales tengan luces rectas, éstas tendrán un mínimo de tres metros.

2. La forma de planta del patio será tal que permita inscribir un círculo de diámetro igual a 1/2 de su altura medida a la línea superior del petril del patio y no inferior a 3 metros en viviendas unifamiliares y 4 metros en viviendas plurifamiliares y en otros usos.

3. Se entenderá por luz recta, a efectos de lo indicado en párrafos anteriores, la longitud de la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

4. Quedan totalmente prohibidos los patios abiertos a fachada.

#### Artículo 61.- Cubiertas en patios cerrados.

No se consentirá cubrir los patios en planta baja, salvo en el caso de que en esta planta exista un uso diferente al residencial.

En los edificios preexistentes, que dispongan de la edificabilidad máxima permitida en su zona, consumida o sobrepasada, se respetará este derecho de edificabilidad, no permitiéndose, en cambio, el cubrir los patios en planta baja.

#### Artículo 62.- Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

En las parcelas con pendientes y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del terreno en terrazas, y la construcción de muros de contención, ambos se dispondrán de tal forma que la cota superior de cada uno cumpla las condiciones que se indican más adelante.

##### 1º) Plataformas de nivelación del terreno:

El artículo se aplica al movimiento de tierras a realizar en la parte libre de una parcela con desnivel, que no va a ser edificada, tanto en el caso de que tenga dos fachadas, como en el caso de que tenga una sola fachada.

El objeto es conseguir la adaptación topográfica de las superficies del terreno sobre las que se va a ajardinar o urbanizar.

No se incluye en esta regulación el sótano que se pueda construir, de acuerdo con el artículo 54, en cuyo caso se permite bajar la cota de nivelación inferior, de forma que permita su construcción.

1. Las plataformas de nivelación del terreno junto a los lindes de fachada no podrán situarse a más de 0,50 m por encima, o más de 1,20 m por debajo de la cota natural del linde, excepto en el caso en que se construya un sótano.

2. La plataforma de nivelación del terreno en interior de parcela (excepto sótano) deberá disponerse de modo que no rebase los dos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas, de 0,50 metros por encima de la rasante de la fachada o terreno inferior y de 1,20 metros por debajo de la rasante de la fachada o terreno superior. En caso de parcelas con pendiente, de la “Línea teórica del terreno” según se define en el artículo 56, superior a 1:3, la de los taludes ideales quedará definida por la pendiente de la “Línea teórica del terreno”.

2º) Muros de contención de terrenos y taludes del terreno:

Los muros de contención de tierras y los taludes del terreno, en los lindes no alcanzarán, en ningún punto, una altura vista superior a 0,50 m por encima de la cota natural del linde, y una altura superior a 1,20 m por debajo de la cota natural del linde.

Artículo 63.- Superficie edificada. Edificabilidad. Cómputo.

1. Superficie edificada.- Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción de cada planta, siendo la superficie total edificada, la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas.

2. Edificabilidad.- Se designa con este nombre la medida de la edificación permitida en una determinada área de suelo. Se establece como relación de metros cuadrados de superficie edificable total por metro cuadrado de superficie de suelo de que se trate.

3. Cómputo de la superficie edificada.- No se computa como superficie edificada, los soportales, sótanos, las construcciones permitidas por encima de la altura máxima (art. 57) y las cornisas y bordes de cubiertas (art. 59).

Se computarán íntegramente los vuelos vivideros, es decir, los balcones, cierres y terrazas (art. 59), así como los patios cerrados en planta baja.

4. Patios cerrados en planta baja.- En el caso de que se adopte la solución excepcional de cubrir los patios cerrados en planta baja, y en aras de la igualdad de derechos, la edificabilidad máxima será la definida para cada tipo de suelo, la cual quedará inalterable, permitiéndose una mayor ocupación en planta baja, que puede llegar al 100%, con la consiguiente disminución de ocupación en la, o las plantas superiores.

### CAPÍTULO III.- OBRAS EN EDIFICIOS.

Artículo 64.- Obras en edificios fuera de ordenación.

1. De acuerdo con lo determinado en la Ley del Suelo, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad al Plan, que resultasen

disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenación y 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 exige la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2. Por pequeñas reparaciones se entenderá: Sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen del 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de solerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

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

En aquellas industrias que, por aplicación de las presentes ordenanzas, resultasen fuera de ordenación, podrán tolerarse obras de reforma, no de ampliación, en razón de su idoneidad, necesidad o conveniencia, mediante tramitación del expediente ante el organismo competente.

4. Las industrias e instalaciones destinadas a cualquier uso, excepto el residencial, incluidas en la clasificación del artículo 70, situadas en Suelo No Urbanizable, que hayan quedado en situación de fuera de ordenación, podrán hacer ampliaciones y obras de consolidación, mejora, conservación, etc., siempre que éstas no tengan por finalidad el cambio de la actividad principal de la industria o instalación existente.

La ampliación de la edificación no superará, en ningún caso, el 30% de la superficie construida existente.

Al erradicarse esta actividad, los nuevos usos que hayan de implantarse, se atenderán al cumplimiento de la Normativa para Suelo No Urbanizable de las presentes Normas.

### CAPÍTULO IV.- ORDENANZAS GENERALES DE USO.

Artículo 65.- Clasificación.

Se consideran los usos siguientes:

- Residencial.
- Terciario.
- Industrial.
- Equipamiento Comunitario.

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructura y Transportes.

#### Artículo 66.- Simultaneidad de usos.

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fuesen compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir las condiciones que se determinen en estas Ordenanzas para la zona particular correspondiente.

#### Artículo 67.- Usos principales, complementarios y prohibidos.

Las ordenanzas particulares de cada zona regularán cuáles son los usos permitidos principales y complementarios, y cuáles otros se consideran prohibidos. Los no mencionados expresamente se permiten en calidad de complementarios. Salvo que en las ordenanzas correspondientes de la zona, se disponga otra cosa, la máxima edificabilidad, para todos los usos complementarios, se limitará al 30% de la edificabilidad total que corresponda a la zona.

#### Artículo 68.- Residencial. Categorías de viviendas.

Definición: Edificio o parte de un edificio destinado a residencia personal o familiar, permanente o temporal. Se incluyen las cocheras y garajes destinados a guardar los vehículos particulares.

1. Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso, y con acceso exclusivo desde la vía pública.
2. Vivienda bifamiliar: Es la situada en edificación urbana, constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.
3. Vivienda plurifamiliar: Edificio constituido por viviendas con accesos comunes.

Todas las determinaciones, que se definen en estas Normas Urbanísticas para la categoría unifamiliar, son de aplicación a la categoría bifamiliar.

#### Artículo 69.- Terciario.

1. Definición: Es el uso que corresponde a locales de servicio al público, destinados a las categorías siguientes:
2. Clasificación: Se establecen las siguientes categorías: a) Comercio: compra-venta al por menor o permuta de mercancías; b) Hostelería y turismo: Alojamiento temporal, restaurantes, bares, cafeterías; c) Instalaciones Socio-recreativas privadas: Cines, locales

de asociaciones políticas o culturales; d) Oficinas: Despachos privados, bancos.

3. Condiciones: Todas las instalaciones cumplirán con la legislación específica aplicable a cada caso.

#### Artículo 70.- Uso Industrial.

##### 1. Definición:

A efectos de estas Normas, se define como uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como la preparación para posteriores transformaciones, incluso envasaje, transporte y distribución.

Se incluye también en este uso de industria los almacenes, entendiéndose como tales, los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

##### 2. Clasificación: Se establecen seis categorías:

- 1ª.- Talleres artesanales: Comprende las actividades de artes y oficios, que puedan situarse en los edificios destinados a usos residenciales o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen. Comprenden, asimismo, los almacenes anejos a los talleres artesanales.
- 2ª.- Pequeña industria compatible con la vivienda: Talleres de servicio, que no requieran especialidad artesanal, ni carácter familiar, y pequeños almacenes de productos no perecederos con prohibición de producción de humos y con entrada independiente para este uso.
- 3ª.- Industria incómoda para la vivienda: Corresponde a aquella industria o almacenes, según se define en el punto 1 de este artículo, que, de acuerdo con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre 1961-2414/61) es posible admitirlas en zona donde existan mezcla de usos en la actualidad, siempre que cumplan en las limitaciones impuestas por la legislación vigente y estas Normas, para la protección del medio ambiente.

En cualquier caso, quedan excluidas las Insalubres y Peligrosas, las cuales sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia, en ningún caso, inferior a 2.000 metros, a contar del perímetro del Suelo urbano.

Se incluyen, entre otras, los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

4ª.- Garajes-aparcamientos, servicios del automóvil y estaciones de servicio, edificios e instalaciones dedicados a la estancia, cuidado y mantenimiento de los vehículos. Se distinguen los siguientes tipos:

a) Garaje-aparcamiento: Todo lugar de uso público, destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.

b) Talleres del automóvil: Los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase. Como se indica en la categoría 3ª, se excluyen de esta categoría los talleres de chapa y pintura de reparación de automóviles.

c) Estaciones de Servicio: Instalaciones destinadas al suministro de combustibles líquidos: Gasolinas, gas-oil.

5ª.- Industria en general: Corresponde a aquellas Industrias o Almacenes que, incluidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, con medidas correctoras adecuadas, pueden incorporarse al conjunto urbano.

En cualquier caso, igualmente quedan excluidas las nocivas y peligrosas y con la limitación de emplazamiento que se indica en la categoría 3ª.

6ª.- Industrias agropecuarias y de extracción: Corresponden a aquellas industrias no situadas en Núcleo Urbano, debido a sus peculiares características, y si en cambio en Suelo No Urbanizable y Suelo Apto para Urbanizar, alejado del núcleo urbano, con este uso pormenorizado.

3. Localización:

Situación A.- En edificios de viviendas.

Situación B.- En edificios independientes en zonas residenciales.

Situación C.- En zonas completas edificadas como industriales.

Situación D.- En zonas alejadas del Núcleo Urbano (Suelo Urbano y Apto para Urbanizar), situadas en Suelo No Urbanizable y Apto para Urbanizar, de acuerdo con su normativa específica.

4. Condiciones:

Debido a que no es conveniente la separación absoluta de las actividades industriales y residenciales, ni posible conseguirlo en su totalidad, en la mayoría de los casos, se regulan en el siguiente cuadro, estos usos en sus distintos grados de tolerancia y compatibilidad.

Todas las instalaciones industriales cumplirán, además de las condiciones fijadas en estas Normas, todas las establecidas por la legislación sectorial vigente específica para cada caso y situación.

### CUADRO N.º 1.- INDUSTRIAS.

#### Características que deberán cumplir según su categoría.

Categoría	1ª		2ª			3ª		4ª		5ª	6ª
	A	B	A	B	C	B	C	B	C	C	D (1)
Superficie máxima m2	150	250	150	300	S.L.	1.000	S.L.	300	S.L.	S.L.	S.L.
Potencia máxima C.V.	3	10	3	10	S.L.	10	S.L.	3	S.L.	S.L.	S.L.

- S.L.: Sin Limitación

- (1): Cumpliendo los Artículos 15, 16 y 17 de la vigente Ley del Suelo y Las Normas para el Suelo No Urbanizable

- 1 C.V. = 0,736 Kw

## 5. Tolerancia industrial:

En los edificios existentes o zonas edificables con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, se podrán mantener los usos industriales con las siguientes limitaciones:

— Adaptación en el periodo de un año a las Normas exigidas por la legislación vigente, si no las cumplen en las fechas de Aprobación Definitiva de estas Normas.

— Prohibición de ampliaciones que rebasen lo determinado en el apartado anterior, en cuanto a extensión, potencia y, en general, a lo regulado por estas Normas.

## Artículo 71.- Equipamiento Comunitario.

### 1. Definición:

Espacios o edificios, o parte de ellos que, con independencia de su propiedad, dominio o gestión, se destinan a la mejora de las condiciones de habitabilidad de los núcleos urbanos, tales como: Espacios libres, actividades culturales, servicios educativos, sanitarios, asistenciales, religiosos, deportivos, servicios institucionales y servicios técnicos.

### 2. Clasificación:

La clasificación del Equipamiento Comunitario es la que se detalla a continuación:

#### A.- Equipamiento Comunitario

##### A.1.- Dotacional

###### 1.- Docente

###### 2.- Deportivo

###### 3.- Social

###### 3.1.- Sanitario

###### 3.2.- Cultural

###### 3.3.- Asistencial

##### 4.- Espacios Libres

###### 4.1.- Menores

###### 4.2.- Áreas de juego

###### 4.3.- Jardines

###### 4.4.- De Sistema General

## A.2.- Institucional

## A.3.- Servicios técnicos

## A.4.- Diversos

### 1.- Religioso

#### Artículo 72.- Uso Agrícola.

Recoge las parcelas cultivadas, tanto en el interior del núcleo urbano, en forma de huertas, como en el suelo rústico.

#### Artículo 73.- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

Incluye los depósitos de agua, las casetas de electricidad e instalaciones similares.

#### Artículo 74.- Usos no conformes.

Los edificios o instalaciones, con usos existentes con anterioridad a la Aprobación Definitiva de las presentes Normas, que resultasen disconformes con las mismas, se considerarán fuera de ordenación y no se autorizarán otras obras, que las indicadas en el artículo 64 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### Artículo 75.- Usos.

Limitaciones generales de usos:

1. Se prohíbe el uso terciario en más del 50% de la superficie construida en cada edificio, excepto en edificaciones de una planta sin limitación de superficie y de dos plantas, siempre que la ocupación en planta baja sea inferior a 100 m<sup>2</sup>.

2. Se prohíbe el uso de las edificaciones con destino a actividades comprendidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, que no adopten las medidas correctoras necesarias.

3. Se prohíben los edificios de aparcamientos.

#### Artículo 76.- Transformación de usos.

Los usos a que se destina una edificación podrán transformarse cumpliendo las siguientes normas específicas:

1. Edificios de uso como Equipamiento Comunitario: Se autorizará la transformación de dicho uso, cuando se haya producido el traslado del mismo a otra edificación, y siempre que se encuentren cubiertas las necesidades del citado uso en el municipio.

En cualquier caso, sólo se podrá transformar el tipo de uso de equipamiento y destinar dicha edificación o su parcela a otro uso comunitario, entendiendo por tal algunos de los definidos en el art. 21 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Edificios de uso Industrial: Se autorizará la transformación del uso industrial de las edificaciones, siempre que se dé alguno de los siguientes requisitos:

- a) Que la actividad se incluya, de acuerdo con el R.A.M.I.N.P., entre las actividades Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- b) Que incumpla alguna de las limitaciones específicas del artículo 70 y este defecto no sea técnicamente solventable.
- c) Que se garantice que dicha actividad se va a trasladar a otro lugar del municipio, sin que se produzca un paro en la misma de más de dos años.
- d) Que se haya producido legalmente el acto económico administrativo (suspensión de pagos, quiebra,...) que conlleve a la liquidación de la actividad.

#### CAPÍTULO V.- CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN.

Artículo 77.- Estética y composición de las edificaciones.

Todas las obras, tanto de nueva planta como de reforma, deberán acomodarse al ambiente estético del entorno, para lo cual deberán emplearse materiales y técnicas constructivas y proporciones de huecos, con el carácter de las edificaciones tradicionales.

Es obligatorio que toda la construcción actual y futura guarde en su carácter general el estilo, los elementos y detalles de la arquitectura tradicional propia de los núcleos urbanos del municipio, como salvaguarda de la cultura popular.

Artículo 78.- Materiales de cubierta.

Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o bien mediante azoteas, recomendándose la primera.

Los materiales a emplear serán los más adecuados técnica y estéticamente.

Queda prohibido el uso de materiales reflectantes en cubiertas y azoteas en todo el término municipal.

Queda expresamente prohibido el uso de chapas de fibrocemento, metálicas y plásticas en edificios de viviendas o equipamientos en todo el término, debiendo utilizarse únicamente en estos edificios,

en caso de construirse cubierta inclinada, tejas de color granate similar al tradicional.

En edificaciones industriales o terciarias entremezcladas con el uso residencial, con cubierta inclinada, se permite únicamente el empleo de tejas cerámicas de color granate, admitiéndose un faldón de tejas cerámicas color granate que oculte otro tipo de cubierta, no vista, que podrá ser de chapa o de fibrocemento rojos.

En áreas específicamente industriales del Suelo Urbano o Apto para Urbanizar se permite únicamente el empleo de chapa o fibrocemento rojos.

En el Suelo No Urbanizable, la cubierta de las edificaciones no residenciales será de color rojo granate.

Artículo 79.- Materiales de fachada.

1. Los materiales de terminación de fachada simularán las formas tradicionales de la edificación.

Queda prohibido el uso de azulejos, baldosas de terrazo y plaquetas cerámicas en zócalos y fachadas.

2. En las Zona de Ordenación I no se autoriza el uso del ladrillo visto en fachadas, incluidos los casos de zócalos y recercados. En el resto del término municipal se autoriza su uso.

Se autorizan los revestimientos pétreos, bien monocapas o pinturas sobre enfoscados en tonos blancos, cremas, etc.

3. En miradores, cierres y balcones queda prohibido el uso de la albañilería como elemento principal.

4. Todas las medianerías y paramentos al descubierto se tratarán en todos los casos en idéntica forma que las fachadas.

Artículo 80.- Huecos, carpintería exterior y cerrajería.

1. Huecos:

En general, la proporción de huecos por línea de los mismos entre forjados será:

— Planta baja: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/1,5.

— Planta alta: Anchura total de huecos/anchura de fachada menor o igual a 1/2.

Los huecos de fachada se diseñarán con su magnitud mayor vertical, y presentarán una relación de dimensiones altura/anchura,

mayor o igual a 1,6/1. Por necesidades imperiosas de dimensión para el paso de vehículos, se exceptúan de esta regla, las puertas de cocheras en viviendas y las de naves para las cuales la relación de dimensiones es libre.

## 2. Carpintería exterior:

En puertas, balcones, ventanas, miradores, etc., será exclusivamente de madera, barnizada o pintada según los tonos armónicos tradicionales, de hierro pintado con tonos tradicionales o de aluminio lacado.

En el caso del aluminio lacado, se autoriza en la Zona I exclusivamente los colores verde y negro. En el resto de las zonas de Suelo Urbano, Apto para Urbanizar y No Urbanizable, se autoriza para el aluminio lacado exclusivamente los colores verde, negro, blanco y rojo.

## 3. Cerrajería:

En balcones, rejas y otros elementos, será de hierro, siguiendo los modelos armónicos y pinturas (negro y verde) tradicionales.

## 4. Apertura de puertas y cocheras:

Las puertas y cocheras de planta baja ubicadas en el cerramiento de fachada no podrán abrir hacia el exterior. En caso de que la normativa específica sectorial, y por medidas de seguridad, obligue a ello, se deberán situar en la fachada rematados de la alineación de vial, de forma que al abrirse hacia fuera no sobresalgan del plano exterior de la fachada.

## 5.- Recercados y Zócalos:

Se prohíben los chapados cerámicos en zócalos y recercados de huecos, admitiendo únicamente los chapados de piedra natural con labra basta, es decir sin pulir o abrillantar.

Se instará a la ejecución de esgrafiados en zócalos como es tradicional con la ejecución de diversos dibujos y cenefas.

## Artículo 81.- Retranqueos.

Quedan expresamente prohibidos los retranqueos de los cerramientos de la línea de fachada en las plantas bajas y altas en los edificios construidos según la tipología de Edificación en Línea.

## TÍTULO III.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

### CAPÍTULO I.- CONDICIONES GENERALES.

#### Artículo 82.- Definición y Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos comprendidos en el interior de la línea de delimitación del Suelo Urbano, grafiada en el

Plano de Ordenación nº 3 y 4 “Clasificación del Suelo y Planeamiento de Desarrollo”.

#### Artículo 83.- Zonificación.

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas, que se delimitan en el Plano nº 5 de Ordenación.

Zona I.- Residencial Unifamiliar en Línea.

Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

Zona III.- Residencial Plurifamiliar.

Zona IV.- Industrial.

Zona V.- Terciaria.

Zona VI.- Equipamiento Comunitario.

Zona VII.- Espacios Libres.

#### Artículo 84.- Desarrollo de las Normas.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano, no requerirá la formulación de otro tipo de planeamiento, salvo para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en el Plano nº 3 y 4 de Ordenación, a las que se le señalan las condiciones para su desarrollo.

Asimismo, para las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, delimitadas en estas Normas, el planeamiento que las desarrolle comportará la redistribución de beneficios y cargas derivadas de la actuación.

#### Artículo 85.- Edificaciones existentes.

1. Todas las edificaciones e instalaciones ejecutadas con anterioridad a las presentes Normas Subsidiarias, y que resulten conforme con éstas, quedan recogidas por este planeamiento, y, en su virtud, podrán autorizarse en ellas toda clase de obras de consolidación, reparación, mejoras y cualquier otra que no suponga incremento de volúmenes, altura, ocupación o cambio de uso, fuera de los previstos en las presentes Normas Urbanísticas. En caso de procederse a la demolición total o parcial de dichas edificaciones, las que se fueren a construir se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Normas para la nueva edificación.

#### Artículo 86.- Nuevas edificaciones.

1. En los casos en que se incumpliesen las condiciones mínimas de solar, tanto en superficie, como en fachada, el Ayuntamiento decidirá, en cada caso, la posibilidad y conveniencia de ubicación del uso y edificación de que se trate.

2. A las nuevas edificaciones les será de aplicación las Normas Generales establecidas en los Capítulos I a VI del Título II de

estas Normas. A los elementos incluidos en la categoría de Patrimonio Edificado y Espacios Urbanos de Interés, detallados en el apartado B.5.- 15.4 de la Memoria Justificativa, les serán de aplicación los correspondientes a la zona en que se encuentren.

#### Artículo 87.- Condiciones de Equipamiento.

1. De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, los propietarios de Suelo Urbano incluido en una Unidad de Ejecución, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos, los terrenos destinados a Dotaciones públicas. Asimismo, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

2. La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior, será la siguiente:

##### a) Viales:

##### l) Tráfico rodado:

- Ancho mínimo de calzada = 6 m.
- Ancho mínimo de acerado = 1,50 m.

##### ll) Peatonales:

- Ancho mínimo = 4 m.

##### b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

##### b.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en estas Normas Subsidiarias:

— 18 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación, cualquiera que sea su uso y categoría. Esta reserva no podrá ser inferior al 10% de la superficie total ordenada.

— Para Unidades de Ejecución en Suelo Urbano con una superficie total inferior 10.000 m<sup>2</sup>, la reserva mínima que se establece será el 5% de la superficie total ordenada.

##### b.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en estas Normas Subsidiarias:

— En el caso de las Unidades de Ejecución, a desarrollar a través de un Proyecto de Urbanización o Planes Especiales de Reforma Interior, las reservas serán las siguientes:

UE-PU-2.....	265 m <sup>2</sup>
UE-PU-3.....	363 m <sup>2</sup>
UE-PU-5.....	444 m <sup>2</sup>
UE-PU-10.....	1.092 m <sup>2</sup>

UE-PU-11.....	1.027 m <sup>2</sup>
UE-PU-12.....	839 m <sup>2</sup>
UE-PU-14.....	1.069 m <sup>2</sup>
UE-PU-16.....	1.553 m <sup>2</sup>
UE-PU-20.....	627 m <sup>2</sup>

##### c) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

##### c.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en estas Normas Subsidiarias:

— Áreas residenciales: 12 m<sup>2</sup> por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup>, cualquiera que sea su uso y categoría.

— Áreas industriales: 4% de la superficie total ordenada.

— Áreas terciarias: Situación primera: 4% de la superficie total ordenada.

##### c.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en estas Normas Subsidiarias:

En el caso de las Unidades de Ejecución previstas en estas Normas Subsidiarias, las reservas serán las siguientes:

UE-PU-1.....	540 m <sup>2</sup>
UE-PU-3.....	348 m <sup>2</sup>
UE-PU-5.....	420 m <sup>2</sup>
UE-PU-6.....	300 m <sup>2</sup>
UE-PU-10.....	1.044 m <sup>2</sup>
UE-PU-11.....	984 m <sup>2</sup>
UE-PU-12.....	804 m <sup>2</sup>
UE-PU-13.....	640 m <sup>2</sup>
UE-PU-14.....	1.020 m <sup>2</sup>
UE-PU-15.....	1.032 m <sup>2</sup>
UE-PU-16.....	1.488 m <sup>2</sup>
UE-PU-17.....	1.104 m <sup>2</sup>
UE-PU-19.....	264 m <sup>2</sup>
UE-PU-20.....	600 m <sup>2</sup>

3. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo, se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones, que procedan conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

4. La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en los Planos n.º 3 y n.º 4 de Ordenación,

atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este Título.

5. En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número siguiente, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos.

6. Módulos mínimos:

a) Jardines: 1.000 m<sup>2</sup> de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Áreas de Juego y Recreo para niños: 200 m<sup>2</sup> de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

c) Centros de Enseñanza:

— Centro de Enseñanza General Básica: La unidad mínima serán 5.000 m<sup>2</sup> de superficie en el Suelo Apto para Urbanizar. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos o más planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

— Centros de Preescolar y Guardería: La unidad mínima serán 1.000 m<sup>2</sup> de superficie en el Suelo Apto para Urbanizar.

En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán destinarse éstas a Guarderías únicamente, en unidades mínimas de 150 m<sup>2</sup> de superficie, y en las que se puede inscribir una circunferencia de 8 m de diámetro.

7. Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo, se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Parcelación o Reparcelación, o del Proyecto de Urbanización o Edificación, en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros.

## CAPÍTULO II.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA I - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA.

Artículo 88.- Definición y delimitación.

Corresponde a la zona más antigua del núcleo urbano de San Vicente de Alcántara.

La ordenación de esta zona permitirá el mantenimiento de la morfología, la conservación y rehabilitación del Patrimonio Arquitectónico existente, para lo cual se definen unas condiciones específicas y rigurosas de edificación.

La ubicación y delimitación figuran en el plano nº 5 de Ordenación.

Artículo 89.- Condiciones de uso.

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Será el Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

— Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.

- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.

- Industria categoría 1ª Talleres Artesanales.

- Residencial en Línea categoría Plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga una longitud total de fachadas superior a 10 m.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

— Servicios de Infraestructuras y Transportes.

— Industria. Categoría 2ª a 6ª.

— Residencial Unifamiliar y Plurifamiliar Aislada o en Hilera. (art. 47).

Artículo 90.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

— Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

— Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

— Fachada .....	5 m
— Fondo .....	8 m
— Superficie .....	70 m <sup>2</sup>

— Agrupación de parcelas: Se prohíbe la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

— Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. 70 de las presentes Normas Urbanísticas, la cual será:

- Categoría 1ª. Talleres Artesanales - 250 m<sup>2</sup>.

#### II.- Tipología edificatoria:

Vivienda Unifamiliar en Línea alineada a vial entre medianeras. Se autoriza la categoría plurifamiliar en Línea siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga una longitud de fachada superior a 10 metros.

Se alinearán a vial y adosarán a las dos medianeras laterales todo tipo de edificios, incluidos los Terciarios, los Industriales y los Equipamientos.

En parcelas con frente menor de 6 metros: Se permite la ubicación de una vivienda unifamiliar con retranqueo de fachada de la edificación.

El cerramiento de la parcela se situará alineado a vial y tendrá una altura mínima de una planta (2,50) y tratamiento de fachada.

#### III.- Implantación:

— Ocupación máxima:

- 80%. En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 90% de la superficie de la parcela.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
- Vivienda plurifamiliar: 20 metros.
- Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.
- Otros usos: 20 metros.

— La ocupación máxima y la profundidad edificable son parámetros independientes debiéndose cumplir lo indicado en este artículo de manera independiente.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

No se permiten retranqueos ni separación a linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

#### IV.- Volumen:

— Altura máxima:

La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, y de tres plantas y 10,40 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta, con las siguientes limitaciones:

- Se permite una altura mínima de 2 plantas para un frente de manzana en el cual se ubiquen 8 viviendas como mínimo.

• Se prohíbe la edificación residencial de 1 planta salvo por circunstancias especiales (minusvalías u otras similares), con autorización del Pleno Municipal.

• En los tramos de calles con anchura inferior a 6 metros, la altura máxima será de dos plantas, exceptuando la parcela catastral 06876/17 en la calle La Puertita que será de tres plantas y con una altura de cornisa igualada al resto de los edificios actuales colindantes.

• En Avda. Nuestra Señora de Guadalupe, la altura máxima será la existente de una o dos plantas en la fachada izquierda entrando desde la carretera; en la otra fachada la altura máxima será de tres plantas.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Vivienda Unifamiliar o Plurifamiliar y Equipamiento Comunitario: la edificabilidad máxima sobre parcela será: 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

• En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m<sup>2</sup> la edificabilidad máxima sobre parcela podrá ser superior, respetándose los parámetros de ocupación y altura máxima definidos en cada caso.

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad lucrativa - 1,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad de los Equipamientos - 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad global - 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### V.- Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los arts. 24 y 28 de estas Normas Urbanísticas.

### CAPÍTULO III.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA II - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN LÍNEA UNITARIA.

#### Artículo 91.- Definición y delimitación.

Comprende los desarrollos de viviendas unifamiliares en línea unitarios, de uso exclusivamente residencial, con la posibilidad del uso terciario en planta baja. Su tipología zonal es: Consolidado Unitario.

#### Artículo 92.- Condiciones de uso.

I.- Uso global: Residencial.

#### II.- Usos pormenorizados permitidos:

- Uso Principal: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar.
- Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.
- Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana (de esquina a esquina) en el que se integre la edificación, y como mínimo de 10 viviendas, y con un retranqueo unitario máximo de 6 metros no menor de 3 metros.
- Residencial en línea categoría plurifamiliar, siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga una longitud total de fachada superior a 10 m.

#### III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Industria. Categoría 1ª a 6ª.
- Residencial Plurifamiliar.
- Residencial Unifamiliar Aislada. (art. 47).

#### Artículo 93.- Condiciones de edificación.

##### I.- Parcelación:

— Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

— Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

— Fachada .....	5 m
— Fondo .....	8 m
— Superficie .....	70 m <sup>2</sup>

— Parcela máxima: No se limita.

##### II.- Tipología edificatoria:

Edificación en línea, alineada a vial entre medianeras. En el uso residencial se autoriza la vivienda unifamiliar o bifamiliar (art. 68). Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1º) Los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Art. 47.

2º) Los grupos de, como mínimo, 10 viviendas, que se podrán construir según la edificación en Hilera.

En parcelas con frente menor de 6 metros: Se permite la ubicación de una vivienda unifamiliar con retranqueo de fachada de la edificación.

El cerramiento de la parcela se situará alineado a vial y tendrá una altura mínima de una planta (2,50) y tratamiento de fachada.

Se autoriza la categoría plurifamiliar en línea siempre que la parcela sea superior a 250 m<sup>2</sup> y tenga una longitud de fachada superior a 10 metros.

##### III.- Implantación:

— Ocupación máxima:

- 80%. En las parcelas edificables con superficie inferior a 70 m<sup>2</sup>, la edificación podrá ocupar el 90% de la superficie de la parcela.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Vivienda Unifamiliar: Todo el fondo de parcela.
- Vivienda Plurifamiliar: 20 metros.
- Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.
- Otros usos: 20 metros.

— La ocupación máxima y la profundidad edificable son parámetros independientes debiéndose cumplir lo indicado en este artículo de manera independiente.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.
- Tipología en hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación a vial, así como del testero del fondo.
- Tipología aislada: La edificación se retranqueará de todos sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV.- Volumen:

— Altura máxima: La altura máxima será de tres plantas y 10,40 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- Se permite una altura mínima de 2 plantas para un frente de manzana en el cual se ubiquen 8 viviendas como mínimo.
- Se prohíbe la edificación residencial de 1 planta salvo por circunstancias especiales (minusvalías u otras similares), con autorización del Pleno Municipal.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Vivienda Unifamiliar o Plurifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será: 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Uso Terciario: La edificabilidad será la resultante de los parámetros de ocupación, profundidad edificable y altura, y siempre inferior a 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- En las parcelas edificables con superficie inferior a 100 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima podrá ser superior respetándose los parámetros de ocupación y altura máxima definidos en cada caso.

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad lucrativa - 1,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad de los Equipamientos - 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad global - 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

V.- Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 24 y 28 de estas Normas Urbanísticas.

#### CAPÍTULO IV.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA III - RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.

Artículo 94.- Definición y delimitación.

Corresponde a un conjunto de áreas de viviendas plurifamiliares ubicado en torno a la Avda. de Badajoz. Su tipología zonal es: Consolidado Unitario.

Se distinguen en esta Zona dos grados, según las condiciones de edificación que se definen en cada caso, derivadas del estado actual de desarrollo:

- Grado A, en Línea.
- Grado B, Aislada.

Artículo 95.- Condiciones de uso.

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Residencial en Línea, categoría Plurifamiliar.

— Usos complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.

- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciario.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.

- Servicios de Infraestructuras y Transportes.

- Industria. Categoría 1ª a 6ª.

- En Grado A: Residencial Plurifamiliar Aislada o en Hilera.

- En Grado B: Residencial Plurifamiliar en Línea o en Hilera.

- Residencial Unifamiliar en todas sus categorías.

Artículo 96.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

- Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada .....	10 m
Fondo .....	15 m
Superficie .....	250 m <sup>2</sup>

- Agrupación de parcelas: Se permite la agrupación de parcelas catastrales actuales con la finalidad de edificar viviendas plurifamiliares.

- Parcela máxima: No se limita.

II.- Tipología edificatoria:

- En Grado A:

Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras. Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados de la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 47.

- En Grado B:

Edificación Aislada.

III.- Implantación:

- Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie de la parcela (art. 46).

- Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.

- Otros usos: 20 metros.

- La ocupación máxima y la profundidad edificable son parámetros independientes debiéndose cumplir lo indicado en este artículo de manera independiente.

- Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

En Grado A: No se permiten retranqueos, ni separación a linderos laterales ni a la alineación de fachada, a excepción de lo definido anteriormente para el uso de Equipamiento Comunitario.

En Grado B: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV.- Volumen:

- Altura máxima: La altura máxima para todos los edificios será de 3 plantas y 10,40 metros con altura mínima de 2 plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

- En la Avenida de Badajoz, en el tramo entre los cruces de Juan Carlos I y Ramón y Cajal, consolidado en un 80% con edificios de 4 plantas, se permiten edificaciones de 4 plantas y 10,40 metros.

- Edificabilidad máxima sobre parcela:

- Vivienda Plurifamiliar y Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación, no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

- Edificabilidad lucrativa - 1,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Edificabilidad de los Equipamientos - 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad global - 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

V.- Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 24 y 28 de estas Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO V.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA IV - INDUSTRIAL.

Artículo 97.- Definición y delimitación.

a) Subzona I.- Industrial en grado C “Área en Ejecución de Planeamiento”.

Se trata de un “Área en Ejecución de Planeamiento” con un “Plan Parcial Aprobado Definitivamente” de las siguientes condiciones:

Definición:

- Denominación: Plan Parcial del Sector 7 “S7” (Ver Anejo I).
- Estado de ejecución: Aprobación Definitiva por C.U.E. 6/05/91.
- Ubicación: Al noreste del núcleo urbano de San Vicente de Alcántara.

b) Subzona II.- Industrial en grados A y B.

Se incluyen en esta subzona varias áreas industriales urbanas existentes. Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 5 de Ordenación.

Se distinguen para esta subzona dos grados según las condiciones de edificación que se definen en cada caso, derivadas del estado actual de desarrollo:

- Grado A. Intensiva.
- Grado B. Extensiva.

Artículo 98.- Condiciones de uso.

a) Subzona I.- Industrial en grado C. Área en Ejecución de Planeamiento.

Las condiciones de uso son las reflejadas en el Plan Parcial del Sector 7 “S7” (Ver Anejo I).

b) Subzona II.- Industrial en grados A y B.

I.- Uso global: Industrial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Será el Industrial, categorías 1ª a 5ª.

— Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

- Equipamiento Comunitario.
- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Terciarios.
- Residencial Unifamiliar: En la Zona Industrial se autoriza una vivienda para el guarda, por cada industria, en edificio independiente y con este uso exclusivo.
- Servicios de infraestructuras y transporte.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria, categoría 6ª.

Artículo 99.- Condiciones de edificación.

a) Subzona I.- Industrial en grado C. Área en Ejecución de Planeamiento.

Las condiciones de edificación son las reflejadas en el Plan Parcial del Sector 7 “S7”.

b) Subzona II.- Industrial en grados A y B.

I.- Parcelación:

— Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

— Parcela mínima:

En Grado A Intensiva:

- Fachada ..... 10 m
- Fondo ..... 20 m
- Superficie ..... 250 m<sup>2</sup>

En Grado B Extensiva:

— Fachada .....	20 m
— Fondo .....	50 m
— Superficie .....	2.500 m <sup>2</sup>

— Parcela máxima: Únicamente se limita en el Grado A Intensivo: 1.000 m<sup>2</sup>.

II.- Tipología edificatoria:

• Tipología Industrial:

- En Grado A Intensiva: Edificación Industrial en Línea.
- En Grado B Extensiva: Edificación Industrial en Aislada.

III.- Implantación:

— Ocupación máxima:

En Grado A Intensiva: 85%.

En Grado B Extensiva: 20%.

— Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

- Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales ni a la alineación de fachada.
- Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

IV.- Volumen:

— Altura máxima:

- Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.

- Edificios de otro tipo: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

En Grado A: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En Grado B: 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no

prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuran a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

En Grado A:

Edificabilidad lucrativa .....	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad de los equipamientos.....	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad global.....	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

En Grado B:

Edificabilidad lucrativa .....	0,13 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad de los equipamientos.....	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad global.....	0,15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

V.- Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 24 y 28 de estas Normas Urbanísticas.

#### CAPÍTULO VI.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA V - TERCIARIA.

Artículo 100.- Definición y delimitación.

Se trata de pequeñas áreas localizadas puntualmente en el núcleo urbano, de uso exclusivamente terciario. Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 6 de Ordenación.

Artículo 101.- Condiciones de uso.

I.- Uso global: Terciario.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Terciario en situación primera.

— Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes usos:

Equipamiento Comunitario.

- Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

- Servicios de infraestructuras y transporte.

• Industria categoría 1ª Talleres Artesanales, 2ª Pequeña Industria compatible con la vivienda, y 4ª Garajes-Aparcamiento y Talleres del Automóvil.

III.- Usos pormenorizados prohibidos:

- Agrícola.
- Residencial.
- Industria, categoría 3ª, 5ª y 6ª.
- Industria, categoría 4ª tipo Estación de Servicio.

Artículo 102.- Condiciones de edificación.

I.- Parcelación:

— Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Urbana vigente.

— Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada .....	10 m
Fondo .....	20 m
Superficie .....	250 m <sup>2</sup>

— Parcela máxima: Para el Uso Industrial, se fija la parcela máxima de acuerdo con lo indicado en el art. 70 de las presentes Normas Urbanísticas.

- Categoría 1ª. Talleres Artesanales - 250 m<sup>2</sup>.
- Categoría 2ª. Pequeña Industria compatible con la vivienda - 300 m<sup>2</sup>.
- Categoría 4ª. Garaje-Aparcamiento y Servicio del Automóvil - 300 m<sup>2</sup>.

II.- Tipología edificatoria:

Edificación en Línea alineada a vial entre medianeras:

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial exclusivamente, los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales según la tipología de edificación Aislada. Artículo 47.

No obstante, se autoriza la tipología en Hilera, siempre que la edificación forme un conjunto unitario para todo el frente de manzana (de esquina a esquina) con un retranqueo igual o superior a 3 metros e igual para todo el conjunto.

III.- Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 85% de la superficie edificable de la parcela (art. 46).

— Profundidad edificable: Se podrá edificar en todo el fondo de parcela, con las limitaciones indicadas en el párrafo siguiente.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

• Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

• Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

• Tipología en Hilera: La edificación se adosará a las medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de tres metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

IV.- Volumen:

— Altura máxima:

• Edificios tipo nave industrial: La altura máxima será de una planta y 9 metros, medida a la arista inferior del faldón de la cubierta. La cumbrera de las cubiertas tendrá una altura de 12 metros.

En las naves se permite la construcción de entreplanta, la cual computará en el parámetro de edificabilidad.

• Edificios tipo nave comercial: La altura máxima será de dos plantas y 7,20 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de cubierta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

• Uso Terciario y de Equipamiento Comunitario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

• Uso Industrial: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Edificabilidad máxima sobre Unidad de Ejecución: En caso de tratarse de una Unidad de Ejecución de nueva creación no prevista, las edificabilidades máximas de la Unidad serán las que figuren a continuación, expresadas en m<sup>2</sup> de techo por m<sup>2</sup> de superficie de la Unidad:

Edificabilidad lucrativa .....	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad de los equipamientos .....	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad global .....	0,65 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

V.- Condiciones Específicas:

En todo caso, las parcelaciones de terrenos que impliquen apertura de nuevos viarios públicos no previstos y/o aumento de la ocupación del suelo, sin aumento del volumen edificable, serán objeto de la delimitación de una Unidad de Ejecución y la

redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, según se determina en los artículos 24 y 28 de estas Normas Urbanísticas.

#### CAPÍTULO VII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VI - EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

##### Artículo 103.- Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como de Equipamiento Comunitario, excluyéndose los espacios libres de dominio y uso público. Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o prevista su ocupación por un Equipamiento Comunitario.

Su ubicación y delimitación figura en el Plano nº 6 de Ordenación.

##### Artículo 104.- Condiciones de uso.

Los Equipamientos Comunitarios con uso concreto asignado, se deberán a dicho uso, autorizándose, en casos justificados por el Ayuntamiento, el cambio de uso concreto, que necesariamente deberá ser otra categoría de Equipamiento Comunitario.

El uso del equipamiento Comunitario incluye los siguientes tipos:

#### I. Dotacional.

##### A. Centros Docentes.

##### B. Deportivo.

##### C. Social.

##### C.1. Sanitario.

##### C.2. Asistencial.

##### C.3. Cultural.

#### 2. Institucional.

#### 3. Servicios técnicos, transportes y comunicaciones.

#### 4. Diverso

##### Religioso...

.....

Se permite el uso Residencial Unifamiliar en el uso Comunitario, autorizándose una vivienda para guarda por cada Equipamiento Comunitario.

##### Artículo 105.- Condiciones de edificación.

Se respetarán las condiciones establecidas en este Título III, Condiciones Particulares en Suelo Urbano, aplicándose a cada Equipamiento

Comunitario las Condiciones Generales y las Ordenanzas Particulares de la zona en la cual estén ubicados.

#### CAPÍTULO VIII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA VII - ESPACIOS LIBRES.

##### Artículo 106.- Definición y delimitación.

Esta zona incluye aquel suelo cuyo uso se define pormenorizadamente como Espacios Libres de dominio y uso público. En el Plano nº 6 de Ordenación se detallan las distintas áreas que conforman esta zona.

Se define una zona discontinua compuesta por las áreas puntuales y parcelas ocupadas o previstas su ocupación por Espacios Libres.

Los Espacios Libres se clasifican en las siguientes categorías:

— Menores: Superficie menor de 200 m<sup>2</sup> o diámetro de circunferencia inscrita menor de 12 metros. Estos espacios no computarán a efectos de justificar el cumplimiento de las dotaciones mínimas necesarias en las zonas objeto de nueva ordenación o reordenación, tales como Unidades de Ejecución, P.E.R.I. y ámbitos de modificaciones de las Normas Subsidiarias futuras.

— Áreas de Juego: Superficie entre 200 y 1.000 m<sup>2</sup> y diámetro de circunferencia inscrita entre 12 y 30 metros.

— Jardines: Superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> y diámetro de circunferencia inscrita superior a 30 metros.

##### Artículo 107.- Condiciones de uso.

#### I.- Usos permitidos:

— Uso principal: Espacios Libres y uso público.

— Usos complementarios: Se permitirá la ubicación de Equipamientos Dotacionales o Terciarios, categoría Hostelería y Turismo, que ocupen una superficie en planta menor al 5% de la superficie total del espacio libre de que se trate.

#### II.- Usos prohibidos:

Se prohíben todos los usos no detallados explícitamente como usos permitidos en este artículo.

##### Artículo 108.- Condiciones de edificación.

No se permite ningún tipo de edificación, a excepción de los usos complementarios citados en el artículo anterior. La edificación que se realice para albergar esos usos complementarios cumplirá lo indicado en las presentes Normas Urbanísticas en el artículo correspondiente.

## CAPÍTULO IX.- RESUMEN DE ORDENANZAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.

**Artículo 109.- CUADRO N° 2.- Resumen de Ordenanzas Particulares en Suelo Urbano.**

San Vicente de Alcántara	Zona I	Zona II	Zona III		Zona IV			Zona V.- Terciaria
			Grado A	Grado B	Grado A	Grado B	Grado C	
			en Línea	Aislada	Intensiva	Extensiva	Polígono	

**Usos Pormenorizados Permitidos**

Uso Principal	Resid. Unif. en Línea	Resid. Unif. en Línea	Resid. Plurif. en Línea	Resid. Plurif. Aislada	Industrial Cat. 1ª a 5ª			Terciario Situación Primera
Uso Complem.	Equip. C. E. Libres	Equip. C. E. Libres	Equip. C. E. Libres	Equip. C. E. Libres	Equipamiento Comunitario Espacios Libres			Equipa. Comu. E. Libres
Usos Permitidos	Terciario Ind. 1ª Plurif.	Terciario Unif. en Hilera	Terciario	Terciario	Terciario Residencial Unifamiliar (vivienda para el guarda) Servicios de Infraestructuras y Transporte			S.I.T. Industrial Cat.ª 1ª, 2ª, 4ª.a y 4ª.b

**Condiciones de Edificación**

Fachada mín.	5 m	5 m	10 m	10 m	10 m	20 m	20 m	10 m
Fondo mín.	8 m	8 m	15 m	15 m	20 m	50 m	20 m	20 m
Superf. mín.	70 m2	70 m2	250 m2	250 m2	250 m2	2.500 m2	1.000 m2	250 m2
Tipología	en Línea	en Línea	en Línea	Aislada	en Línea	Aislada	según PP	en Línea
Ocup. Máxima	80%	80%	80%	80%	85%	20%	según PP	85%
Altura máxima	3 plantas	3 plantas	3 plantas	3 plantas	Ind. 1 Planta; otros 2 Plantas			2 plantas
Edificab. Máx. sobre parcela	2,40 m2/m2	2,40 m2/m2	2,40 m2/m2	2,40 m2/m2	1,00 m2/m2	0,20 m2/m2	según P,P,	1,00 m2/m2

**Edificabilidad Máxima sobre****Unidad de Ejecución (m2/m2)**

Lucrativa	1,45	1,45	1,45	1,45	0,60	0,13	Según	0,60
de Equipam.	0,15	0,15	0,15	0,15	0,05	0,02	Plan	0,05
Global	1,60	1,60	1,60	1,60	0,65	0,15	Parcial	0,65

## CAPÍTULO X.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

## Artículo 110.- Definición y clasificación.

Para el desarrollo de determinadas áreas de Suelo Urbano se han delimitado en los planos nº 3 y 4 de Ordenación, un conjunto de Actuaciones Urbanísticas de diferentes características (superficie, uso, intensidad y equipamiento) las cuales se especifican en el cuadro nº 5-2 de la Memoria Justificativa y en estas Normas Subsidiarias.

Comprenden estas Actuaciones, áreas o lugares que requieren operaciones de estudio pormenorizado y su ordenación posterior a la redacción de estas Normas Subsidiarias.

Las Actuaciones Urbanísticas desarrollarán su ordenación y ejecución de acuerdo con lo establecido en el presente capítulo.

Las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano serán:

— Unidades de Ejecución.- Operaciones que permiten una justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento. Se desarrollarán mediante Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

En el caso de que en las Unidades de Ejecución delimitadas, a desarrollar mediante Proyectos de Urbanización, se pretenda crear nuevos viarios y/o aumentar la ocupación del suelo, sin aumentar el volumen edificable, será necesaria la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, no bastando la redacción de un Proyecto de Urbanización.

— Actuaciones Aisladas.- Se trata de aquellas actuaciones que, por sus características, no permiten la justa distribución de beneficios y cargas y que exigen, por tanto, una ejecución directa. Se trata, en nuestro caso, de aperturas de nuevas calles en Suelo Urbano.

— Proyectos de Urbanización.- Pueden considerarse como una modalidad de Actuaciones Aisladas pero que, a diferencia de éstas, se realizan en Suelo Público, con lo que carecen de necesidad de expropiación de éste.

#### Artículo 111.- Unidades de Ejecución.

Son aquellas áreas que, constituyendo operaciones de envergadura, requieren, para su desarrollo, la ordenación mediante un Proyecto de Urbanización, Estudio de Detalle o un Plan Especial de Reforma Interior y la materialización de las cesiones, reparcelación o parcelación y urbanización previas a la concesión de licencias de edificación. Su gestión y desarrollo será unitario. Las Unidades de Ejecución delimitadas se desarrollarán en los artículos siguientes.

1.- Las Unidades de Ejecución definidas y todas aquellas que se definan en cualquier área del Suelo Urbano y Apto para Urbanizar, cumplirán las siguientes normas:

— Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con lo indicado en el art. 87 de estas Normas Urbanísticas.

— Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita lo siguiente:

- Viales urbanizados totalmente, así como las infraestructuras de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

- Los terrenos destinados a Dotaciones.

2.- Los derechos y deberes de los propietarios, los plazos y las facultades urbanísticas y su adquisición gradual, se detallan en los artículos 37 y 38 de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 112.- Aprovechamiento susceptible de apropiación y Aprovechamiento medio en las Unidades de Ejecución.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, se regula lo siguiente:

A) Aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios:

— Suelo no incluido en Unidades de Ejecución - 100% del aprovechamiento real o permitido por el planeamiento.

— Suelo incluido en las Unidades de Ejecución - Proyectos de Urbanización y Unidades de Ejecución-Planes Especiales de Reforma Interior: Será el que se marque como máximo por la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

B) Aprovechamiento medio en las Unidades de Ejecución:

I. Unidades de Ejecución UE-PU-1 y UE-PU-6, incluidas en la Zona III, Grado A; Unidades de Ejecución UE-PU-2 a UE-PU-5 y UE-PU-7 a UE-PU-20, incluidas en la Zona II.

— Superficie de la Unidad: S.

— Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.

— Edificabilidad máxima lucrativa: 1,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Aprovechamiento lucrativo Homogeneizado: 1,45 X 1,00 = 1,45 S.

— Aprovechamiento medio: 1,45 S/S = 1,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

II. Unidades de Ejecución a delimitar en el Área de Planeamiento Diferido, con superficie no menor a 5.000 m<sup>2</sup>, a desarrollar a través de Planes Especiales de Reforma Interior, incluidas en la Zona II:

— Superficie de la Unidad: S.

— Coeficiente de ponderación de todos los usos: 1,00.

— Edificabilidad máxima lucrativa: 1,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

— Aprovechamiento lucrativo Homogeneizado: 1,45 X 1,00 = 1,45 S.

— Aprovechamiento medio: 1,45 S/S = 1,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Artículo 113.- Unidades de Ejecución UE-PU-1 y UE-PU-6.

— Definición, situación y superficie:

- Definición: Unidades de Ejecución en Zona III, Grado A.

- Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano n.º 4 de Ordenación.

— Superficie aproximada:

UE-PU-1..... 9.115 m<sup>2</sup>

UE-PU-6..... 5.033 m<sup>2</sup>

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

- Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona III - Residencial Plurifamiliar, Grado A: en línea, a la cual pertenecen.

- Densidad máxima: 50 Viv./Ha.

• Capacidad estimada:

UE-PU-1 .....	45 Viv.
UE-PU-6 .....	25 Viv.

• Edificabilidad máxima lucrativa: 1,45 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

• Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,15 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

• Edificabilidad máxima global: 1,60 m<sup>2</sup> de techo edificado en cualquier uso/m<sup>2</sup> de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

• Ordenanzas Particulares: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona III - Residencial Plurifamiliar, Grado A en Línea, a la cual pertenece.

• Altura: Se limita a 3 plantas en la totalidad del área en estudio.

— Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

— Condiciones de desarrollo y ejecución:

• Figura de planeamiento: Cada Unidad será objeto de un único Proyecto de Urbanización.

• Sistema de gestión: La promoción será privada.

• Sistema de actuación: Será el de compensación.

— Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los arts. 87 y 111 de estas Normas Urbanísticas. Al tratarse de Unidades de Ejecución presumiblemente no rentables y estar cubiertas las necesidades de Espacios Libres de las Unidades de Ejecución con las dotaciones existentes en el entorno la previsión de éstas será nula. La previsión de Equipamiento Comunitario será de 540 m<sup>2</sup> para la UE-PU-1 y de 300 m<sup>2</sup> para la UE-PU-6.

— Ordenación:

La ordenación expresada en los Planos de Ordenación se considera vinculante. Si se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, ello requerirá la redacción de la correspondiente Modificación que los justifique debidamente.

Artículo 114.- Unidades de Ejecución UE-PU-2, UE-PU-3, UE-PU-4, UE-PU-5, UE-PU-7, UE-PU-8, UE-PU-9, UE-PU-10, UE-PU-11, UE-PU-12, UE-PU-13, UE-PU-14, UE-PU-15, UE-PU-16, UE-PU-17, UE-PU-18, UE-PU-19 y UE-PU-20.

— Definición, situación y superficie:

• Definición: Unidades de Ejecución en Zona II.

• Situación: Áreas ubicadas y delimitadas en el plano nº 4 de Ordenación.

• Superficie aproximada:

UE-PU-2 .....	5.294 m <sup>2</sup>
UE-PU-3 .....	7.257 m <sup>2</sup>
UE-PU-4 .....	4.398 m <sup>2</sup>
UE-PU-5 .....	8.891 m <sup>2</sup>
UE-PU-7 .....	4.180 m <sup>2</sup>
UE-PU-8 .....	6.893 m <sup>2</sup>
UE-PU-9 .....	16.435 m <sup>2</sup>
UE-PU-10 .....	21.848 m <sup>2</sup>
UE-PU-11 .....	20.540 m <sup>2</sup>
UE-PU-13 .....	21.575 m <sup>2</sup>
UE-PU-14 .....	21.382 m <sup>2</sup>
UE-PU-15 .....	21.510 m <sup>2</sup>
UE-PU-16 .....	31.060 m <sup>2</sup>
UE-PU-17 .....	23.059 m <sup>2</sup>
UE-PU-18 .....	7.040 m <sup>2</sup>
UE-PU-19 .....	5.600 m <sup>2</sup>
UE-PU-20 .....	12.550 m <sup>2</sup>

— Condiciones de usos pormenorizados e intensidad:

• Usos permitidos y prohibidos: Se regirán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, a la cual pertenecen.

• Densidad máxima: 40 Viv./Ha.

• Capacidad estimada:

UE-PU-2 .....	21 Viv.
UE-PU-3 .....	29 Viv.
UE-PU-4 .....	17 Viv.
UE-PU-5 .....	35 Viv.
UE-PU-7 .....	16 Viv.

UE-PU-8 .....	27 Viv.
UE-PU-9 .....	65 Viv.
UE-PU-10 .....	87 Viv.
UE-PU-11 .....	82 Viv.
UE-PU-12 .....	67 Viv.
UE-PU-13 .....	86 Viv.
UE-PU-14 .....	85 Viv.
UE-PU-15 .....	86 Viv.
UE-PU-16 .....	124 Viv.
UE-PU-17 .....	92 Viv.
UE-PU-18 .....	28 Viv.
UE-PU-19 .....	22 Viv.
UE-PU-20 .....	50 Viv.

- Edificabilidad máxima lucrativa: 1,45 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

- Edificabilidad máxima de los equipamientos: 0,15 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie de la Unidad.

- Edificabilidad máxima global: 1,60 m<sup>2</sup> de techo edificado en cualquier uso/m<sup>2</sup> de la Unidad.

— Condiciones de edificación:

- Ordenanzas Particulares: Se registrarán las presentes Unidades de Ejecución por las Ordenanzas relativas a la Zona II - Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria, a la cual pertenecen.

- Altura: Se limita a 3 plantas en la totalidad del área en estudio.

— Objetivos:

Consolidación y Ordenación de las áreas en estudio.

— Condiciones de desarrollo y ejecución:

- Figura de planeamiento: Cada Unidad será objeto de un único Proyecto de Urbanización.

- Sistema de gestión: La promoción será privada.

- Sistema de actuación: Será el de compensación.

— Dotaciones mínimas y cesiones:

Se establecerán de acuerdo con lo indicado en los arts. 87 y III de estas Normas Urbanísticas.

La reservas para Espacios Libres serán las siguientes:

UE-PU-2 .....	265 m <sup>2</sup>
UE-PU-3 .....	363 m <sup>2</sup>
UE-PU-5 .....	444 m <sup>2</sup>
UE-PU-10 .....	1.092 m <sup>2</sup>
UE-PU-11 .....	1.027 m <sup>2</sup>
UE-PU-12 .....	839 m <sup>2</sup>
UE-PU-14 .....	1.069 m <sup>2</sup>
UE-PU-16 .....	1.553 m <sup>2</sup>
UE-PU-20 .....	627 m <sup>2</sup>

La reservas para Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes serán las siguientes:

UE-PU-1 .....	540 m <sup>2</sup>
UE-PU-3 .....	348 m <sup>2</sup>
UE-PU-5 .....	420 m <sup>2</sup>
UE-PU-6 .....	300 m <sup>2</sup>
UE-PU-10 .....	1.044 m <sup>2</sup>
UE-PU-11 .....	984 m <sup>2</sup>
UE-PU-12 .....	804 m <sup>2</sup>
UE-PU-13 .....	640 m <sup>2</sup>
UE-PU-14 .....	1.020 m <sup>2</sup>
UE-PU-15 .....	1.032 m <sup>2</sup>
UE-PU-16 .....	1.488 m <sup>2</sup>
UE-PU-17 .....	1.104 m <sup>2</sup>
UE-PU-19 .....	264 m <sup>2</sup>
UE-PU-20 .....	600 m <sup>2</sup>

— Ordenación:

La ordenación expresada en los Planos de Ordenación se considera vinculante. Si se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, ello requerirá la redacción de la correspondiente Modificación que los justifique debidamente.

Artículo 115.- Unidades de Ejecución-Planes Especiales de Reforma Interior.

Se delimita un área a desarrollar mediante Unidades de Ejecución - Planes Especiales de Reforma Interior. No se delimitan en estas Normas las Unidades de Ejecución.

Las UE-PERI presentarán las siguientes características:

#### Unidades de Ejecución-Planes Especiales de Reforma Interior:

- Situación: Al suroeste del núcleo urbano, junto a UE-PU-5.
- Superficie:
  - Total del área: 142.640 m<sup>2</sup>.
  - Mínima de las U.E. a delimitar: 5.000 m<sup>2</sup>.
- Promoción: Privada.
- Usos: Residencial, Equipamiento Comunitario, Espacios Libres y Terciario.
- Densidad: 40 viviendas/Ha.
- Capacidad Total del área: 570 viviendas.
- Tipología: Vivienda Unifamiliar en Línea.
- Ordenanzas Particulares: Se regirá la presente Unidad de Ejecución por las ordenanzas de la Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria a la cual pertenece.
- Altura: Se limita a 3 plantas en la totalidad del área en estudio.
- Objetivos: La ordenación del área, así como la reparcelación o parcelación y el establecimiento de dotaciones públicas.
- Dotaciones: Se establecerán de acuerdo con los arts. 87 y 111 de estas Normas Urbanísticas, respetándose lo establecido particularmente para cada unidad en la Memoria Justificativa. Resultando una superficie total para Equipamiento Comunitario de 6.840 m<sup>2</sup> y de 7.132 m<sup>2</sup> (5% de la superficie total ordenada) para Espacios Libres. Cada Unidad de Ejecución reservará el porcentaje correspondiente a su superficie de los Equipamientos y Espacios Libres anteriores.
- Cesiones: Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:
  - Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.
  - Los terrenos destinados a dotaciones.
- Distribución del aprovechamiento de cada Unidad de Ejecución: El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares será el que se marque como máximo por la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

— Ordenación: La ordenación de la Red Viaria expresada en los Planos de Ordenación se considera vinculante. Si se considera necesario realizar cambios con respecto a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, ello requerirá la redacción de la correspondiente Modificación que los justifique debidamente.

En cambio el uso y la ubicación de las dotaciones se consideran sólo orientativas. Su ordenación definitiva se establecerá en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior.

#### Artículo 116.- Actuaciones Aisladas.

Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible la justa distribución de cargas y beneficios. Precisan una gestión directa para propiciar el desarrollo de las Normas, realizándose aquella a través del sistema de Expropiación. Su inclusión en el planeamiento se prevé en la Legislación Urbanística vigente. El desarrollo se realizará mediante Proyecto de Urbanización.

Se trata en el caso de San Vicente de Alcántara, de operaciones de aperturas de nuevos viarios y nuevas alineaciones en Suelo Urbano.

Estas actuaciones se gestionarán, o bien 1º) mediante la inclusión en una Unidad de Ejecución, que así convenga, la cual modificará su delimitación pasando a ser discontinua, o bien, 2º) mediante su ejecución directa por el sistema de Expropiación Forzosa, 3º) mediante convenio con los propietarios para que éstos asuman las cargas y beneficios.

Las actuaciones que se prevén aparecen expresadas gráficamente en el plano nº 3 de Ordenación y son las siguientes:

AA-1.- Actuación Aislada junto a Calle Zamacola: Nueva Alineación.

AA-2.- Actuación Aislada en Segunda Travesía de Zamacola: Nueva Alineación.

AA-3.- Actuación Aislada en prolongación de la AA-1: Nueva Alineación.

AA-4.- Actuación Aislada en prolongación de Segunda Travesía de Zamacola: Nueva Alineación.

AA-5.- Actuación Aislada junto AA-3 y AA-4: Apertura de Nuevo viario para acceso desde Avenida de Badajoz.

AA-6.- Actuación Aislada en calle Zamacola: Nueva Alineación.

AA-7.- Actuación Aislada junto a Calleja de las Cruces: Nueva Alineación.

AA-8.- Actuación Aislada junto a Calleja de las Cruces: Nueva Alineación.

### Artículo 117.- Proyectos de Urbanización.

Tienen por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento del suelo público en ejecución de lo determinado en las presentes Normas Urbanísticas.

- Sistema de gestión: La promoción será pública.
- Sistema de Actuación: Cooperación y contribuciones especiales.
- Clases de Proyectos de Urbanización: El Ayuntamiento decidirá, en cada caso, en función de las características de las obras, si el documento necesario para su ejecución es un Proyecto de Urbanización integrado, según se define en la Legislación Urbanística vigente, o si bien basta, como caso excepcional, con un Proyecto de Obras ordinarias, según lo previsto en el art. 67.3 del reglamento de Planeamiento.
- Ordenación: La ordenación definitiva se establecerá en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se prevé un único Proyecto de Urbanización, que aparece expresado gráficamente en el Plano nº 4 de Ordenación, y que se describe a continuación:

#### Proyecto de Urbanización PU-I.

- Ubicación: Plaza Pared Nueva.
- Superficie: 3.807 m<sup>2</sup>.
- Uso Principal: Espacios Libres y viario.
- Objetivos:
  - Reurbanización del área.
  - Consolidación y adecentamiento del borde urbano.
  - Ampliación y mejora de la calidad de los espacios públicos del área.

### TÍTULO IV.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

#### CAPÍTULO I.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

#### Artículo 118.- Delimitación del Suelo Apto para Urbanizar.

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en los Planos de Ordenación nº 3 y 4, para el núcleo de San Vicente de Alcántara.

#### Artículo 119.- División en Zonas y Sectores.

El suelo clasificado como Apto para Urbanizar se ha dividido en Zonas y Sectores. Cada uno de estos últimos constituirá una

unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial con usos globales e intensidades diferenciados.

Se ha definido una zona que se detalla a continuación. Se numera y denomina de forma idéntica a la zona equivalente definida en el Suelo Urbano. Todas las características de la zona de Suelo Apto para Urbanizar son similares a las características de la homónima de Suelo Urbano, salvo en lo que expresamente se indique en este Título IV.

Los dos Sectores de Suelo Apto para Urbanizar se han integrado en la siguiente zona.

#### Zona II.- Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

Dentro de ella se integran los siguientes Sectores:

- Sector Residencial SR-1
- Sector Residencial SR-2

Su situación y delimitación figura en los Planos de Ordenación nº 3 y 4 “Clasificación de Suelo y Planeamiento de Desarrollo”.

Para el desarrollo de esta clase de suelo, será requisito imprescindible la previa aprobación de un Plan Parcial cuyo ámbito territorial se ajuste a la delimitación que se establece para cada Sector y cuya finalidad será conseguir la ordenación detallada y completa del mismo con arreglo a los preceptos de la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

Las condiciones específicas a las que se habrá de atener la redacción de cada Plan Parcial, serán las que se establecen en los capítulos siguientes.

#### Artículo 120.- Plazos, fijación, incumplimiento.

Los plazos máximos para el desarrollo y ejecución del Suelo Apto para Urbanizar que permiten, por parte de los propietarios, la adquisición de las facultades urbanísticas sobre sus predios, serán los que se detallan en los arts. 36 y 223 de estas Normas Urbanísticas.

En caso de incumplimiento de los plazos fijados, el Ayuntamiento podrá:

- De oficio iniciar Expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias en la zona ocupada por el Plan Parcial, con objeto de reclasificar y recalificar el suelo, de acuerdo con las necesidades del municipio. Esta modificación de las Normas no supondrá ningún tipo de indemnización para el propietario de los terrenos.

— Igualmente, y en base a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, podrá dictar Resolución administrativa expresa de

incumplimiento de los deberes urbanísticos, decidiendo sobre la expropiación o la sujeción al régimen de venta forzosa.

Artículo 121.- Incumplimiento de deberes urbanísticos. Registro de solares y terrenos.

En el supuesto de incumplimiento de los deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá optar por la expropiación o por la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno a través de su inclusión en el registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, en caso de existir éste, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

Artículo 122.- Costes de urbanización.

Los propietarios de Suelo Apto para Urbanizar deberán abonar los costes de urbanización señalados en los arts. 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo y los de ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye la actuación y en la forma y cuantía establecida al aprobar el Plan Parcial.

Artículo 123.- Condiciones de la Ordenación y de las Infraestructuras.

En los planos de Ordenación figura la ordenación general con la situación de los Viarios y algunos Equipamientos y Espacios Libres. Tanto la ubicación de los Equipamientos y Espacios Libres como el trazado de los viarios se consideran sólo orientativos.

Las infraestructuras necesarias interiores y las exteriores de conexión a las redes generales se definirán en el Plan Parcial. Debido a la situación de los Sectores existen diversas alternativas posibles para el establecimiento de las citadas redes exteriores de conexión.

Artículo 124.- Régimen jurídico transitorio.

En tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales para este suelo, el régimen jurídico será similar al del Suelo No Urbanizable.

Artículo 125.- Aprovechamiento de los Sectores y Cesiones.

Los aprovechamientos de los Sectores son los siguientes:

Sectores SR-1 y SR-2:

Aprovechamiento = 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de los terrenos incluidos en el Suelo Apto para Urbanizar será el que se marque como máximo por la Legislación Urbanística en el momento en que pueda materializarse la adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución.

CAPÍTULO II.- NORMAS ESPECÍFICAS PARA LOS SECTORES SR-1 Y SR-2.

Artículo 126.- Definición, caracterización y superficie.

El ámbito de aplicación de las disposiciones contenidas en este Capítulo será los terrenos que, clasificados como Suelo Apto para Urbanizar, aparecen delimitados en los Planos de Ordenación nº 3 y nº 4, como Sectores SR-1 y SR-2, Zona II Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria.

La superficie total estimada es:

SR-1 .....	62.050 m <sup>2</sup>
SR-2 .....	21.020 m <sup>2</sup>

Se delimitará la Unidad o Unidades de Ejecución de cada Sector, que permitan el cumplimiento de los deberes de Cesión, Equidistribución y Urbanización de la totalidad de su superficie, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

Artículo 127.- Objetivos.

El objetivo en estas áreas es cubrir parcialmente las necesidades de viviendas del núcleo urbano y ordenar los terrenos de sus ámbitos.

Artículo 128.- Condiciones de uso:

I.- Uso global: Residencial.

II.- Usos pormenorizados permitidos:

— Uso Principal: Residencial en Línea, categoría Unifamiliar o Bifamiliar.

— Usos Complementarios: Se prevén como necesarios los siguientes:

• Equipamiento Comunitario.

• Espacios Libres.

Se permiten los siguientes:

• Terciario.

• Para promociones unitarias, se autorizan las viviendas unifamiliares en hilera que formen un conjunto unitario para todo el frente de manzana (de esquina a esquina) en el que se integre la edificación, como mínimo de 10 viviendas, y con un retranqueo unitario máximo de 6 metros y no menor de 3 metros.

III. Usos pormenorizados prohibidos:

— Agrícola.

— Servicios de infraestructuras y transportes.

- Industria. Categoría 1ª a 6ª.
- Residencial Unifamiliar Aislada.
- Residencial Plurifamiliar en todas sus categorías.

#### IV.- Zonificación:

En los Planos nº 3 y nº 4 figuran ubicados los Sectores y en el plano nº 5 figuran ubicados los Equipamientos y Espacios Libres. Para el Equipamiento y los Espacios Libres se indica su superficie y su ubicación, esta última se considera sólo orientativa. El Plan Parcial definirá la situación definitiva de los Espacios Libres y los Equipamientos.

#### Artículo 129.- Nivel de Intensidad.

##### I.- Aprovechamiento del Sector:

El Aprovechamiento del Sector se obtiene dividiendo el Aprovechamiento lucrativo total por la superficie total del Sector, se expresa en m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie del Sector.

Se permite un Aprovechamiento del Sector de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### II.- Edificabilidad máxima lucrativa:

Se obtiene dividiendo la superficie máxima construible, por la superficie neta del Sector. Se permite una edificabilidad máxima de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### III.- Edificabilidad máxima de los equipamientos:

Se adopta el valor de 0,15 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de superficie del Sector.

##### IV.- Edificabilidad máxima global:

Corresponde a la suma de la edificabilidad máxima lucrativa y de la edificabilidad máxima de los equipamientos. El valor de la edificabilidad máxima global es, pues, de 1,35 m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de la superficie del Sector.

##### V.- Densidad máxima:

Se permite una densidad máxima total de 40 Viv/Ha.

##### VI.- Capacidad máxima:

La capacidad resultante, teniendo en cuenta que la densidad máxima autorizada y la superficie total estimada, será:

SR-1 .....	248 Viv.
SR-2 .....	84 Viv.

#### Artículo 130.- Condiciones de edificación.

##### I.- Parcelación:

— Parcela mínima: Las parcelas nuevas tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

Fachada .....	5 m
Fondo .....	8 m
Superficie .....	70 m <sup>2</sup>

— Parcela máxima: No se limita.

##### II.- Tipología edificatoria:

Edificación en Línea, alineada a vial entre medianeras.

Se exceptúan de esta condición de alineación a vial, exclusivamente:

1) los edificios destinados a Equipamiento Comunitario, los cuales podrán construirse retranqueados a la línea de fachada y no adosados a las medianeras laterales, según la tipología de Edificación Aislada. Artículo 47.

2) Los grupos de, como mínimo 10 viviendas, que se podrán construir según la tipología de Edificación en Hilera, con las condiciones establecidas en el apartado anterior 129.II.

##### III.- Implantación:

— Ocupación: La edificación podrá ocupar como máximo el 80% de la superficie edificable de la parcela (art. 46).

— Profundidad edificable: Se podrá edificar hasta la profundidad siguiente:

- Viviendas Unifamiliares: Todo el fondo de parcela.
- Equipamiento Comunitario: Todo el fondo de parcela.
- Otros usos: 20 metros.

— Alineaciones, retranqueos y separación a linderos:

• Tipología en Línea: No se permiten retranqueos a los linderos laterales, ni a la alineación de fachada.

• Tipología en Hilera: La edificación se adosará a las dos medianeras laterales y se retranqueará un mínimo de 3 metros de la alineación del vial, así como del testero del fondo.

• Tipología Aislada: La edificación se retranqueará de todas sus lindes un mínimo de 3 metros.

## IV.- Volumen:

— Altura máxima: La altura máxima será de tres plantas y 10,40 metros, medida a la cara superior del último forjado o a la arista inferior del faldón de la cubierta.

— Edificabilidad máxima sobre parcela:

• Vivienda Unifamiliar, Equipamiento Comunitario y Uso Terciario: La edificabilidad máxima sobre parcela será de 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## Artículo 131.- Condiciones de las infraestructuras.

Las vías de tráfico rodado tendrán un ancho mínimo de calzada de 6 metros y de 9 metros entre alineaciones de fachadas.

El ancho mínimo de las aceras será de 1,50 metros.

El viario peatonal tendrá un ancho mínimo de 4 metros.

Las redes de abastecimiento de agua y electricidad y las de vertido de aguas residuales tendrán carácter comunitario y serán las necesarias para cubrir el consumo de los distintos usos, según se establece en la diversa Legislación Sectorial y Normativa Técnica vigente.

## Artículo 132.- Condiciones de desarrollo y ejecución.

— Figura de Planeamiento:

Cada Sector será objeto de un único Plan Parcial.

— Sistema de Gestión:

La promoción será privada.

— Sistema de Actuación:

El Sistema de Actuación será el de Compensación.

— Ejecución del Planeamiento:

Cada Plan Parcial definirá el número de Unidades de Ejecución de su ámbito. Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras, mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

## Artículo 133.- Dotaciones mínimas.

Las dotaciones a prever serán las siguientes:

— Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público: 10% de la superficie de cada Sector.

— Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes.

Para los Sectores SR-1 y SR-2 (Unidad Elemental):

- Centros Docentes: 10 m<sup>2</sup> por vivienda.
- Equipamiento Social: 2 m<sup>2</sup> por vivienda.

— Aparcamiento: Una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

## Artículo 134.- Cesiones obligatorias y gratuitas.

Será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

— Viales urbanizados totalmente, así como infraestructura general de electricidad (fuerza y alumbrado), saneamiento y agua de la urbanización.

— Los terrenos destinados a dotaciones.

## CAPÍTULO III.- RESUMEN DE NORMAS ESPECÍFICAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

**Artículo 135.- CUADRO N.º 3.- Resumen  
de Normas Específicas en Suelo Apto para Urbanizar.**

Sector	Zona de Ordenanzas	Tipología	Parcela Mínima			Ocup. Máx. %	Altura Máx. ptas.	Edif. Máx. s. Parcela m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edif. Máx. s. U.E. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
			Fach. m	Fondo m	Superf. m				
SR1	Zona II.	En Línea	5	8	70	80	3	2,40	1,35
SR2	Resid. Unif. en Línea Unit.								

## TÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.

### CAPÍTULO I.- NORMAS GENERALES.

#### Artículo 136.- Definición y ámbito de aplicación.

Constituyen el Suelo No Urbanizable, todos los terrenos del término municipal de San Vicente de Alcántara que se presentan en el Plano nº I de Ordenación “Estructura General y Orgánica del Territorio”.

El ámbito de aplicación de este Capítulo y siguientes será el de los terrenos clasificados como No Urbanizables, y el de los clasificados como Aptos para Urbanizar, hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales.

#### Artículo 137.- Categorías.

En el Suelo No Urbanizable se establece una división en áreas, según el tipo de protección u ordenación que se delimita en el Plano nº I de Ordenación, y se describe a continuación:

##### 1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

###### 1.1. Arqueológica.

###### 1.2. ZEPA y ZEC Sierra San Pedro.

##### 2. Suelo No Urbanizable a Preservar por sus Valores.

###### 2.1. Forestal.

###### 2.2. De Regadío.

###### 2.3. Repoblación Forestal y Monte Bajo.

###### 2.4. Industria Extensiva Corchera.

#### Artículo 138.- Régimen del Suelo No Urbanizable.

Los terrenos así clasificados por el presente planeamiento, al no estar incluidos en los tipos de Suelo Urbano delimitados en los documentos gráficos correspondientes, estarán sujetos a las siguientes restricciones sin perjuicio de las que además se le señalen a cada una de las distintas zonas en que se subdivide:

a) De acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión, en el Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las

obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

Se deberá tener en cuenta la valoración del carácter de utilidad pública o interés social en el sentido que correspondan a escuelas, vertederos controlados de basuras, depuradoras, instalaciones deportivas y aquellos equipamientos públicos aptos para su ubicación en ese medio.

Para la justificación del interés social será necesario transcribir en el expediente la cantidad y calidad de puestos de trabajo, así como la naturaleza en relación con el medio, que generará y tendrá la actividad que se pretende implantar. En este sentido se justificará también la necesidad del emplazamiento en medio rural, debido a las características de peligrosidad, estrecha vinculación al medio, o insalubridad, así como aquellas circunstancias que bajo interpretación del órgano urbanístico competente, hagan admisible su emplazamiento, debido a falta de suelo u otra característica.

b) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que este planeamiento establece, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán afectarse fraccionamiento en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en estas Normas.

#### Artículo 139.- Parcelación urbanística.

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando puedan dar lugar al establecimiento de una pluralidad de edificaciones residenciales, industriales o comerciales que constituyan núcleo de población, tal como se describe en estas Normas, ya sea de asentamiento unitario o escalonado y diferido en el tiempo.

2. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 140.- Segregación de fincas. Unidades mínimas de cultivo.

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

— Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. De acuerdo con la reglamentación agraria vigente, las unidades de cultivo en el término municipal de San Vicente de Alcántara son: En Secano, 80.000 m<sup>2</sup> y en Regadío, 15.000 m<sup>2</sup>.

Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esa circunstancia.

— Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias siempre que, el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimentase la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.

— Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.

2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia municipal, debiéndose únicamente comunicar al Ayuntamiento la operación realizada, pudiendo el Alcalde o la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevé la Ley del Suelo.

3. Las restantes divisiones de terreno que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitarán licencia municipal.

4. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

5. Los Notarios y Registradores de la propiedad, de acuerdo con lo establecido en la Ley del Suelo, exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento.

Artículo 141.- Concepto de núcleo de población.

Constituirá un núcleo de población: Todo asentamiento de población o conjunto de actividades que generan relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.

Artículo 142.- Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en las presentes Normas Subsidiarias, se puede producir

cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

a) Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado de nueva apertura (aunque no esté asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad en baja tensión, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

b) La situación de edificaciones, ubicadas en propiedades diferentes, a una distancia inferior a cien metros entre ellas.

c) La situación de edificaciones destinadas a Viviendas familiares, a Industrias o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título, a una distancia inferior a CIEN metros de un núcleo de población existente.

d) La existencia de más de una vivienda en una parcela de superficie definida para cada tipo de suelo en el capítulo siguiente.

e) La ejecución de obras de urbanización en suelo no urbanizable: Como apertura de caminos o mejora sustancial de los existentes, instalación de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

f) El incumplimiento de las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

## CAPÍTULO II.- CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Artículo 143.- Norma de carácter general. Evitación de formación de núcleo de población.

Con carácter general, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el art. 142, para evitar la formación de núcleos de población.

Artículo 144.- Condiciones de la edificación.

1. Separación entre edificaciones, como mínimo una vez la altura.

2. La altura máxima será de dos plantas u 8 metros, medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos. La altura máxima podrá ser mayor sólo en los casos de silos, graneros e instalaciones especiales autorizadas que lo requieran.

3. Superficie edificable, la que se fija para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

Artículo 145.- Condición aislada de las edificaciones.

Con objeto de garantizar la condición de aisladas de las edificaciones destinadas a Viviendas familiares, Industrias, o a Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos, según se caracterizan y definen en el presente Título y su carácter excepcional de emplazamiento en Suelo No Urbanizable, se fija con carácter obligatorio para estas edificaciones una distancia mínima de CIEN metros a cualquier núcleo de población, medidos desde el emplazamiento previsto para la edificación que se solicita.

Artículo 146.- Cierres de fincas.

1. Los cierres de fincas en Suelo No Urbanizable están sujetos a la previa licencia municipal.

2. Sólo se autorizan los cierres que sean necesarios para la normal implantación de los usos del suelo. En todo caso los cerramientos deberán realizarse por medio de alambradas, empalizadas, setos de arbustos, mampostería o bloques, pudiendo también combinarse estos medios.

La parte de fábrica maciza no superará los 80 cm. de altura, medidos desde el exterior. Por encima de esta altura podrá completarse con "cerramiento transparente" (reja malla o vegetal, setos, arbolado, etc.).

Artículo 147.- Condiciones higiénicas.

Abastecimiento de aguas:

En aplicación a lo dispuesto en el Real Decreto 928/1979, de 16 de marzo, sobre garantías sanitarias de los abastecimientos de agua con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias de estas Normas, se dispone:

1º) No se podrá autorizar viviendas o actividades comerciales, turísticas o en general cualquier tipo de asentamiento humano hasta tanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad, bien por suministro de red municipal u otro distinto, y se garantice su potabilidad sanitaria, justificándose, en el último supuesto, la procedencia, captación, emplazamiento, análisis, etc.

2º) Se considera que el agua es sanitariamente potable y por lo tanto apta para el consumo humano, en todo momento, a lo largo de toda la red de suministro, reúne las condiciones mínimas, o cuenta con los sistemas de corrección, depuración o tratamiento que se determinen por las autoridades sanitarias.

Evacuación de residuales:

1º) Queda prohibido verter aguas no depuradas a regatos o cauces públicos.

2º) En el caso de existencia de red de alcantarillado, las aguas residuales se conducirán a dicha red, estableciendo un sifón hidráulico inodoro en el albañal de conexión.

3º) En el caso de inexistencia de la expresada red, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa depuración correspondiente, por medio de fosas sépticas o plantas depuradoras, ambas se situarán hacia el interior, a más de 15 m. de los linderos de la parcela y a más de 150 m. de cualquier pozo o captación de agua, salvo justificación expresa. Se dispondrán las medidas oportunas en orden al control y mantenimiento en condiciones óptimas de uso de los elementos depurativos antes citados.

Estas medidas serán especialmente aplicables a la zona de Asentamientos Diseminados y de Agrupaciones de Población, en virtud de sus especiales características urbanísticas.

4º) En desarrollo de estas Normas, el Ayuntamiento fijará a partir de los estudios del Instituto Geológico y Minero, aquellas áreas en que, por razones de permeabilidad y, por lo tanto, de riesgo de contaminación, no se autorizará la implantación de pozos absorbentes.

5º) Todo vertido industrial, ganadero o similar que contenga elementos de contaminación química o biodegradable, deberá contar con sistemas propios de depuración con la correspondiente aprobación previa del organismo competente.

Artículo 148.- Condiciones estéticas de la edificación.

Las construcciones y edificaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

1ª) Adaptarse en lo básico al ambiente en que estuvieren situadas.

2ª) No tener características urbanas.

3ª) Ser de materiales, tipología y acabados de normal utilización en los lugares donde se sitúen, excepto las instalaciones que, por su función, hayan de utilizar otras tipologías, materiales y acabados.

Respecto a las condiciones estéticas, será de obligado cumplimiento el art. 98 del Reglamento de Planeamiento en relación con el correspondiente de la Ley del Suelo.

### CAPÍTULO III.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.

#### Artículo 149.- Condiciones generales.

1. Podrán construirse edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que necesariamente deban emplearse en medio rural.

2. En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.

3. Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en estas Normas.

4. Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo, y en el Reglamento de Gestión Urbanística; siendo necesario justificar, tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.

5. Con el fin de completar la normativa expuesta se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:

a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos, el acceso se realizará por vías o caminos de carácter pecuario ya existentes.

La condición de edificación aislada obliga a cumplir las siguientes limitaciones:

— La distancia a cualquier edificación ubicada en propiedad diferente será, como mínimo, 100 metros.

— La distancia a cualquier núcleo urbano será igual o superior a 100 metros.

— Se cumplirán las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcciones, contenidas en artículos siguientes de estas Normas Urbanísticas.

b) Deberán garantizarse todos los servicios: Abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.

c) La altura máxima será de dos (2) plantas (8 metros) medida en todas y cada una de las rasantes del terreno natural en contacto con la edificación. Se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, áticos y semisótanos.

d) La edificación deberá quedar a una distancia de 25 metros, como mínimo, de todos los linderos.

e) La parcela mínima será de 5.000 metros cuadrados.

### CAPÍTULO IV.- REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y SUS CONSTRUCCIONES.

#### Artículo 150.- Tipos de usos, actividades y construcciones.

Los usos, actividades, construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir la normativa específica según los tipos siguientes:

a) Actividades agrícolas o agropecuarias y construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

b) Actividades de carácter infraestructural.

c) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

d) Viviendas familiares aisladas.

e) Industrias.

f) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

#### Artículo 151.- Tramitación de autorizaciones. Regímenes Normal y Excepcional.

A efectos de la tramitación de su autorización, podemos clasificar los usos, actividades y construcciones en tres grupos:

1º) Régimen Normal:

Aquellos que únicamente necesitan licencia municipal. Pertenecen a este grupo los siguientes:

a) Actividades agrícolas y agropecuarias.

b) Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

c) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

2º) Régimen Excepcional. Usos, actividades y construcciones de utilidad pública e interés social:

Aquellos que necesitan ser considerados de utilidad pública e interés social y deberán seguir el trámite indicado en la Ley del Suelo y ser autorizados por la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, y posteriormente por el Ayuntamiento. Sus condiciones generales se detallan en el Capítulo III de este Título V. Se trata, pues, de lo siguiente:

- a) Actividades de carácter infraestructural.
  - b) Industrias.
  - c) Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.
- 3º) Régimen Excepcional. Viviendas.

Aquéllos que exclusivamente deben seguir el trámite indicado en el punto 2º anterior. Se trata de lo siguiente:

Viviendas familiares aisladas.

Artículo 152.- Clases de usos.

A efectos del presente título los usos del suelo pueden ser:

- a) Usos autorizables: Son aquéllos que, previa licencia municipal y, en su caso, autorización de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.
- b) Usos prohibidos: Son aquéllos cuya implantación está expresamente prohibida.

Artículo 153.- Usos en edificaciones situadas a menos de 100 metros del núcleo de San Vicente de Alcántara.

De acuerdo con lo indicado en los artículos 142 y 145 se autoriza la implantación en edificaciones nuevas o existentes, en la franja de 100 metros del entorno del núcleo de San Vicente de Alcántara, de los siguientes usos; como además se indica para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación:

- Actividades agrícolas o agropecuarias, y construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, a excepción de cuadras, establos o porquerizas. (Sección 1, artículo 156).
- Actividades de carácter infraestructural. (Sección 2).
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de obras públicas. (Sección 3).
- Equipamientos y Servicios Terciarios, a excepción de los Equipamientos Dotacionales y Servicios Técnicos. (Sección 6, artículo 178).

El resto de los usos se situarán a una distancia superior a los 500 metros del núcleo de San Vicente de Alcántara, de acuerdo con lo indicado para cada uno de ellos en las condiciones particulares de implantación.

## SECCIÓN 1.- ACTIVIDADES AGRÍCOLAS O AGROPECUARIAS Y CONTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS.

Artículo 154.- Concepto y categorías de actividades agrícolas o agropecuarias.

Son actividades agrícolas o agropecuarias las actividades relacionadas directamente con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales.

Se diferencian las siguientes categorías:

1ª.- Agrícolas: Se incluyen dentro de esta categoría, las actividades ligadas directamente con el cultivo de recursos vegetales, incluso olivares.

2ª.- Forestales: Se incluyen dentro de esta categoría el uso o actividad relativa al conjunto de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y de pastos forestales susceptibles de explotación y aprovechamiento controlado.

3ª.- Ganaderas, agropecuarias y cinegéticas: Se incluyen en esta categoría ganadera todas aquellas actividades relativas a la cría de todo tipo de ganado, así como de otros animales de granja o corral, aves, conejos, etc.

Dentro de esta categoría se diferencian las siguientes subcategorías:

- Ganadería extensiva.
- Ganadería intensiva.

Asimismo, se incluye la actividad económica cinegética.

La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Extremadura y a su legislación específica. No se incluyen en estas actividades, las instalaciones de cría de ganado que representan la principal actividad de la finca, es decir, las vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc., organizados en edificios y con carácter de explotación industrial. Su regulación se fija en el art. 173 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 155.- Concepto y categorías de las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

1. A los efectos de lo contenido en las presentes Normas, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas, aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales, como edificatorias y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten.

2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:

— Infraestructura:

- Transformadores.
- Casas de bomba.
- Retención de agua.
- Canales de riego.
- Tendidos eléctricos.

— Edificaciones:

- Silos.
- Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.
- Almacenes de productos agrícolas o ganaderos o de maquinaria, que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.
- Invernaderos.
- Cuadras, establos, porquerizas, etc., no incluidos en la Sección 5 “Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias”.

Artículo 156.- Condiciones particulares de implantación para las construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

— Distancia mínima a núcleo urbano:

- Infraestructuras ..... Libre
- Edificaciones: Silos, casetas para almacenamiento de aperos de labranza, almacenes de productos agrícolas o ganaderos, o de maquinaria e invernaderos ..... Libre
- Edificaciones: Cuadras, establos, porquerizas ..... 1.000 metros

— Distancia mínima a otra edificación de otra parcela:

- Infraestructuras y edificaciones ..... Libre
- Distancia mínima a un eje de carretera:
- Infraestructuras ..... Libre
- Edificaciones ..... 50 metros

— Parcela mínima a efectos de la posibilidad de edificar ..... 0,5 Has.

— Distancia mínima a linderos:

- Infraestructuras ..... Libre
- Edificaciones ..... 25 metros

SECCIÓN 2.- ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL.

Artículo 157.- Concepto.

Es el uso que corresponde a todas aquellas construcciones e instalaciones que conforman los Sistemas Generales de Infraestructuras y que son imprescindibles para la gestión y manejo del territorio.

Artículo 158.- Categoría.

Sin carácter excluyente no totalizador, consideramos Obras Públicas e Infraestructuras, las siguientes:

- Instalaciones vinculadas al Sistema General de Telecomunicaciones, como son los repetidores de televisión, líneas telefónicas, etc.
- Infraestructura energética: Líneas de transporte de energía, subestaciones de transformación, etc.
- Instalaciones de abastecimiento y saneamiento de agua.
- Red viaria.
- Obras de protección hidrológica.
- Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.

SECCIÓN 3.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

Artículo 159.- Concepto y categoría.

1. Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.
2. Entretención: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No Urbanizable.
3. Servicio: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable.
4. Las normas de construcción e implantación serán además de las establecidas con carácter general, las que figuran en el artículo siguiente. Respecto a las condiciones estéticas es de obligado cumplimiento lo previsto en el art. 98 del Reglamento de Planeamiento.
5. En todo caso, las actividades que aquí se regulan deberán cumplir, además de la legislación específica, las normas generales

de edificación del Título II y estar contempladas en el proyecto de obra pública de referencia.

#### Artículo 160.- Implantación y usos.

Dada la especial vinculación de estas edificaciones a un emplazamiento determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación. Solamente se cumplirán las Normas y Características Generales definidas en los Capítulos I y II de este Título.

No obstante, la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura estudiará especial y detalladamente los casos en que se pretenda implantar este tipo de edificaciones en las proximidades de núcleos de población, zonas de interés paisajístico, cauces fluviales, yacimientos arqueológicos, grandes masas forestales o edificaciones habitadas.

Cuando la edificación pueda indistintamente, situarse en diversos puntos a lo largo de la infraestructura, es decir, admita una localización extensa y no esté necesariamente vinculada a un emplazamiento prefijado, se le aplicará las condiciones particulares de implantación de Industrias, categoría Servicio de Carreteras. Artículo 181 de estas Normas.

Sin carácter excluyente ni totalizador, consideramos las siguientes:

- Casetas de peones camineros, instalaciones para mantenimiento de carreteras, autopistas, autovías, túneles, etc.
- Plantas asfálticas para ejecución o mantenimiento de carreteras.
- Estaciones y subestaciones de red de energía eléctrica.
- Edificaciones o instalaciones de centrales térmicas y eléctricas.
- Edificaciones vinculadas a oleoductos, gaseoductos, depósitos de combustible, y refinerías de petróleo.
- Estaciones de ferrocarril y edificaciones vinculadas a la red ferroviaria.
- Aeropuertos y helipuertos.
- Edificaciones vinculadas al sistema general de comunicaciones, radio y T.V.
- Todas estas edificaciones podrán albergar viviendas para el personal que necesariamente deba residir junto a la instalación para su mantenimiento.

La superficie mínima de parcela a efectos de las posibilidades de edificar será de 500 m<sup>2</sup>.

#### SECCIÓN 4.- VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS.

##### Artículo 161.- Vivienda familiar. Concepto y categoría.

1. Se considera vivienda familiar al conjunto de espacios, locales o dependencias destinados al alojamiento o residencia familiar, así como las edificaciones anejas a la misma.

2. A los efectos de estas Normas, se distinguen las siguientes categorías de viviendas:

1ª) Vivienda agraria: Aquélla ocupada por personas vinculadas a la explotación agraria del terreno sobre el que se levanta la construcción y de fincas próximas pertenecientes a la misma propiedad o explotación. Se incluyen en esta categoría, además las viviendas de guardería de complejos naturales (parques, etc.), así como las viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas situadas en el medio rural.

2ª) Vivienda no agraria: Se entiende por aquélla que, sin estar vinculada a una explotación agraria o ganadera, se adapta a la tipología propia del modelo constructivo del área donde se ubique, o el que sea autorizado por estas Normas, no incidiendo en las circunstancias a que hace referencia la Legislación Urbanística vigente.

##### Artículo 162.- La condición de aislada.

1. Los edificios destinados a vivienda familiar deberán estar emplazados en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, según lo detallado en el art. 168.

2. Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando la edificación tenga consideración de aislada porque se vincula a la misma una superficie de terreno en las condiciones que para cada zona de Suelo No Urbanizable se fijan.

3. La capacidad edificatoria que corresponde a la parcela así definida agota sus posibilidades constructivas debiendo quedar recogido este extremo mediante inscripción en el Registro de la Propiedad en nota marginal, de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente.

4. Cualquier vivienda o edificación que no cumpla las condiciones anteriormente indicadas, posibilita la formación de núcleo de población, quedando expresamente prohibida.

##### Artículo 163.- Condiciones generales.

Toda vivienda deberá cumplir como mínimo las condiciones de dimensión, aislamiento, higiénico sanitarias, etc., además de las recogidas en el Título II de estas Normas.

**Artículo 164.- Condiciones de emplazamiento.**

1. Cumplirán las condiciones de parcela mínima, superficie edificable, distancias, etc., que se fijan para cada categoría de Suelo No Urbanizable.

2. Las condiciones específicas de separación, reguladas en otros usos, en relación con las viviendas más próximas, industrias, cementerio, etc. serán, asimismo, exigibles para las nuevas viviendas cuando éstas pretendan implantarse en la proximidad de un uso existente, que así lo determine.

**Artículo 165.- Condiciones de acceso.**

Deberán contar con acceso rodado, desde carretera comarcal, local o camino, que permita el acceso a vehículos automóviles.

**Artículo 166.- Edificaciones auxiliares.**

Se consideran auxiliares de la vivienda agraria, las construcciones complementarias para la explotación del suelo, así como las cocheras para vehículos.

**Artículo 167.- Condiciones estéticas.**

Las condiciones estéticas de las viviendas y tipológicas deberán responder a su emplazamiento en el medio rural y a su carácter aislado. Se aplicará lo previsto en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento.

No obstante, y en desarrollo de lo anterior, se determinan las siguientes características que deberán tenerse en cuenta en las construcciones de viviendas en Suelo No Urbanizable:

— Materiales: se utilizarán preferentemente los tradicionales, no admitiéndose sucedáneos o imitaciones. En caso de cubiertas inclinadas de teja árabe, la pendiente no será superior al 40%. Se prohíben expresamente la pizarra, chapas metálicas, cerámicas vidriadas en fachada, etc.

— En los revestimientos y pinturas de fachadas, el color blanco deberá ser predominante.

— Deberá observarse una correcta composición de los huecos en fachada, respetándose las proporciones verticales y la relación macizo-hueco de las edificaciones tradicionales.

**Artículo 168.- Condiciones particulares de implantación para las viviendas aisladas.**

— Distancia mínima a núcleo urbano: 100 metros.

— Distancia mínima a otra edificación de otra parcela: 200 metros.

— Distancia mínima a ejes de carreteras: 100 metros.

— Distancia mínima a linderos: 15 metros.

**SECCIÓN 5.- INDUSTRIAS.****Artículo 169.- Concepto, categorías y autorizaciones.****a) Concepto**

Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

**b) Categorías**

Se establecen las siguientes categorías:

1ª) Servicios de carreteras.

2ª) Industrias extractivas. Son aquéllas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo.

3ª) Industrias vinculadas al medio rural. Las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios o al servicio directo de la población rural.

4ª) Gran Industria. De carácter aislado propia de actividades con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada del Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

**c) Autorizaciones**

Con el procedimiento indicado en el artículo 151 de estas Normas Urbanísticas, se permitirá la ubicación en el Suelo No Urbanizable de todo tipo de industrias, siempre que el carácter y las necesidades de las mismas no permitan la instalación en polígonos industriales.

**Artículo 170.- Industrias. Condiciones particulares de implantación.**

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica que les sea de aplicación.

La autorización de la implantación de una industria llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación, siempre que se

cumplimente la legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, tramitada conforme al procedimiento que regula la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión.

Las competencias de la distinta legislación específica se entienden sin perjuicio de las derivadas de la ordenación del territorio, respecto a las edificaciones precisas para la instalación, sobre las cuales podrá ser aplicado lo dispuesto en la Ley del Suelo y demás legislaciones concurrentes.

Condiciones de implantación:

— Servicios de carreteras:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 500 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones de otra parcela: 250 metros.
- Distancia mínima a borde de calzada de carretera: 25 metros.
- Distancia mínima a linderos: 10 metros.

— Industrias extractivas:

Dada la especial vinculación de estas instalaciones a un lugar determinado y concreto, no se establecen condiciones particulares de implantación.

— Industrias vinculadas al medio rural:

- Distancia mínima al núcleo urbano: 500 metros.
- Distancia mínima a otra edificación de otra parcela: 250 metros.
- Distancia mínima a linderos: 25 metros
- Distancia mínima a ejes de carretera: 100 metros.

— Gran industria propiamente dicha e industrias peligrosas y nocivas:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones de otra parcela: 500 metros.
- Distancia mínima a linderos: 25 metros.
- Distancia a ejes de carretera: 200 metros.

— Depósito, apilamiento y vertederos de residuos sólidos:

- Distancia mínima a núcleo urbano: 2.000 metros.
- Distancia mínima a otras edificaciones de otra parcela: 1.000 metros.
- Distancia mínima a ejes de carreteras: 500 metros.
- Distancia mínima a linderos: 25 metros.

Artículo 171.- Servicios de carretera.

Se consideran las siguientes clases:

- Gasolineras ubicadas en carretera.
- Talleres de reparación de automóviles ubicados en carretera.
- Áreas de descanso.
- Puestos de socorro.
- Básculas ubicadas en carretera.

La edificación de Servicios de carretera, podrá albergar una vivienda dentro del propio edificio, siempre que no represente más de un 30% de la superficie construida total.

Se podrá agrupar en "Áreas de Servicios de carretera", junto con los mencionados, los Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo (artículo 178). Estas áreas podrán agrupar un máximo de tres edificaciones. No será de aplicación, en este caso, la distancia mínima entre edificaciones.

La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>.

Artículo 172.- Industrias extractivas.

Se consideran las siguientes clases:

- Canteras y extracciones de áridos. Explotaciones a cielo abierto para la obtención de arena o de piedra y para la construcción o las obras públicas.
- Actividades mineras. Excavaciones para la extracción de minerales, bien sea en galería o a cielo abierto.

Artículo 173.- Industrias vinculadas al medio rural y agropecuarias.

Son los almacenes o industrias de transformación de productos agrarios vinculadas a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.

Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica, según sus fines sean:

- Forestales:
- Serrerías.

— Ganaderos y Agropecuarios:

- Tratamiento y almacenaje de productos lácteos.
- Almacenes de piensos.
- Establos, vaquerías, cebaderos, criaderos de aves y conejos, etc.

— Agrícolas:

- Almacenes de cosechas y abonos, almazaras, lagares.

Las instalaciones menores de 100 metros cuadrados podrán integrarse como edificaciones auxiliares de la vivienda rural.

La edificación no podrá ocupar más del 50% de la superficie del terreno.

La parcela mínima será de 5.000 m<sup>2</sup>.

Artículo 174.- Gran Industria. Clasificación.

Se consideran las siguientes clases:

— Gran Industria propiamente dicha. Se consideran como tales las que necesitan gran superficie de implantación.

— Industrias Peligrosas o Nocivas. Se consideran así las que, sin exigir grandes superficies, su actividad calificada por el Reglamento de Actividades, exige una distancia mínima a núcleos habitados de 2.000 metros, salvo regulación sectorial que permita acortar esta distancia y previo informe favorable de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura.

— Depósitos al aire libre. Se incluyen aquí las ocupaciones temporales o definitivas, de terrenos para el almacenamiento o depósito de materiales o desechos en gran escala.

Artículo 175.- Gran Industria propiamente dicha.

1.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa sectorial o general que les sea de aplicación.

2.- Se consideran, en todo caso, como Uso Autorizable en el Suelo No Urbanizable, por lo que su implantación exigirá los requisitos que para dichos usos se regulan en las presentes Normas.

3.- La ocupación máxima será del 50%.

4.- La parcela mínima será de 2,5 hectáreas.

5.- Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con ese uso exclusivo.

Artículo 176.- Industrias Peligrosas o Nocivas.

1.- Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.

2.- Sólo se admitirá el emplazamiento en el área rural de una actividad de estas características, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.

3.- Se exigirá, además de las condiciones para la gran industria, la notificación por escrito a los colindantes.

4.- La ocupación máxima del terreno será del 25%.

5.- La parcela mínima será de 5 hectáreas.

6.- Podrán albergar una vivienda para el guarda, en edificio independiente y con este uso exclusivo.

Artículo 177.- Depósitos, apilamientos y vertederos de residuos sólidos.

1.- Se consideran como Usos Autorizables en las categorías de Suelo No Urbanizable que así se especifique, pero deberán localizarse en áreas degradadas, recomendándose particularmente las resultantes de canteras abandonadas o vertederos industriales.

2.- Se incluyen los siguientes usos:

— Vertederos de residuos sólidos urbanos.

— Vertederos de escombros y residuos industriales.

— Apilamientos de chatarra y cementerio de coches.

— Estercoleros y basureros.

— Balsas de alpechín.

3.- En todo caso, se tendrá en cuenta en su localización, su influencia sobre el paisaje, tanto urbano, como rural. Se exigirá unas condiciones higiénicas mínimas y se rodeará de pantallas protectoras de arbolado.

4.- La parcela mínima será de 5 hectáreas.

SECCIÓN 6.- EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 178.- Concepto y categoría.

Se consideran como Equipamientos y Servicios Terciarios al conjunto de actividades de carácter colectivo, complementarias al

uso residencial, de acuerdo con lo definido en el art. 69 y 71 de estas Normas Urbanísticas.

A los efectos de estas Ordenanzas específicas para el Suelo No Urbanizable, se establecen las siguientes categorías:

1ª.- Equipamiento Comunitario: Las encaminadas a cubrir las necesidades de la población, tanto Docentes, como Deportivas, Sociales o Religiosas, art. 71.

2ª.- Servicios Técnicos: Aquéllos que, aunque correspondan a un uso colectivo, no estrictamente rural, motivos de seguridad o sanidad, exigen su implantación fuera de las áreas urbanas. Se incluyen entre otros los cuarteles, mataderos, etc. art. 71.

3ª.- Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo: Actividades destinadas al público para el desarrollo de la vida social y el alojamiento temporal, tales como bares, restaurantes, salas de baile, hoteles, etc. art. 69.

4ª.- Campamentos de Turismo: Instalaciones controladas de acampada, para la instalación temporal de tiendas, de caravanas y de bungalows desmontables.

Incluyen construcciones e instalaciones de servicios de carácter permanente: Información, aseos, restaurante y venta de productos. Estas instalaciones permanentes, tendrán una planta y ocuparán un máximo de 5% de la superficie total de la actuación.

5ª.- Adecuaciones Recreativas y Naturalistas: Obras o instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comportan la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

6ª.- Parque Rural: Conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural, destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente.

Las instalaciones permanentes tendrán una planta y ocuparán como máximo el 10% de la superficie total del Parque.

7ª.- Adecuaciones para usos didácticos o científicos: Edificaciones públicas no permanentes que permitan la estancia, trabajo y estudio de personal investigador y docente.

Artículo 179.- Condiciones generales.

1. Solamente podrán considerarse como Usos en el Suelo No Urbanizable, aquellos equipamientos y servicios terciarios vinculados al

medio rural, porque necesitan un emplazamiento específico distinto del urbano o respondan a necesidades turísticas precisas.

2. Cada actividad vendrá regulada, además de por las presentes Normas, por la legislación que le corresponda en razón de la materia.

Artículo 180.- Condiciones particulares de implantación para los Equipamientos Comunitarios y Servicios Terciarios.

— Distancia mínima a núcleo urbano:

• Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: ..... 500 m

• Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Rural y Adecuaciones para usos didácticos y científicos: ..... Libre

— Distancia mínima a otra edificación de otra parcela: 100 m

— Distancia mínima a eje de carretera: 50 m

— Parcela mínima: 0,5 Has

— Distancia mínima a linderos:

• Equipamientos Comunitarios y Servicios Técnicos: ..... 20 m

• Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo, Campamento de Turismo, Adecuaciones Recreativas, Parque Rural y Adecuaciones para usos didácticos y científicos: ..... 10 m

## CAPÍTULO V.- CONDICIONES PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO NO URBANIZABLE

### SECCIÓN 1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA.

Artículo 181.- Caracterización.

Se proyecta este área de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para propiciar la salvaguarda y conservación del yacimiento arqueológico detectado en el término municipal y que está a la espera de la realización de las pertinentes excavaciones para calibrar el valor real de dicho yacimiento.

A los efectos de estas Normas, se entiende como yacimientos arqueológicos que conforman el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica, no sólo los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico con arreglo al art. 40 de la Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985,

sino cuantos tengan especial interés para el estudio histórico y arqueológico de la zona.

Artículo 182.- Normas de carácter general y Yacimientos Arqueológicos Catalogados.

#### 1. Normas de carácter general:

En los suelos en que se haya detectado la existencia de yacimientos de interés arqueológico o existan indicios que hagan suponer la existencia de los mismos, la concesión de licencia para actividades que impliquen la alteración del medio deberá de ser informada por la Comisión de Urbanismo y de Ordenación del Territorio de Extremadura, que recabará en informe preceptivo de la Consejería de Cultura y Patrimonio.

Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de tales yacimientos, deberá notificarse a la Corporación Municipal correspondiente, que ordenará la inmediata paralización de la obra o actividad en la zona afectada, y lo comunicará a la Consejería de Cultura y Patrimonio para que proceda a su evaluación y tome las medidas protectoras oportunas.

El procedimiento a seguir, en el caso de aparición de nuevos restos arqueológicos, se establece en el art. 55.1 de la Ley 2/99, de Patrimonio Histórico y Cultural de Extremadura que se transcribe a continuación: "Los hallazgos de restos con valor arqueológico hechos por azar se comunicarán a la Consejería de Cultura y Patrimonio en el plazo de 48 horas. Igualmente, los ayuntamientos que tengan noticia de tales hallazgos informarán a la Consejería de Cultura y Patrimonio".

Será necesario contar con autorización administrativa para llevar a cabo actuaciones, que puedan incidir en la conservación de los yacimientos arqueológicos (operaciones de subsolado, cambios de cultivos, etc. con independencia de que no requieran para su realización de licencia municipal.

#### 2. Yacimientos Arqueológicos Catalogados:

En el Catálogo de estas Normas Subsidiarias, se incluye referencia de los Yacimientos Arqueológicos.

En el Plano nº 1 de Ordenación, se ubican y localizan los Yacimientos Arqueológicos.

Se establece un perímetro de protección en torno a dichas coordenadas, formado por una banda de ancho 150 metros. Debe entenderse que este mismo ámbito de protección será aplicable a los nuevos yacimientos que puedan ser hallados con posterioridad a la aprobación definitiva de este planeamiento.

#### 3. Protección:

Para la regulación de la protección de los posibles yacimientos arqueológicos localizados o que se localicen, se establecen además las siguientes condiciones precautorias para los citados yacimientos arqueológicos:

— La obligación, por parte del planeamiento de desarrollo, de contener una normativa de protección elaborada a partir de investigaciones arqueológicas previas.

— La remisión, por parte del Ayuntamiento, a la Consejería de Cultura y Patrimonio de la documentación completa de aquellos planes o proyectos de obras que puedan afectar a los restos.

— La emisión de un informe, por parte de la Consejería de Cultura y Patrimonio, que deberá pronunciarse sobre la necesidad de iniciar una investigación arqueológica, las afecciones a que estarán sometidas las actuaciones previstas y la posibilidad de modificar el proyecto inicial para una mejor conservación de los restos.

— Será necesaria la autorización previa de la Consejería de Cultura y Patrimonio para la realización de toda obra, proyecto o actividad que pueda comportar una remoción del terreno.

— La tramitación se regulará según lo dispuesto en el artículo 34, Licencias, de la Ley 2/99.

— Con anterioridad a la concesión de la autorización, la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura podrá exigir la realización de investigaciones arqueológicas previas.

— La autorización de la Consejería de Cultura y Patrimonio podrá contener, igualmente, limitaciones a las actuaciones solicitadas, que pueden llegar a la modificación total o parcial del proyecto. El incumplimiento de las mismas conllevará la consideración de ilegalidad de las obras, según estipula el artículo 34.3 de la Ley 2/99.

— Se podrá prohibir dentro del entorno de los yacimientos arqueológicos las actuaciones que comporten remociones profundas del suelo, tales como las extractivas, subsolados, etc.

#### 4. Usos Prohibidos:

— Las prospecciones arqueológicas superficiales, ya sea con o sin la utilización de aparatos detectores de metales; así como las excavaciones arqueológicas, en ambos casos, no autorizadas por la Consejería de Cultura.

— Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.

— En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación de los yacimientos arqueológicos.

— Tala de árboles a efectos de transformación del uso del suelo.

— La construcción o instalación de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas, las instalaciones de primera transformación, invernaderos, establos, picisfactorías, infraestructuras vinculadas a la explotación, etc.

— La localización de vertederos de residuos de cualquier naturaleza.

— La extracción de áridos, así como las explotaciones mineras a cielo abierto y todo tipo de instalaciones e infraestructuras vinculadas al desarrollo de este tipo de actividades.

— Explanaciones y aterrazamientos.

— Construcciones y edificaciones industriales de todo tipo.

— Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.

— Las construcciones y edificaciones públicas singulares.

— Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.

— Todo tipo de infraestructuras que requieran movimientos de tierras para su realización, así como anejas, sean de carácter temporal o permanente.

— Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquéllos de carácter institucional, que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

5. Actuaciones sometidas a autorización previa de la Consejería de Cultura y Patrimonio:

— Las prospecciones superficiales y las excavaciones arqueológicas, así como cualquier otro movimiento de tierra directamente relacionado con la investigación científica del yacimiento.

— Aquellas instalaciones que, contempladas en un proyecto de obra completa, estén orientadas a mostrar o exponer las características del yacimiento, debiéndose en este caso tramitarse con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, previa autorización del órgano competente.

— Subsolados, en general labores de arado profundas que superen los 40 cm de profundidad.

— Trabajos de reforestación, siembra de arbolado o, en general, cambios de uso, de forestal a agrícola o viceversa.

— Trabajos relacionados con la implantación de nuevos regadíos o ampliación de los existentes.

— Las segregaciones y agregaciones de parcelas, siempre y cuando comporten la eliminación o modificación física de linderos y vallados.

6. Permitidas:

— Todas las actividades relacionadas con los aprovechamientos ordinarios de carácter agropecuario que vienen soportando los terrenos actualmente, incluyéndose tareas de laboreo superficial de tierras (arados inferiores a los 40 cm de profundidad) pastoreo y aprovechamientos marginales (recogida de especies vivas silvestres, tanto animales como vegetales).

— Aprovechamientos cinegéticos, en las condiciones previstas en la legislación sobre caza y pesca.

SECCIÓN 2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE AVES Y ZONA DE ESPECIAL CONSERVACIÓN SIERRA SAN PEDRO.

Artículo 182 a.- Caracterización.

Se califica de Especial Protección una importante área situada al noreste del núcleo urbano, declarada Zona Especial de Protección para las Aves (Z.E.P.A.) en virtud de la Directiva 79/409/CEE del Consejo, de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de aves silvestres. Dicha zona coincide con la zona de Especial Conservación (Z.E.C.) de Sierra San Pedro, declarada en 1998 en virtud de la Ley 8/98, de 26 de junio, de Conservación de la Naturaleza y Espacios Naturales de Extremadura, así como Lugar de Interés Comunitario de Sierra de San Pedro, propuesta en virtud de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres.

Este espacio se caracteriza por un tipo de hábitat de bosque y matorral mediterráneos, dehesas, roquedo y zonas de cultivo.

Artículo 182 b.- Normas de carácter general.

Se prohíbe toda actividad, edificación o cambio de uso, que pueda implicar la transformación del destino o naturaleza o lesione el valor que deba protegerse.

Por ello, y con carácter general, se limitarán todas las actividades constructivas o transformadoras del medio, a excepción de aquellas estrictamente necesarias para el aprovechamiento de los recursos primarios y que resultan compatibles con el mantenimiento de sus características y valores protegidos.

Artículo 182 c.- Régimen particular de usos.

1. Se consideran usos autorizables, de acuerdo con la regulación que en cada caso se establece, los siguientes:

a) La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.

b) Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.

c) Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y Albergues Sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial.

d) Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.

e) La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de la obra pública o guardería. En aquella finca donde exista una vivienda agrícola, sólo podrá construirse otra vivienda a una distancia no superior a 15 metros de la anterior. Debiendo justificarse su vinculación con la explotación agraria. Esta vivienda se acogerá a las condiciones fijadas en estas Normas. Si una vivienda agrícola de nueva explotación, deberá respetar las siguientes condiciones territoriales:

- Parcela mínima: 25 Has.
- Superficie edificable: 300 m<sup>2</sup>.
- La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de 5.000 m<sup>2</sup> de superficie. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 metros de la edificación principal.

f) Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios.

2. En estos espacios se prohíbe:

a) La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

b) Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.

c) Las piscifactorías y similares.

d) Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas, salvo las tradicionales.

e) Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.

f) Construcciones edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculados a las características del medio.

g) Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.

h) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

i) Los usos residenciales no ligados a la explotación entretenimiento de la obra pública o guardería.

j) Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

k) En general cualquier actividad no autorizada explícitamente en el punto nº 1 de este artículo.

### SECCIÓN 3.- SUELO NO URBANIZABLE A PRESERVAR POR SUS VALORES. FORESTAL.

Artículo 183.- Caracterización.

Constituyen este suelo, espacios de caracteres diversificados, con utilización y vocación principalmente forestal, y en los cuales la cubierta arbórea cumple y debe cumplir una función ambiental equilibrada de destacada importancia. Comportan, en general, valores paisajísticos y, en ocasiones, faunísticos. Igualmente presentan un importante interés productivo.

Se trata de áreas fundamentalmente ocupadas por dehesas de encinas y alcornos.

Hay que destacar que dentro del área de este suelo se localiza un paraje con una población muy importante de avutardas. Dicho paraje constituye un hábitat primordial para especies catalogadas con la categoría de "Sensibles a la alteración de su hábitat" según Decreto 37/2001, de 6 de marzo, por el que se regula el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Extremadura.

Las actividades autorizadas para la "zona avutardera" serán las mismas que las permitidas en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Zona de Especial Protección de Aves y Zonas de Especial Conservación Sierra San Pedro.

#### Artículo 184.- Normas de carácter general.

Los usos preferentes serán los tendentes al mantenimiento de las áreas forestales y las estructuras productivas existentes. Complementariamente, se favorecerá la aparición de instalaciones que permitan el uso y disfrute de este espacio, previa garantía de la preservación del medio.

#### Artículo 185.- Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso recogido en el Capítulo IV, se considera como:

##### 1. Usos autorizables:

— Agricultura: Se autorizan nuevos usos agrícolas que por sus particulares características y situación, no entren en contradicción con los valores forestales.

— Forestal: Se permite la explotación forestal, tanto en zonas de bosque autóctono, como en zonas de dehesas y repoblación. Las talas no podrán implicar la transformación del uso forestal del suelo.

— Ganadería extensiva e intensiva, en este último caso se deberá garantizar la inserción de la edificación en el paisaje.

— Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

— Construcción e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

— Actividades de carácter infraestructural.

— Vivienda familiar en sus dos categorías, agraria y no agraria, con las siguientes condiciones:

• Parcela mínima: 10 Ha.

• Superficie edificable: 300 m<sup>2</sup>.

• Distancia mínima a otra vivienda: 500 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de superficie de 5.000 m<sup>2</sup>. Ninguna edificación secundaria distará más de 70 m de la edificación principal.

— Industrias vinculadas al medio rural.

— Industrias: Extractivas en sus dos categorías, canteras y extracciones de áridos y actividades mineras.

— Servicios Terciarios de Hostelería y Turismo.

— Campamentos de Turismo.

— Adecuaciones Recreativas y Naturalísticas.

— Equipamiento: Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso.

— Parques rurales.

— Adecuaciones para usos didácticos o científicos.

##### 2. Usos prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

#### SECCIÓN 4.- SUELO NO URBANIZABLE A PRESERVAR POR SUS VALORES. REGADÍO.

#### Artículo 186.- Caracterización.

Se proyectan dos áreas de Huertas y Regadío que se localizan de manera puntual al sur del término municipal y al norte del enclave.

#### Artículo 187.- Normas de carácter general.

Se prohíbe toda actividad, uso o construcción que pueda implicar la transformación del destino agrario que debe protegerse.

#### Artículo 188.- Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que correspondan para cada uso recogido en el Capítulo IV, se considera como:

##### 1. Usos autorizables:

— Agricultura: La regulación de estas actividades deberá sujetarse a los planes y normas sectoriales que le sean de aplicación. Se tenderá a favorecer la introducción de cultivos típicos de las zonas de regadío.

— Forestal: Únicamente se permitirán en los cauces, riberas y márgenes de los ríos y arroyos.

— Ganadería extensiva e intensiva.

— Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

— Construcción e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- Actividades de carácter infraestructural.
- Vivienda familiar en sus dos categorías, agraria y no agraria, con las siguientes condiciones:
  - Parcela mínima: 1,5 Ha.
  - Superficie edificable: 300 m<sup>2</sup>.
  - Distancia mínima a otra vivienda: 200 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en el círculo de superficie de 1.000 m<sup>2</sup>. Ninguna edificación secundaria distará más de 30 m de la edificación principal.

- Industrias vinculadas al medio rural.
- Industrias: Extractivas en sus dos categorías, canteras y extracciones de áridos.
- Equipamiento: Comunitario, Docente, Deportivo, Social o Religioso.
- Parques rurales.
- Adecuaciones para usos didácticos o científicos.

## 2. Usos prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como permitidos.

## SECCIÓN 5.- SUELO NO URBANIZABLE A PRESERVAR POR SUS VALORES. REPOBLACIÓN FORESTAL Y MONTE BAJO.

### Artículo 189.- Caracterización y normas generales.

Se trata de áreas de menor valor intrínseco, aún cuando permanece el fundamento agrario de esta clase de suelo, se establecen condiciones más permisivas para la implantación de otros usos.

### Artículo 190.- Régimen particular de usos.

Con las condiciones y requisitos que corresponden para cada uso recogido en las presentes Normas, podrán implantarse en esta clase de suelo los usos y actividades siguientes:

#### I. Usos autorizables:

- Agrícola: En todas sus formas.
- Forestales: Se permite la explotación forestal así como las talas que impliquen transformación del uso del suelo.
- Ganadería: En todas sus formas.

- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.

- Actividades de carácter infraestructural.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- Vivienda familiar: En todas sus categorías, con las siguientes condiciones:

- Parcela Mínima: 8 has.
- Superficie edificable: 300 m<sup>2</sup>.
- Distancia mínima a otra vivienda: 300 m.

La edificación principal y las auxiliares quedarán inscritas en un círculo de superficie, 2.000 m<sup>2</sup>. Ninguna edificación secundaria distará más de 50 metros de la edificación principal.

- Industrias: Se permite todo tipo, incluso las nocivas y peligrosas.
- Equipamientos Dotacionales y Servicios terciarios.

## 2. Usos Prohibidos:

Todos los demás no indicados explícitamente como autorizables.

## SECCIÓN 6.- SUELO NO URBANIZABLE A PRESERVAR POR SUS VALORES. INDUSTRIA EXTENSIVA CORCHERA.

### Artículo 191.- Caracterización.

Se proyectan dos zonas de Suelo No Urbanizable, una al oeste del núcleo urbano, y otra al noreste, a desarrollar cada una de ellas mediante un Plan Especial, con los objetivos siguientes:

- La regulación de la Industria Extensiva Corchera existente y la que actualmente se encuentra en gestión, facilitando con ello la implantación de esta actividad en los próximos años en los terrenos con expectativas ciertas de explotación.
- La dotación de las Infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones, al abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía eléctrica.
- El desplazamiento paulatino de la industria corchera actualmente en Suelo Urbano a estas zonas del Suelo No Urbanizable, tipo de suelo más adecuado para la implantación en el territorio de esta actividad, proponiéndose la sustitución progresiva en el Suelo Urbano por el uso Residencial y Terciario.

Artículo 192.- Normas de carácter general.

Se prohíbe toda actividad, uso o construcción que pueda implicar la transformación del destino industrial que se pretende regular, potenciar y proteger.

Artículo 193.- Régimen Particular de usos, condiciones para su desarrollo y consolidación y Condiciones particulares de implantación de edificaciones en Suelo No Urbanizable.

a) Régimen Particular de usos, condiciones para su desarrollo y consolidación.

Se establece, para cada una de las dos áreas de Suelo No Urbanizable calificadas con esta categoría, un Plan Especial de desarrollo de las Infraestructuras Básicas relativas a las comunicaciones, al abastecimiento de aguas, saneamiento, depuración y suministro de energía eléctrica.

A continuación se presentan las determinaciones básicas para este tipo de suelo que habrán de ser desarrolladas por el Plan Especial correspondiente a cada una de las áreas definidas en estas Normas Subsidiarias.

b) Condiciones particulares de implantación de edificaciones en Suelo No Urbanizable.

En cada Suelo No Urbanizable las condiciones particulares de implantación de edificaciones en este suelo serán las reflejadas en el Capítulo IV “Regulación de usos, actividades y sus construcciones y en el Capítulo V, Sección 6 artículo 195 cuadro nº 5 “Condiciones particulares de implantación de edificaciones en Suelo No Urbanizable”.

Plan Especial PE-2:

— Denominación y ubicación:

Terrenos situados al oeste del núcleo urbano, con fuerte actividad del uso de Industria Extensiva Corchera.

— Objeto:

- La regulación de la Industria Extensiva corchera existente y la que actualmente se encuentra en gestión, facilitando con ello la implantación de esta actividad en los próximos años en los terrenos con expectativas ciertas de explotación.

- La dotación de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones, al abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía eléctrica.

— Superficie total: 674.575 m<sup>2</sup>.

— Clasificación: Suelo No Urbanizable.

— Categoría: Suelo No urbanizable a Preservar por sus Valores. Industria Extensiva Corchera.

— Uso global: Industrial.

— Usos pormenorizados permitidos:

- Actividades agrícolas y agropecuarias.

- Industria en categoría 4ª “Gran Industria”.

- Industria en categoría 3ª “Industrias vinculadas al Medio Rural”.

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

- Vivienda unifamiliar aislada, tanto la agraria como la vinculada a la explotación industrial.

— Condiciones de edificación:

- Altura máxima: 1 planta.

— Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Rústica vigente.

- Las parcelas nuevas tendrán una superficie mínima de 1,5 Has.

- Ocupación máxima: 5%.

- Distancia mínima a otra vivienda: 200 m.

- Retranqueo de los edificios a linderos: 5 m.

— Infraestructuras a ejecutar:

- Abastecimiento de agua municipal.

- Saneamiento colectivo y depuradora de aguas residuales de la Comunidad de Propietarios.

- Red eléctrica de fuerza.

- Viales terrizos.

— Infraestructuras prohibidas.

- Alumbrado público.

— Desarrollo:

• Cesiones: Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

Viales e infraestructuras.

• Sistema de gestión: Promoción Pública.

• Sistema de actuación: Cooperación.

• Ejecución material: Será necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización que mejore e implante las infraestructuras básicas a ejecutar.

— El Plan Especial fijará mediante levantamiento cartográfico la parcelación existente incluida en el Catastro de Rústica que se autoriza.

Plan Especial PE-3:

— Denominación y ubicación:

Terrenos situados al noreste del núcleo urbano, con fuerte actividad del uso de Industria Extensiva Corchera.

— Objeto:

• La regulación de la Industria Extensiva corchera existente y la que actualmente se encuentra en gestión, facilitando con ello la implantación de esta actividad en los próximos años en los terrenos con expectativas ciertas de explotación.

• La dotación de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones, al abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía eléctrica.

— Superficie total: 1.504.022 m<sup>2</sup>.

— Clasificación: Suelo No Urbanizable.

— Categoría: Suelo No urbanizable a Preservar por sus Valores. Industria Extensiva Corchera.

— Uso global: Industrial.

— Usos pormenorizados permitidos:

• Actividades agrícolas y agropecuarias.

• Industria en categoría 4ª “Gran Industria”.

• Industria en categoría 3ª “Industrias vinculadas al Medio Rural”.

• Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.

• Vivienda unifamiliar aislada tanto la agraria como la vinculada a la explotación industrial.

— Condiciones de edificación:

• Altura máxima: 1 planta.

— Parcelación:

• Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Rústica vigente.

• Las parcelas nuevas tendrán una superficie mínima de 1,5 Has.

• Ocupación máxima: 5%.

• Distancia mínima a otra vivienda: 200 m.

• Retranqueo de los edificios a linderos: 5 m.

— Infraestructuras a ejecutar:

• Abastecimiento de agua municipal.

• Saneamiento colectivo y depuradora de aguas residuales de la Comunidad de Propietarios.

• Red eléctrica de fuerza.

• Viales terrizos.

— Infraestructuras prohibidas.

• Alumbrado público.

— Desarrollo:

• Cesiones: Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

Viales e infraestructuras.

• Sistema de gestión: Promoción Pública.

• Sistema de actuación: Cooperación.

• Ejecución material: Será necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización que mejore e implante las infraestructuras básicas a ejecutar.

— El Plan Especial fijará mediante levantamiento cartográfico la parcelación existente incluida en el Catastro de Rústica que se autoriza.

SECCIÓN 7.- RESUMEN DE LA REGULACIÓN DE USOS, ACTIVIDADES Y CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE Y DE CONDICIONES PARTICULARES E IMPLANTACIÓN DE EDIFICACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

**Artículo 194.- CUADRO Nº 4.- Regulación de Usos, Actividades y sus construcciones en S.N.U.**

<b>SAN VICENTE DE ALCÁNTARA</b>	<b>S.N.U. E.P. ZEPAY ZEC San Pedro</b>	<b>S.N.U. a Preservar por sus Valores Forestal</b>	<b>S.N.U. a Preservar por sus Valores Regadío</b>	<b>S.N.U. a Preservar por sus Valores R. F. y M. Bajo</b>	<b>S.N.U. a Preservar por sus Valores I. Extens. Corchera</b>
<b>ACTIVIDADES AGRICOLAS</b>					
Agrícolas	SI	SI	SI	SI	SI
Forestales	SI	SI	SI	SI	NO
Ganaderas Extensivas, Agropecuarias y Cinegéticas	SI	SI	SI	SI	SI
Ganaderas Intensivas, Agropecuarias y Cinegéticas	SI	SI	SI	SI	SI
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS</b>					
Infraestructuras	SI (*)	SI	SI	SI	SI
Edificaciones	SI (**)	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.
<b>ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>					
Obras Públicas e Infraestructuras	SI	SI	SI	SI	NO
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN ENTRETENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>					
Construcciones e instalaciones vinculadas a O.P. e I.	SI-500 m2	SI-500 m2	SI-500 m2	SI-500 m2	NO
<b>VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS</b>					
Agraria	SI-25 Has	SI-10 Has.	SI-1,5 Has.	SI-1,5 Has.	SI-1,5 H.
No Agraria	NO	SI-10 Has.	SI-1,5 Has.	SI-1,5 Has.	SI-1,5 H.
<b>INDUSTRIAS</b>					
Servicios de Carreteras	NO	NO	NO	SI-0,5 Has.	NO
Extractivas - Canteras	NO	SI	SI	SI	NO
Extractivas - Mineras	NO	SI	SI	SI	NO
Vinculadas al Medio Rural y Agropecuarias	SI-0,5 Has	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.
Gran Industria propiamente dicha	NO	NO	NO	SI-0,5 Has.	SI-1,5 Has.
Industrias Peligrosas o Nocivas	NO	NO	NO	SI - 5 Has.	NO
Depósitos al Aire Libre, Apilamientos y Vertederos	NO	NO	NO	SI - 5 Has.	NO
<b>EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS</b>					
<b>SERVICIOS TERCIARIOS</b>					
Comunitarios	NO	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.	NO
Servicios Técnicos	NO	NO	NO	SI-0,5 Has.	NO
Servicios Terciarios, Hostelería y Turismo	NO	NO	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.	NO
Campamentos de Turismo	NO	NO	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.	NO
Adecuaciones Recreativas y Naturalistas	SI-0,5 Has	NO	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.	NO
Parque Rural	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.	NO
Adecuaciones para usos didácticos o científicos	SI-0,5 Has.	SI-1,5 Has.	SI-0,5 Has.	SI-0,5 Has.	NO

Nota : 1.- SI: Uso Autorizable; NO: Uso No Autorizable.

2.- 00 Has/M2 Superficie mínima de Parcela a efectos de posibilidad de edificar.

3.- S.N.U. de Especial Protección Arqueológica: Según área de S.N.U. y Legislación Sectorial.

(\*) Se consideran infraestructuras las que se enumeran en el artículo 155.2 de estas Normas Urbanísticas

(\*\*) Para Secano 8 Has y para Regadío 1,5 Has.

**Artículo 195.- CUADRO N.º 5.- Condiciones  
particulares de Implantación de Edificaciones en S.N.U.**

SAN VICENTE DE ALCÁNTARA	DISTANCIA MÍNIMA A			
	núcleo urbano	otra edif. de otra parcela	eje de carretera	linderos
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS</b>				
Infraestructuras	libre	libre	libre	libre
Edificaciones para animales (cuadras, establos, porquerizas)	1.000	libre	50	25
Edificaciones para silos, casetas de aperos, almacenes, etc.	libre	libre	50	25
<b>ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>				
Obras Públicas e Infraestructuras	libre	libre	libre	libre
<b>CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRENIMIENTO Y SERVICIO DE LAS ACTIVIDADES DE CARÁCTER INFRAESTRUCTURAL</b>				
Construcciones e instalaciones vinculadas a O.P. e I.	libre	libre	libre	libre
<b>VIVIENDAS FAMILIARES AISLADAS</b>				
Agraria	500	200	100	15
No Agraria	500	200	100	15
<b>INDUSTRIAS</b>				
Servicios de Carreteras	500	250	25	10
Extractivas - Canteras	libre	libre	libre	libre
Extractivas - Mineras	libre	libre	libre	libre
Vinculadas al Medio Rural y Agropecuarias	500	250	100	
Gran Industria propiamente dicha	2.000	500	200	25
Industrias Peligrosas o Nocivas	2.000	500	200	25
Depósitos al Aire Libre, Apilamientos y Vertederos	2.000	1.000	500	25
<b>EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS TERCARIOS</b>				
Comunitarios	500	100	50	20
Servicios Técnicos	500	100	50	20
Servicios Terciarios, Hostelería y Turismo	libre	100	50	10
Campamentos de Turismo	libre	100	50	10
Adecuaciones Recreativas y Naturalistas	libre	100	50	10
Parque Rural	libre	100	50	10
Adecuaciones para usos didácticos o científicos	libre	100	50	10

(\*) Nota: Distancia en metros

**CAPÍTULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS CON USO ASIGNADO.**

**Artículo 196.- Definición y delimitación.**

Dentro del Suelo No Urbanizable se establecen las siguientes áreas con uso asignado:

— Instalación Especial Aislada. Instalación Agropecuaria “Dehesa Mayorga”.

- Clasificación y calificación del suelo: Suelo No Urbanizable a Preservar por sus Valores. Repoblación Forestal y Monte Bajo.
- Superficie estimada: Sin cuantificar.
- Uso permitido: Industria ganadera y uso residencial asociado.
- Planeamiento de Desarrollo: Instalación ya consolidada, por lo cual no es necesaria la delimitación de ninguna figura de planeamiento.

— Aldea Rural “Casas de las Rocitas”

Esta zona constituye por sus características núcleo de población en Suelo No Urbanizable según se define en estas Normas Subsidiarias.

- Clasificación y calificación del suelo: Suelo No Urbanizable a Preservar por sus Valores. Forestal.
- Superficie estimada: 13.920 m<sup>2</sup>.
- Uso Permitido: Aldea Rural Residencial.
- Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial de Mejora del Medio Rural. P.E.M.M.R.-4.

— Aldea Rural “Casas del Convento”

Esta zona constituye por sus características núcleo de población en Suelo No Urbanizable según se define en estas Normas Subsidiarias.

- Clasificación y calificación del suelo: Suelo No Urbanizable a Preservar por sus Valores. Forestal.
- Superficie estimada: 19.298 m<sup>2</sup>.
- Uso Permitido: Aldea Rural Residencial.
- Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial de Mejora del Medio Rural. P.E.M.M.R.-5

Artículo 197.- Ámbito, ubicación y regulación de usos.

El ámbito y ubicación será el que figura en el Plano nº 8 de Ordenación.

La tramitación de la autorización para todos ellos se realizará de acuerdo con lo indicado en el artículo 159 de estas Normas Urbanísticas, relativo a condiciones generales de las edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

Artículo 198.- Condiciones de Desarrollo.

Se prevé la redacción de un Plan Especial de Mejora del Medio Rural para las dos Aldeas Rurales, según se detalla a continuación:

Plan Especial de Mejora del Medio Rural PEMMR-4:

- Denominación y ubicación: Aldea Rural “Casas de las Rocitas”, junto a la Carretera Local BA-V-5051 a la Codosera.
- Superficie total: 13.920 m<sup>2</sup>.
- Clasificación: Suelo No Urbanizable.

— Categoría: Suelo No Urbanizable a Preservar por sus Valores. Forestal. Área con uso asignado.

— Uso global: Residencial.

— Usos pormenorizados permitidos:

- Terciario.
- Equipamiento Comunitario.
- Actividades agrícolas o agropecuarias.
- Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
- Viviendas unifamiliares en línea, en hilera o aisladas, tanto la vivienda agraria, como la no agraria.
- Industria en categoría 3ª “Industrias vinculadas al medio rural”.

— Condiciones de edificación.

• Altura máxima: 1 planta.

— Parcelación:

- Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Rústica vigente.
- Las parcelas nuevas tendrán una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 70%.

— Infraestructuras a ejecutar:

- Abastecimiento de agua colectivo de la Comunidad de Propietarios.
- Saneamiento colectivo y depuradora de aguas residuales de la Comunidad de Propietarios.
- Red eléctrica de fuerza.
- Viales terrizos.

— Infraestructuras prohibidas:

• Alumbrado público.

— Desarrollo:

- Cesiones: Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

Viales e infraestructuras.

- Sistema de gestión: Promoción Pública.
- Sistema de actuación: Cooperación.
- Ejecución Material: Será necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización que mejore e implante las infraestructuras básicas a ejecutar.
- El Plan Especial fijará las condiciones de adecentamiento de las edificaciones.
- El Plan Especial fijará mediante levantamiento cartográfico la parcelación existente incluida en el Catastro de Rústica que se autoriza.

Plan Especial de Mejora del Medio Rural PEMMR-5:

- Denominación y ubicación: Aldea Rural “Casas del Convento”, junto a la Carretera Local BA-V-5051 a la Codosera.
- Superficie total: 19.298 m<sup>2</sup>.
- Clasificación: Suelo No Urbanizable.
- Categoría: Suelo No Urbanizable a Preservar por sus Valores. Forestal. Área con uso asignado.
- Uso global: Residencial.
- Usos pormenorizados permitidos:
  - Terciario.
  - Equipamiento Comunitario.
  - Actividades agrícolas o agropecuarias.
  - Construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas.
  - Viviendas unifamiliares en línea, en hilera o aisladas, tanto la vivienda agraria, como la no agraria.
  - Industria en categoría 3ª “Industrias vinculadas al medio rural”.
- Condiciones de edificación.
- Altura máxima: 1 planta.
- Parcelación:
  - Parcela existente: Se considera edificable la parcela existente que cumpla la condición de haber sido incluida en el último Catastro de Rústica vigente.

- Las parcelas nuevas tendrán una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima: 70%.
- Infraestructuras a ejecutar:
  - Abastecimiento de agua colectivo de la Comunidad de Propietarios.
  - Saneamiento colectivo y depuradora de aguas residuales de la Comunidad de Propietarios.
  - Red eléctrica de fuerza.
  - Viales terrizos.
- Infraestructuras prohibidas:
  - Alumbrado público.
- Desarrollo:
  - Cesiones: Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, lo siguiente:

Viales e infraestructuras.

- Sistema de gestión: Promoción Pública.
- Sistema de actuación: Cooperación.
- Ejecución Material: Será necesaria la redacción de un Proyecto de Urbanización que mejore e implante las infraestructuras básicas a ejecutar.
- El Plan Especial fijará las condiciones de adecentamiento de las edificaciones.
- El Plan Especial fijará mediante levantamiento cartográfico la parcelación existente incluida en el Catastro de Rústica que se autoriza.

## TÍTULO VI.- NORMATIVA DE PROTECCIÓN.

### CAPÍTULO I.- SUELOS AFECTADOS POR CONDICIONES DE PROTECCIÓN SEGÚN LA LEGISLACIÓN SECTORIAL VIGENTE.

Artículo 199.- Suelo afectado por la protección de Carreteras.

I. Legislación específica:

- Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio.
- Reglamento General de Carreteras. Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre.

— Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1988.

— Ley de Carreteras de Extremadura 7/1995, de 27 de abril.

## 2. Caracterización.

Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, coincidente con la zona de influencia de la carretera, es decir, con la Zona de Afección, y cuya anchura definimos a continuación, en base a lo establecido en la Legislación específica de Carreteras.

— Autopistas, autovías y vías rápidas, 100 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

— Otras carreteras, 50 metros a cada lado de la arista exterior de la explanación.

El régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en los apartados 4 y 5 de este artículo.

## 3. Vías de comunicación. Normas de carácter general.

a) Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles, que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988 y el Reglamento de 2 de septiembre de 1994, según se detalla en los apartados 4 y 5 siguientes.

b) Con independencia de la regulación específica de los núcleos urbanos, los accesos a las vías cumplirán los siguientes requisitos:

1º) Carreteras Nacionales y Comarcales: No se podrá dar accesos directos de fincas a carreteras de esta categoría, sino por medio de ramales secundarios. Los accesos que se autoricen a estas carreteras, en ningún caso permitirán por sí solos el establecimiento de parcelaciones urbanísticas fuera de los casos previstos en los artículos de las presentes Normas.

Las intersecciones podrán cruzar a ambos lados de la carretera si existen condiciones de visibilidad que permitan su autorización.

2º) Carreteras Locales: Podrán autorizarse accesos a fincas no edificadas y mantener los accesos existentes. En zonas de visibilidad deficiente, no se autorizarán nuevos accesos, y los existentes deberán ser reordenados.

La nueva edificación de una finca, exigirá adoptar medidas especiales de acceso, con utilización de vías secundarias o caminos.

## 4. Zonas afectadas:

a) Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera, sus elementos funcionales y una franja de terreno de 8 metros de anchura, a cada lado, en autopistas, autovías y vías rápidas y 3 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

b) Zona de servidumbre: Dos franjas a ambos lados de la carretera, con una anchura de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas; 8 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la explanación.

c) Zona de afección: Dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitada interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por las líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en las autopistas, autovías y vías rápidas y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidos desde las citadas aristas.

d) Línea límite de edificación: Es la línea exterior de las franjas de terreno a ambos lados de la carretera, de 50 metros de ancho en las autopistas, autovías y vías rápidas; de 25 metros en el resto de las vías del Estado, y 25 metros en el resto de las carreteras, medidos desde la arista exterior de la calzada. Como casos especiales, se puede establecer una distancia menor, siempre que lo permita el planeamiento u otras razones geográficas o socio-económicas.

## 5. Usos:

a) Zona de dominio público: Sólo se admite la carretera y sus encuentros funcionales afectados al servicio público viario, regulados en el artículo correspondiente del Reglamento General de Carreteras.

### b) Zonas de afección:

- Zona comprendida entre el límite exterior de la servidumbre y la línea límite de edificación. No se autorizan edificaciones o construcciones nuevas permanentes, ni reforma o consolidación de las existentes.

- Zona comprendida entre la línea de edificación y el límite exterior de la zona de afección.

Se autoriza toda clase de actuaciones compatibles con la clasificación del suelo, siempre que se actúe en cualquiera de las zonas, es necesario solicitar el correspondiente permiso al órgano del que dependa la carretera.

Artículo 200.- Suelo afectado por la Servidumbre de líneas de energía eléctrica.

1. Legislación específica:

— Ley de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.

— Reglamento de 18 de marzo de 1966 sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas.

— Reglamento de 28 de noviembre de 1968 sobre Líneas Eléctricas Aéreas de Alta Tensión.

2. Las Redes de Energía Eléctrica estarán protegidas de acuerdo con la legislación específica vigente citada en el apartado anterior, mediante la imposición de servidumbres y limitaciones según se establece en el apartado 3 siguiente.

3. Zonas afectadas y usos:

— Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión, estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere la legislación indicada en el párrafo anterior.

— La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide la utilización de los predios afectados, pudiéndose cercar, cultivar o, en su caso, edificar con las limitaciones correspondientes.

— Quedan prohibidas las plantaciones de árboles y construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a las distancias establecidas en el Reglamento, en las siguientes circunstancias:

Bosques, árboles y masas de arbolado:

$1,5 + U/100$  m, con un mínimo de 2 metros.

Edificios o construcciones.

Sobre puntos accesibles a las personas:

$3,3 + U/100$  m, con un mínimo de 5 metros.

Sobre puntos no accesibles a las personas:

$3,3 + U/100$  m, con un mínimo de 4 metros.

$U =$  Tensión compuesta en KV.

En las líneas aéreas se tendrá en cuenta, para el cómputo de estas distancias, la situación respectiva más favorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

Artículo 201.- Industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

1.- Las actividades que sean calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con lo establecido en el Artículo

3º del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto de 30 de noviembre de 1961 nº 2414/61, deberán supeditarse, en cuanto a su emplazamiento, a lo dispuesto sobre el particular en las Ordenanzas Municipales y en los Planes de Urbanización del respectivo Ayuntamiento. En todo caso, las industrias fabriles que deban ser consideradas como insalubres o peligrosas sólo podrán emplazarse, como regla general, a una distancia de 2.000 metros, a contar del núcleo más próximo de población agrupada. (Art. 4º del mismo Reglamento).

2.- En relación con las actividades molestas, que no habrán de cumplir la distancia de los 2.000 metros, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de licencias, y en todo caso para su funcionamiento que, las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, gases, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3.- A título indicativo, teniendo en cuenta las características del municipio de San Vicente de Alcántara, y sin ánimo totalizador, se presenta el siguiente listado de actividades molestas, insalubres y nocivas extraído, del Nomenclator Anejo a la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas:

Actividades Molestas:

- Agricultura.
- Elaboración de productos de molino.
- Almazaras.
- Elaboración de piensos compuestos para ganadería.

Actividades Insalubres y Nocivas:

- Vaquerías.
- Cebo de ganado de cerda.
- Mataderos en general.
- Conservación de aceituna por aderezo en verde.

Artículo 202.- Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos.

1. Legislación específica.

Se deberá cumplir la legislación de aguas vigente en el momento de aplicación de las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, tanto la que se especifica a continuación como cualquier otra existente.

— Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, que desarrolla los títulos I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas.

## 2. Cauces, riberas y márgenes.

Se entiende por Alveo o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas.

Se entiende por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

En el Dominio Público Hidráulico conformado, según se define en el art. 2 del reglamento citado, será preceptivo obtener autorización/concesión previa del organismo de cuenca para el uso o las obras (arts. 51 al 77, 126 al 127 y 136 del citado reglamento).

El Reglamento de Dominio Público Hidráulico establece una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condiciona el uso del suelo, las actividades que se desarrollen y la construcción de cualquier tipo de edificación. A continuación se transcriben literalmente los artículos 6, 7, 8, 9 y 78 de dicho Reglamento, en los que se define con exactitud el régimen de utilización y uso de ambas zonas:

Art. 6.- “Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de las aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces.

Las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura para uso público que se regula en este Reglamento.

b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

(...) en el entorno inmediato de los embalses (...) modificarse la anchura de ambas zonas en la forma en que se determina en este reglamento (art. 6 de la LA)”

Art. 7.- “La zona de servidumbre para uso público definida en el artículo anterior tendrá los fines siguientes: (...)

2. Los propietarios de esta zona de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, (...)”

Art. 9.- “En la zona de policía de 100 metros de anchura (...) quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo:

a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.

b) Las extracciones de áridos.

c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.

d) Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

(...)”

Art. 78.- “Para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa del organismo de cuenca (...)”

## 3. Embalses:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses una zona de protección en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. A continuación se transcribe literalmente el artículo 243 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

Art. 243.- “1. A fin de proteger adecuadamente la calidad del agua, el Gobierno podrá establecer alrededor de los lechos de lagos, lagunas y embalses, definidos en el artículo 9 de la Ley de Aguas, un área en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

(...).

3. En todo caso, las márgenes de lagos, lagunas y embalses quedarán sujetas a las zonas de servidumbre y policía fijadas para las corrientes de agua (artículo 88 de la LA).”

## 4. Protección de aguas subterráneas:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece una zona de protección de las aguas subterráneas en su artículo nº 244, que transcribimos literalmente a continuación.

Art. 244.- “La protección de las aguas subterráneas frente a intrusiones de aguas salinas de origen continental o marítimo se realizará, entre otras acciones, mediante la limitación de la explotación de los acuíferos afectados (...)”

## 5. Vertidos líquidos:

### a) Condiciones Generales:

El Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece la necesidad de tramitación ante los organismos competentes, (en el caso del Término Municipal de Valencia de Alcántara, la Confederación Hidrográfica del Tajo y la del Guadiana) de la preceptiva autorización para efectuar vertidos susceptibles de contaminación del Dominio Público Hidráulico, tanto en lo referente a aguas

superficiales como a subterráneas, recordando la obligación del causante del vertido de poner en práctica las soluciones necesarias para evitar la posible contaminación. A continuación se transcribe literalmente el artículo 245 de dicho Reglamento en lo que se refiere a esta zona de protección.

Los artículos siguientes a este, que no se transcriben, se refieren al procedimiento para obtener la preceptiva licencia administrativa.

Art. 245.- “1. Toda actividad susceptible de provocar la contaminación o degradación del Dominio Público Hidráulico y, en particular, el vertido de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales, requiere autorización administrativa. (...)”

#### b) Condiciones Particulares:

- Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
- La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
- Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas.
- En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole deberán incluir todos los datos exigidos para la legislación vigente, para concesión de autorizaciones de vertidos. En aplicación del art. 95 de la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1985, el otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.

#### 6.- Abastecimiento con aguas públicas:

Será preceptivo obtener concesión administrativa otorgada por el organismo de cuenca para el abastecimiento de aguas públicas superficiales (arts. 122 al 125) o aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (art. 184 al 188 del Reglamento), así como realizar la comunicación para aguas públicas subterráneas con volumen inferior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (arts. 84 al 88 del Reglamento) o bien en el Catálogo de Aguas Privadas (D.T. 2ª, 3ª y 4ª de la Ley).

Artículo 203.- Suelo afectado por la Legislación sobre protección del Medio Ambiente.

#### 1.- Suelo Forestal.

Toda actuación que suponga corta, tala, desbroce, decapado o cualesquiera otras actividades en terreno forestal deberá contar con la previa autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

#### 2.- Vías Pecuarias.

Cualquier actividad que implique ocupación temporal o uso de vías pecuarias, dentro del término municipal, deberá ser autorizada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Cáceres con anterioridad al otorgamiento de licencia municipal.

En aplicación de la Ley Estatal de Vías Pecuarias, 3/1995 queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las Vías Pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave, siempre que para las mismas hubiere sido necesaria la obtención de licencia.

#### 3.- Protección ambiental.

En lo referente a la autorización de actividades que así lo requieran, se estará a lo dispuesto en la legislación nacional (R.D. 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el R.D. 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento).

Artículo 204.- Suelo afectado por la Protección de Vías Pecuarias.

1. De acuerdo con el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias realizado por el I.C.O.N.A. en junio de 1975, las NN.SS. recogen las Cañadas, Cordeles, Coladas y Veredas existentes en el Término Municipal de San Vicente de Alcántara.

2. Las Vías Pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal establecido en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias. Por ello se procederá, por el I.R.Y.D.A. y/o Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes y/u otro organismo competente a su deslinde.

3. Una vez deslindada la Vía Pecuaría se fija una zona de protección de cinco (5) metros a ambos lados de la misma en la cual no se permite la edificación.

4. Las anchuras legales establecidas en el Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias son las siguientes:

- Cordel de San Vicente de Alcántara a la Rivera de Albarragena:
  - Primer tramo ..... entre 10 y 18 m
  - Segundo tramo ..... 37,61 m
- Colada de Alcántara ..... 15 m
- Colada de Rotal y del Alcorcón, de 4 a 12 m

La descripción detallada de estas vías pecuarias se realiza en el apartado 5.4.2. de la Memoria Informativa.

Artículo 205.- Suelo afectado por la Protección de Redes de Infraestructuras Subterráneas.

1. Las Redes de suministro de agua y de saneamiento integral se dotan de servidumbres de cuatro (4) metros de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería. En ellas no se permite la edificación, ni las labores agrícolas u otros movimientos de tierras.

2. Las Redes de cualquier otro tipo de infraestructuras subterráneas, sean conducciones líquidas o gaseosas, red de telefonía, etc..., se dotarán de la protección que la legislación sectorial correspondiente establezca para los terrenos afectados, que habrán de adaptarse al régimen de utilización y uso que dicha legislación disponga.

Artículo 206.- Suelo afectado por la Protección de Vías Férreas.

1. Legislación específica.

— Ley de 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres:

— Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se desarrolla el reglamento de la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres.

2. Caracterización.

1º) Se plantea este suelo como un conjunto de franjas de protección a ambos lados de las vías de comunicación del municipio, distintas según esté este suelo incluido en el Suelo Urbano o en el Suelo No Urbano, y coincidente con la Zona de Influencia de la vía férrea, es decir, con la Zona de Afección, y cuya anchura se describe a continuación, en base a lo establecido en la Legislación específica de Vías Férreas.

2º) Los terrenos ocupados, en Suelo Urbano o en Suelo No Urbano, por las vías férreas, estaciones de ferrocarril y otros elementos funcionales, se incluyen en el Sistema General de Comunicaciones como Sistema General Ferroviario.

3º) Las actuaciones urbanísticas que puedan desarrollarse, y que sean colindantes con alguno de los elementos incluidos en el párrafo anterior como Sistema General Ferroviario, estarán obligados a vallar, a su cargo, las lindes con éste, o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de personas y bienes.

4º) El Régimen de utilización y uso de los terrenos afectados figura detallado en le apartado 3 siguiente de este artículo, y en el resumen gráfico facilitado por la Jefatura de Patrimonio y Relaciones Externas de RENFE en Extremadura, que se adjunta como anexo a dicho apartado con el objeto de aportar claridad a lo dispuesto en el mismo.

3. Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

1º) Las ordenaciones que se prevean sean cruzadas por la línea férrea, o colindantes con la misma regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas por los arts. 280 y siguientes del Real Decreto 1211/90, de 28 de septiembre, sobre Policía de Ferrocarriles, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior a la explanación del ferrocarril, es la que figura en el siguiente esquema:

SUELO	ZONA DOMINIO PÚBLICO	ZONA SERVIDUMBRE	ZONA AFECCIÓN
No Urbano	8 m	entre 8 y 20 m	entre 20 y 50 m
Urbano	5 m	entre 5 y 8 m	entre 8 y 25 m

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

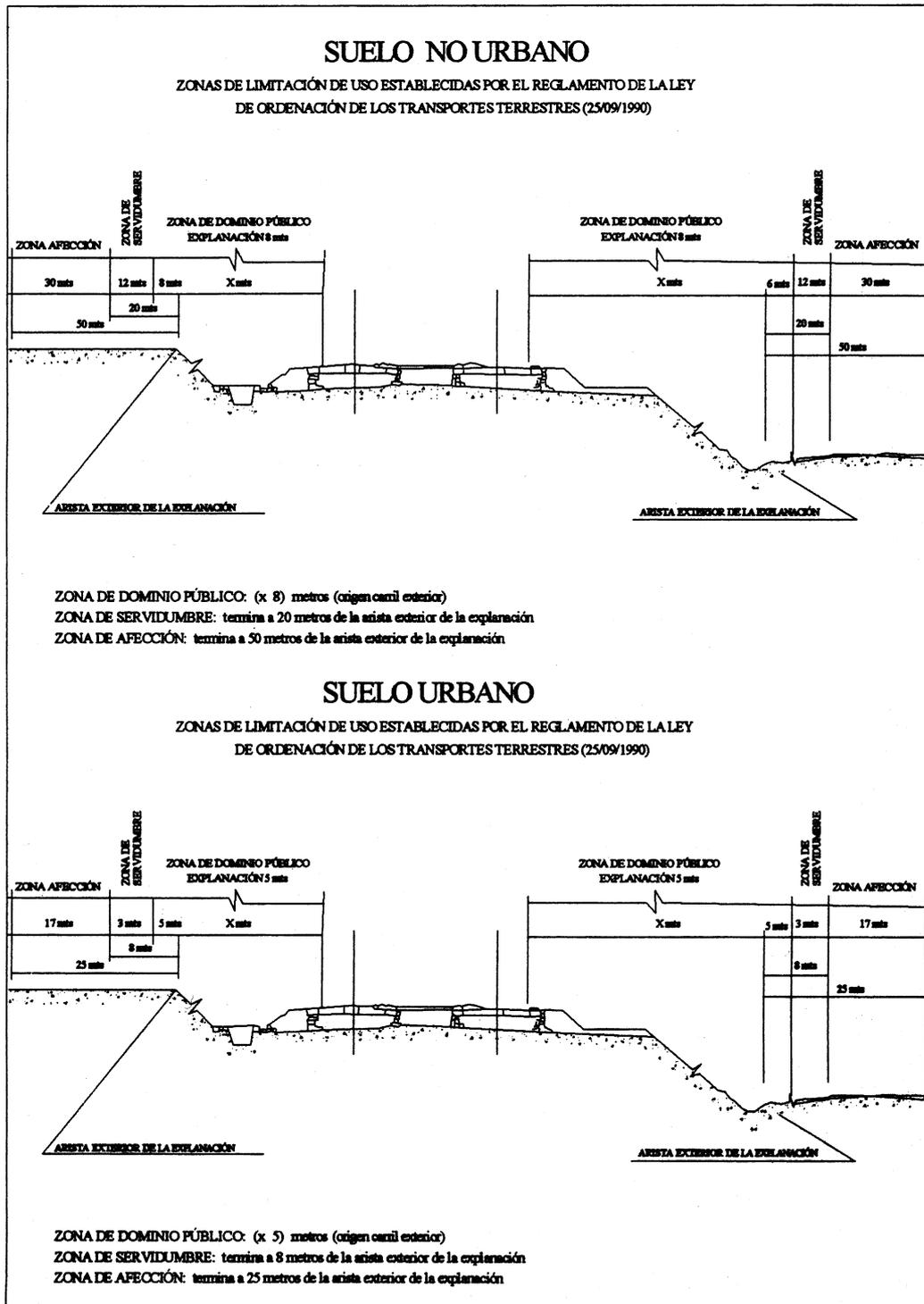
2º) Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona sólo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del organismo administrativo competente. Excepcionalmente podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

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

La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de

árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, quien podrá establecer las condiciones en que puedan realizarse dichas obras o actividades.



## CAPÍTULO II.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

Artículo 207.- Consideración previa.

Debido al destacado interés de los valores estéticos, de las diferentes edificaciones, conjuntos urbanos y elementos aislados que en las Memorias Informativa y Justificativa se relacionan, el Ayuntamiento velará para que su estado sea en todo momento bueno y adaptado a la misión que cumplen. A este fin, se controlarán con especial atención las posibles obras que en ellos se realicen, debiéndose consultar a las Delegaciones de la Consejería de Cultura y Patrimonio y de la Consejería de Vivienda, Urbanismo y Transportes sobre la idoneidad de las obras que en cada momento pretendan realizarse, en el caso de que el Ayuntamiento no cuente con servicios técnicos competentes.

Artículo 208.- Clasificación del Patrimonio.

Desde estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, y como apoyo a dicho proceso, se incluye en la Memoria Justificativa, un Inventario de aquellos edificios y espacios públicos de interés, que se ha considerado necesario proteger y conservar.

Para la inventariación y/o catalogación de los bienes inmuebles que integran el Patrimonio Edificado y los Espacios urbanos de Interés, se distinguen tres grados de protección:

— Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I - Protección Integral NIVEL I - DECLARADOS O CON EXPEDIENTE INCOADO:

Monumentos:

- A-1.1 Ermita de Santa Ana.
- A-1.2 Fortaleza de Mayorga.
- A-1.3 Castillo de Piedrabuena.
- A-1.9 Fortaleza de San Pedro.

Elementos Aislados:

- A-1.4 Conjunto de Escudos Heráldicos.
- A-1.5 Cruces en la calle Miguel Hernández.
- A-1.6 Cruces en la Calleja de las Cruces.
- A-1.7 Crucero Granítico de la Plaza del Cristo.
- A-1.8 Cruz de Camino frente a la Ermita de San Cristóbal.

NIVEL II - NO DECLARADOS:

Edificaciones:

- A-2.1 Iglesia Parroquial de San Vicente Mártir.
- A-2.2 El Convento. Antiguo Monasterio de las Clarisas.

Elementos Aislados:

- A-2.3 Fuente del Caño.
- A-2.4 Pozo del Paraguas.

Elementos Arqueológicos:

- A-2.5 Dolmen de Juan Durán I.
- A-2.6 Dolmen de Juan Durán II.
- A-2.7 Dolmen de Antas y Turmas.
- A-2.8 Dolmen de Mayorga I.
- A-2.9 Dolmen de Mayorga II.
- A-2.10 Dolmen de Villavieja.
- A-2.11 Dolmen de Piedrabuena.
- A-2.12 Dolmen de Argaminos.
- A-2.13 Dolmen del Torrico de San Pedro.

— Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico. Grado II - Protección Estructural

Edificaciones:

- B-1 Casona del siglo XVII de la Plaza de España.
- B-2 Avenida de Extremadura nº 21.
- B-3 Ermita Mayorga.
- B-5 Fábrica de Corcho del Inglés o de J. Robinson.
- B-6 C/ San Ramón nº 13.

Elementos Aislados:

- B-4 Fuente de la Paz.
- B-7 Fuente del Corcho.
- B-8 Fuente de Juan Durán.
- B-9 Pozo del Birón.
- B-10 Fuente del Balancho

Elementos Arqueológicos:

B-11 Tumbas.

— Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado III - Protección Ambiental

- C-1 C/ Juan Rodríguez nº 16 (con trasera a C/ Campomanes).
- C-2 C/ Campomanes nº 7.
- C-3 C/ Juan Rodríguez nº 20.
- C-4 C/ Juan Rodríguez nº 28.
- C-5 C/ Soledad nº 43.

- C-6 C/ Cáceres nº 6.
  - C-7 C/ Moral nº 9.
  - C-8 C/ San Ramón nº 17.
  - C-9 C/ San Ramón nº 13.
  - C-10 C/ Cantos Molina nº 45.
  - C-11 C/ Cantos Molina nº 31.
  - C-12 C/ Gabino Méndez nº 7.
  - C-13 C/ Alvarado nº 5.
  - C-14 C/ Avenida de las Regiones nº 16.
  - C-15 C/ Jovellanos nº 12.
  - C-16 C/ Jovellanos nº 50.
  - C-17 C/ Jovellanos nº 52.
  - C-18 C/ Francisco Pizarro nº 37.
  - C-19 C/ Francisco Pizarro nº 27.
  - C-20 C/ Francisco Pizarro nº 19.
  - C-21 C/ Antonio Machado nº 16.
  - C-22 C/ Antonio Machado nº 20.
  - C-23 C/ Cantos Molina nº 2.
  - C-24 C/ Cantos Molina nº 14.
  - C-25 C/ Cantos Molina nº 16.
  - C-26 C/ Cantos Molina nº 20.
  - C-27 C/ Cantos Molina nº 40.
  - C-28 C/ Alvarado nº 4.
  - C-29 C/ Alvarado nº 16.
  - C-30 C/ Jovellanos nº 11.
  - C-31 Avenida de Extremadura nº 45.
  - C-32 C/ Cervantes nº 43.
  - C-33 C/ Cervantes nº 39.
  - C-34 C/ Cervantes nº 35.
  - C-35 C/ Cervantes nº 33.
  - C-36 C/ Cervantes nº 29.
  - C-37 C/ Cervantes nº 27.
  - C-38 C/ Cervantes nº 23.
  - C-39 C/ Cervantes nº 21.
  - C-40 C/ Cervantes nº 3.
  - C-41 C/ Muñoz Torrero nº 26.
  - C-42 C/ Avenida de Portugal nº 6.
  - C-43 C/ Avenida de Portugal nº 14.
  - C-44 C/ Avenida de Portugal nº 16.
  - C-45 C/ Ercilla nº 21.
  - C-46 Plaza de la Constitución nº 9.
  - C-47 C/ Jacinto Benavente nº 36.
  - C-48 C/ Cervantes nº 24.
  - C-49 C/ Cervantes nº 36.
  - C-50 C/ Cervantes nº 40.
  - C-51 C/ Cervantes nº 43.
  - C-52 Plaza del Cristo nº 18.
  - C-53 Plaza del Cristo nº 15
  - C-54 C/ Colón nº 39.
  - C-55 C/ Colón nº 33.
  - C-56 C/ Colón nº 29.
  - C-57 C/ Plaza del Cristo nº 8.
  - C-58 C/ Soledad nº 30.
  - C-59 C/ Camopanes nº 24.
  - C-60 C/ Juan Rodríguez nº 3 (trasera C/ Santa María).
  - C-61 Ermita de Ntra. Sra. de Fátima o de Canchal Blanco.
  - C-62 Ermita en Dehesa Mayorga.
  - C-63 Torre en Dehesa Mayorga.
  - C-64 Casa en Dehesa Mayorga.
  - C-65 C/ Gabino Méndez nº 9.
  - C-66 Edificio con Inscripción de “Jabón Lagarto”.
  - C-67 Edificio con Ménsulas en C/ Pedro del Valle
  - C-68 Vivienda en C/ García Paredes.
  - C-69 Vivienda en C/ García Paredes.
  - C-70 Vivienda en C/ García Paredes.
  - C-71 Vivienda en C/ García Paredes.
  - C-72 Vivienda en C/ Moral.
  - C-73 Vivienda en Plaza Miguel Servet.
  - C-74 Vivienda en C/ Parra.
  - C-75 Vivienda en Travesía San Ramón.
  - C-76 Vivienda en C/ Ramón Camisón.
  - C-77 Vivienda en C/ Ramón Camisón.
  - C-78 Vivienda en C/ Cantos Molina.
  - C-79 Vivienda en Avda. de Extremadura.
  - C-80 Vivienda en Avda. de Extremadura.
  - C-81 Vivienda en Avda. de Extremadura.
- La ubicación de los elementos urbanos, aparece en el Plano de Ordenación nº 6 “Determinaciones en Suelo Urbano y Apto para Urbanizar. Catálogo”, y la de los elementos ubicados en el territorio municipal se detalla en el Plano nº 1 “Estructura general y orgánica del territorio”.

Artículo 209.- Protección del Patrimonio y Catálogo del Patrimonio edificado.

#### I.- Protección del Patrimonio.

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretenda realizar obra nueva en los edificios catalogados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la Obra Nueva, acompañando a la solicitud y al Proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

#### Grado I - Protección Integral: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección en base a su preservación total.

Se establecen dos niveles:

##### Nivel I - Declarados

##### Nivel II - No Declarados

Los inmuebles Nivel I - B.I.C. son los así declarados por la Administración competente.

Los edificios de Nivel II, son aquellos edificios que por su interés pueden ser objeto de declaración, ya que son edificios de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.

Se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.

#### Grado II - Protección Estructural: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico.

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico cuya estructura y fachada deben conservarse en su estado actual, y que constan de otra serie de componentes cuya conservación se pretende.

Estos componentes o elementos pueden estar constituidos por las fachadas interiores, patios, escaleras, forjados, artesonados, solados, elementos de carpintería y demás acabados.

Excepcionalmente, se incluyen en este grado de protección aquellos inmuebles que, aún careciendo de fachada objeto de conservación, cuentan con elementos singulares interiores de gran valor.

Este grado tiene por objeto mantener la estructura y los elementos de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos. Se aplica a aquellos edificios que cuentan con elementos o partes interiores objeto de protección.

Se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.

La reestructuración de cubiertas tiene por objeto estimular la rehabilitación del edificio mediante el incremento en su aprovechamiento actual, si bien, se supedita en cada caso a las características de la edificación.

#### Grado III - Protección Ambiental: Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.

Comprende aquellos inmuebles de Valor Arquitectónico, que o bien por su carácter, o situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.

Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.

En los edificios de Interés Ambiental, se permiten obras de:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.
- Reestructuración.

En el último de los casos, y en el límite de intervenciones, no se permitirá el vaciado interior debiendo mantenerse la fachada. No

se permite obra nueva, según el concepto que se define en el artículo 220 siguiente.

#### Entornos de Bienes de Interés Cultural.

En los edificios incluidos en el entorno, se permiten todas las obras indicadas para los Bienes Inmuebles de Interés Ambiental y además las de “obra nueva de Entorno de Bien de Interés Cultural”, según se define en el artículo 220 siguiente.

#### II.- Catálogo del Patrimonio Edificado.

El municipio de San Vicente de Alcántara ofrece un rico y variado conjunto de elementos de interés histórico, arquitectónico y tradicional, que se ha analizado de forma pormenorizada con vistas a su catalogación.

El conjunto de edificaciones clasificadas se incluyen en el Catálogo de las Normas Subsidiarias que, como documento complementario a éstas, se tramita conjuntamente.

Referencia al Catálogo Complementario de las Normas Subsidiarias indicado, se realiza en los artículos 1 y 10 de estas Normas Urbanísticas.

#### Artículo 210.- Definición de los tipos de obra.

En las Normas de Protección se distinguen entre los siguientes tipos de obra, que serán aplicables a los distintos grados de protección:

- a) Obras de consolidación.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de restauración.
- d) Obras de reforma.
- e) Obras de reestructuración de cubiertas.
- f) Obras de reestructuración.
- g) Obra nueva.
- h) Obra nueva en Entorno de BIC

#### a) Obras de consolidación:

Son obras de consolidación las necesarias para evitar la ruina o derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzos de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

#### b) Obras de conservación:

Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y

deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o abandono.

Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pinturas y solados.

#### c) Obras de restauración:

Son obras de restauración las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Caso de que no existan restos o pruebas en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo añadido.

#### d) Obras de reforma:

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura.

#### e) Reestructuración de cubiertas:

Son obras de reestructuración de cubiertas las que afectan a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

#### f) Reestructuración:

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología del edificio.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la sustitución de los fondos edificables, ocupación u dimensión de patios.

Este tipo de obra incluye el vaciado total del espacio interior, con mantenimiento o reestructuración de fachada y de elementos valiosos de su primitiva construcción.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos.

g) Obra nueva:

Incluye tanto la adición de nuevas plantas sobre la edificación existente, como la realización de obras completas de nueva planta.

h) Obra nueva en Entorno de Bien de Interés Cultural:

Con el fin de garantizar la homogeneidad y regularidad exigida en los procesos de renovación urbana en entornos de Bienes de Interés Cultural, se seguirán, en los diseños de obra nueva, los siguientes criterios de composición y modulación:

1. Se utilizará un ritmo seriado de huecos y paños ciegos, debiendo justificarse claramente cualquier otra solución.
2. Se conservará el plano de fachada, permitiéndose los salientes, de acuerdo con lo indicado en el art. 76 de esta Normativa.
3. Las losas de balcones y miradores, cuando sobresalgan aisladamente tendrán un canto máximo de 15 cm en los bordes.
4. Las barandillas no serán macizas o continuas, para expresar la autonomía del plano de fachada.
5. La planta baja se tratará como una planta más de la edificación, siguiendo los mismos criterios y composición que el resto de la fachada. Los huecos serán de ancho no superior a 3 m y estarán separados 0,60 m, como mínimo, de la medianera.
6. Se prohíbe el uso de ladrillo visto en fachada.
7. Se seguirá la tramitación indicada en el art. 221 para la solicitud de licencia de obra en edificaciones incluidas en el Catálogo.

Artículo 211.- Tramitación.

Previamente a la solicitud de licencia, se presentará un Estudio Previo Urbanístico, el cual deberá comprender, como mínimo, lo siguiente:

- Para el Bien en su situación actual, señalamiento de los elementos, aspectos y valores a conservar, con plantas, alzados y fotografías del estado previo a la intervención.

- Para la edificación transformada o la nueva edificación:

- a) Boceto o diseño de la edificación.
- b) Descripción de materiales y colores a utilizar en fachada.
- c) Justificación del diseño en función de las edificaciones adyacentes, incluyendo fotografías de éstos.

Dichos Estudios Previos serán informados sobre su idoneidad por los Servicios Técnicos Municipales competentes y, en defecto de éstos, por los Servicios Comarcales o Provinciales, en su caso.

Será necesaria la aprobación por el Ayuntamiento del Estudio Previo Urbanístico, para poder solicitar dicha Licencia de Demolición y/u Obra Nueva.

Los criterios a tener en cuenta para el análisis e informe del Estudio Previo Urbanístico citado, serán el cumplimiento de la finalidad específica de protección de los valores arquitectónicos y ambientales, en especial, la preservación de los elementos de valor preexistentes y, por tanto, la aplicación para cada tipo de inmueble en función de su Grado, de las condiciones que se establecen en las obras que se permiten.

TÍTULO VII.- PRIORIDADES Y PLAZOS.

CAPÍTULO I.- PRIORIDADES Y PLAZOS.

Artículo 212.- Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, contendrán, entre otras, las siguientes determinaciones:

- Orden de prioridades con fijación de plazos para su ejecución.

Artículo 213.- Planes a incluir en el Programa de Desarrollo y Ejecución.

El Programa incluye en el municipio de San Vicente de Alcántara, el desarrollo del siguiente planeamiento:

- Planes Parciales en Suelo Apto para Urbanizar.

El Programa define los plazos para el desarrollo del planeamiento preciso (de acuerdo con la Legislación Urbanística vigente) que posibilite el inicio del conjunto de los plazos que se establecen en el art. 36 de estas Normas Urbanísticas, sobre cumplimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

Para el desarrollo de las Unidades de Ejecución, los plazos se establecerán de acuerdo con las determinaciones correspondientes de la Legislación Urbanística vigente.

#### Artículo 214.- Plazos.

Se establece el siguiente programa para el desarrollo de los Planes Parciales.

Los plazos máximos incluyen el inicio de la tramitación, hasta la Aprobación Definitiva del Plan Parcial correspondiente. Los plazos se computarán desde la Aprobación Definitiva de estas Normas Subsidiarias:

Primer período de 4 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 42 meses y Aprobación Definitiva, antes de 4 años.

#### Plan Parcial SR-1

Segundo período de 4 años: Presentación del Plan Parcial, antes de 84 meses y Aprobación Definitiva, antes de 4 años.

#### Plan Parcial SR-2

### TÍTULO VIII.- DISPOSICIONES GENERALES.

#### CAPÍTULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artículo 215.- Expropiaciones y régimen de venta forzosa.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, la expropiación por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar, así como el régimen de venta forzosa y la creación de Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, no será aplicable en el municipio de San Vicente de Alcántara.

#### Artículo 216.- Instrumentos de intervención en el mercado del suelo.

##### 1. Derechos de tanteo y retracto:

En el municipio de San Vicente de Alcántara no se delimitan las áreas especificadas en la Legislación Urbanística, en las cuales, las transmisiones onerosas de terrenos habrían de quedar sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

##### 2. Patrimonio municipal del suelo:

De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, el Ayuntamiento de San Vicente de Alcántara constituirá su Patrimonio Municipal del Suelo.

De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, no se establecen en estas Normas Subsidiarias reservas concretas de terrenos de posible adquisición para la constitución del citado Patrimonio, pudiendo establecerse posteriormente otras de acuerdo con la Legislación Urbanística citada.

##### 3. Calificación de suelo para Viviendas de Protección Pública:

La Legislación Urbanística vigente posibilita la calificación de suelo y la consiguiente delimitación de zonas para Viviendas de Protección Pública. En el municipio de San Vicente de Alcántara se ha hecho uso de dicha posibilidad, estableciéndose la Zona II.- Grado B, Residencial Unifamiliar en Línea Unitaria para Viviendas de Protección Pública.

#### Artículo 217.- Transitorias sobre vigencia y adecuación del planeamiento anterior en ejecución.

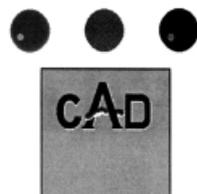
En el municipio de San Vicente de Alcántara no se encuentra en ejecución ninguna clase de Planeamiento de Desarrollo, por lo que no es necesario el establecimiento de normas urbanísticas sobre su vigencia y adecuación.

# SERVICIO PÚBLICO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA

*Medio a través del cual los ciudadanos pueden conocer sus derechos y obligaciones, y la utilización de los bienes y servicios contenidos en el servicio público de información administrativa y atención al ciudadano  
(Art. 1 del Decreto 139/2000 de información administrativa y atención al ciudadano)*



**SISTEMA DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA**  
*Http://sia.juntaex.es*



**CENTROS DE ATENCIÓN ADMINISTRATIVA**

C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO	C.A.D.	DOMICILIO	TELÉFONO
ALBURQUERQUE	Avda. D. Pablo Lapeña, 13	924.40.03.55	ALCANTARA	C/ Cuatro Calles, 1	927.39.01.48
ALMENDRALEJO	Estación Enológica Apdo.96	924.66.07.43	AZUAGA	Avda. S.Tomás Aquino, s/n	924.01.82.06
BADAJOS	Avda. de Huelva, 2	924.01.20.20	CABEZA DEL BUEY	C/ Alemania, 1	924.01.99.72
CACERES	C/ Clemente S. Ramos, s/n	927.00.57.54	CASAR DE PALOMERO	Plaza de España, 1	927.43.63.85
CASTAÑAR DE IBOR	Plaza de España, s/n	927.55.44.63	CASTUERA	C/ La Fuente, 24	924.76.04.83
CORIA	Avda. Virgen de Argeme, 1	927.01.32.50	DON BENITO	C/ Canalejas, 1	924.02.14.89
FUENTES CANTOS	C/ Nicolás Megía, 21	924.50.03.32	FREGENAL SIERRA	Santa Clara, 4º-1º	924.70.11.05
GUAREÑA	Carretera de la Oliva, s/n	924.02.45.38	HERRERA DUQUE	C/ Angel Bañuelo, 1	924.01.94.23
HERVAS	Plaza González Fiori, 5	927.47.30.81	HOYOS	C/ Marialba, 14	927.01.38.56
JARAZ DE LA VERA	Ctra. Plasencia - Alcorcón	927.46.12.13	JEREZ CABALLEROS	Ermita de S. Antón, s/n	924.02.52.07
LLERENA	Avda. Jesús Nazareth, 40	924.87.04.56	LOGROSAN	Doctor Riero Sorapan, 16	927.02.25.72
MÉRIDA	Paseo de Roma, s/n	924.00.51.06	MIAJADAS	C/ Correderas, 17	927.16.07.17
MONESTERIO	C/ Ramon y Cajal, 55	924.51.63.93	MONTANCHEZ	Plaza de España, 1	927.02.35.56
MONTEHERMOSO	Plaza de España, 1-2º	927.43.06.01	MONTIJO	C/ Extremadura, 1	924.45.21.08
MORALEJA	C/ Ronda de los Molinos, 4	927.01.37.02	NAVALMORAL MATA	C/ Camino del Pozón, 1	927.53.51.75
OLIVENZA	Avda. Vva. del Fresno, s/n	924.01.45.30	PLASENCIA	Avda. Dolores Ibaruri, s/n	927.01.74.81
TALARRUBIAS	Plaza de España, 1- bajo	924.63.12.08	TRUJILLO	C/ Francisco Becerra, 2	927.02.72.11
VALENCIA ALCANTARA	C/ Esteban López, 20	927.58.06.92	VILLAFRANCA BARROS	C/ Calderón de la Barca, 2	924.52.43.77
VILLANUEVA SERENA	C/ Parque Constitución, 12	924.84.62.54	ZAFRA	Ctra. de los Santos, s/n	924.02.96.34



**TELÉFONO DE INFORMACIÓN ADMINISTRATIVA**  
**901 601 601**

**JUNTA DE EXTREMADURA**  
Consejería de Presidencia

Dirección General de Coordinación e Inspección

## 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](mailto: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, Pucyo 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: 9,38 euros**