



## CONSEJERÍA DE FOMENTO

*RESOLUCIÓN de 4 de febrero de 2003, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, por la que se aprueban definitivamente las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Santiago de Alcántara.*

### ANEXO

#### NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE SANTIAGO DE ALCÁNTARA

#### NORMATIVA URBANÍSTICA

#### TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

#### NATURALEZA, ÁMBITO TERRITORIAL, VIGENCIA, EFECTO E INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

#### CAPÍTULO I. NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL

##### Artículo 1.-

1. Las presentes Normas, tienen la condición de Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal, conforme a lo previsto en el Artículo 73 del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo, (T.R.L.S.) Real Decreto Ley 1/1992 de 26 de junio, así como el Artículo 91 y Artículo 93 del Reglamento de Planeamiento en virtud del artículo único de la Ley 13/1997, Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Autónoma de Extremadura (L.R.A.U.C.A.Ext.) como precepto de ley autonómica.

2. Las presentes Normas Subsidiarias tienen el carácter de municipal, abarcando la totalidad del Término Municipal.

#### CAPÍTULO II. VIGENCIA

##### Artículo 2.-

1. Las presentes Normas Subsidiarias tienen vigencia indefinida (Artículo 125 del T.R.L.S. como precepto de ley autonómica por la Ley 13/1997.) sin perjuicio de su revisión o modificación.

2. Podrán ser revisadas según lo establecido en el Artículo 126 del T.R.L.S. como precepto de ley autonómica por la Ley 13/1997 o por la aparición de circunstancias concretas, que obligue a una reconsideración de las determinaciones de estas Normas Subsidiarias que imponga alteraciones estructurales o sustanciales de las mismas.

3. Las presentes Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento podrán ser modificadas conforme señalan los arts. 128 y 129 del T.R.L.S. como precepto de ley autonómica por la Ley 13/1997 y excepcionalmente si así se requiere justificadamente, para introducir rectificaciones de carácter aislado y escasa entidad o reajustes específicos en sus documentos o determinaciones siempre que no constituyan supuestos de Revisión, tal como se contemplan en los apartados anteriores.

#### CAPÍTULO III. EFECTOS

##### Artículo 3.-

1. La entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias supone la modificación de las determinaciones y de las ordenaciones que se

establecían en las Normas Subsidiarias anteriores, en cuanto se opongan a las mismas.

2. Las Normas Subsidiarias, conforme a los artículos 131, 133 y 134 del T.R.L.S. son, como precepto de ley autonómica por la Ley 13/1997, ejecutivas, públicas y obligatorias.

3. La publicidad de las Normas comporta el derecho de cualquier ciudadano a consultar su documentación, en ejemplar debida y suficientemente autenticado que a tal efecto deberá estar a disposición del público en el Ayuntamiento.

4. La ejecutividad de las Normas implica la declaración de utilidad pública de las obras en él comprendidas y de la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios a las mismas, en particular por lo que se refiere a las que integran la infraestructura del territorio ordenado, así como la habilitación pública urbanística, según su respectiva competencia, de las potestades enunciadas en el artículo 132 L.S., como precepto de ley autonómica por la Ley 13/1997 en lo que fuera necesario al cumplimiento estricto de sus determinaciones.

5. La obligatoriedad de las Normas significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica en uso de la acción pública, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por la Administración Pública en cualquiera de sus esferas y grados, como por los particulares administrados.

El efecto de obligatoriedad supone, además, la vinculación a las determinaciones de las Normas, para el desarrollo de los correspondientes instrumentos de planeamiento; Estudios de Detalle y los Proyectos de Urbanización.

#### CAPÍTULO IV. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

##### Artículo 4.-

La interpretación de las Normas Subsidiarias, corresponde al Ayuntamiento de Santiago de Alcántara; sin perjuicio de las competencias que pudieran corresponder a otros organismos.

#### CAPÍTULO V. DOCUMENTOS DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS Y GRAFISMOS

##### Artículo 5.-

###### a) Documentos.

1. Todos los documentos de las presentes Normas Subsidiarias son idénticamente vinculantes.

2. En virtud del Artículo 80 del T.R.L.S. como precepto de ley autonómica por la Ley 13/1997, las Normas Subsidiarias vienen constituidas por los siguientes documentos:

a.- Memoria de Información.

b.- Memoria de Ordenación.

c.- Planos de Información y Ordenación.

d.- Normas Urbanísticas, Ordenanzas Regulatoras y Fichas de Gestión de las Unidades de Ejecución.

b) Significado y alcance de los grafismos.

1. Las determinaciones de ordenación contenidas en los planos correspondientes, verdaderos proyectos jurídicos expresados gráficamente, con el mismo valor que los contenidos en las presentes normas subsidiarias.

2. La significación exacta de los grafismos utilizados en estas Normas Subsidiarias, es precisamente la que se detalla en la Cartografía de las Normas Subsidiarias.

#### TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

##### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 6.-

Conforme a la legislación urbanística vigente, la utilización del suelo deberá adecuarse a lo establecido en las presentes normas y a la clasificación y calificación urbanística que éstas expresan.

##### Artículo 7.-

Estas Normas Subsidiarias clasifican el suelo en las siguientes clases: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

##### CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

Régimen urbanístico en Suelo Urbano.

##### Artículo 8.-

La Disposición Adicional 1ª del T.R.L.S. establece para este municipio (menor de 25.000 habitantes) que no son de aplicación las normas relativas a la delimitación de áreas de reparto y cálculo del aprovechamiento tipo. En virtud de la disposición adicional del Decreto 76/1998 desarrollo de la Ley 13/1997 el aprovechamiento susceptible de apropiación no podrá ser nunca inferior al

resultante de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento resultante en la unidad de ejecución o del permitido por el planeamiento; sin perjuicio de las cesiones obligatorias de viales y zonas verdes señaladas en las unidades de ejecución de estas Normas, señaladas en planos.

Régimen urbanístico del Suelo Apto para Urbanizar.

Artículo 9.-

En Suelo Apto para Urbanizar, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación no podrá ser nunca inferior al resultante de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento tipo que resulte de lo establecido en las presentes Normas para cada área de reparto, sin perjuicio de las cesiones obligatorias exigidas por el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Derechos y deberes básicos de los propietarios

Artículo 10.-

La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará los deberes legales establecidos en la legislación urbanística vigente.

Artículo 11.-

Los plazos para el cumplimiento de los deberes legales serán conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

### CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 12.-

El régimen general del S.N.U. será conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

Artículo 13.-

El régimen específico del S.N.U. viene contenido en las Normas Urbanísticas para este tipo de suelo.

## TÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 14.-

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística y garantizará la distribución de cargas y beneficios.

Artículo 15.-

La ejecución del planeamiento exigirá el cumplimiento de los deberes de cesión de terrenos con destino a dotaciones públicas y el deber de urbanización.

### CAPÍTULO II. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO

Artículo 16.- Requisitos para las actuaciones.

1. Zonas de aplicación directa: Se definen como las áreas de suelo urbano en las cuales no es necesario otro requisito para la edificación, que la solicitud de licencia de acuerdo con lo previsto en estas Normas, teniendo por tanto los terrenos incluidos en esta categoría, la plena condición de solares.

2. Unidades de ejecución: Se definen éstas como aquellas áreas que, dado su estado de escaso desarrollo, deben realizar las cesiones obligatorias y gratuitas previstas y la ejecución de la urbanización.

Artículo 17.- Gestión del planeamiento en suelo urbano.

1. El desarrollo de las Unidades de Ejecución se realizará, cuando sea necesario, mediante figuras de planeamiento de desarrollo (P.E.R.I.; E.D.), los cuales deberán ser objeto de la tramitación que establece el T.R.L.S. y los reglamentos.

2. Cuando sea necesario y así se indique, los propietarios deberán presentar a trámite el correspondiente proyecto de reparcelación (normal o abreviado, según sea el caso), o de compensación según proceda en función del sistema de actuación. Hasta tanto éste no tenga aprobación definitiva, y hayan sido inscritos en el Registro de la Propiedad los terrenos resultantes, incluidos los de cesión al Ayuntamiento, no se podrá admitir al trámite las actuaciones subsiguientes (urbanización y edificación).

3. En el caso de que no proceda la reparcelación, el Ayuntamiento adoptará acuerdo declarándola innecesaria, a tenor de lo dispuesto en el Artículo 188 del R.G.

4. Cada una de las unidades de ejecución dispone de las correspondientes condiciones particulares en cuanto a superficies construible, sistema de actuación, etc..., las cuales se detallan en sus correspondientes fichas de gestión.

Artículo 18.- Los Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización, tanto si son redactados por los particulares, como por la Corporación u otros organismos públicos, deberán atenerse a las especificaciones técnicas que constan

en esta sección. El incumplimiento de esta Norma será motivo suficiente para provocar la suspensión de la recepción de las obras por parte del Ayuntamiento.

2. El proyecto de urbanización no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras; en consecuencia se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el R.P., teniendo muy en cuenta que el proyecto de urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto del autor del proyecto.

### CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR (S.A.U.)

#### Artículo 19.-

El S.A.U. queda dividido en áreas o sectores que cada uno constituye una unidad de ejecución y una única área de reparto en aplicación del régimen de aprovechamiento que le corresponde.

Artículo 20.- Planes Parciales: Requisitos, documentación, condiciones particulares.

1. El suelo apto para la urbanización se desarrolla mediante Planes parciales. Dichos planes parciales serán redactados y ejecutados de acuerdo con las condiciones particulares que se establecen para cada uno de ellos.

Se establecen las siguientes condiciones generales para la redacción de los Planes Parciales:

a) Los Planes Parciales respetarán, en su diseño la ordenación que puede preverse en la documentación gráfica, la cual es vinculante.

b) Podrán admitirse pequeñas modificaciones derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución de las superficies derivadas del cambio de escala o de algún dato excepcional no contemplado en las NN.SS. Respecto de la superficie delimitada, podrán admitirse variaciones del más menos cinco por ciento de la superficie consignada del mayor detalle de la escala del planeamiento parcial.

Cuando sea necesario proceder a este tipo de modificaciones, el Ayuntamiento habrá de autorizarlas antes de admitir a trámite el documento de planeamiento. Con el fin de no entorpecer el desarrollo normal del planeamiento en estos casos con trámites suplementarios se hace constar expresamente la diferencia existente entre zonas verdes de sistemas generales y espacios libres de sistemas interiores.

c) La escala mínima de la documentación gráfica será de 1/1000 para los planos de ordenación. Cuando se tramite simultánea y/o conjuntamente la reparcelación o compensación con el P.P. existirá un plano de implantación general a escala 1/500. Por motivos excepcionales, tales como existencia de áreas consolidadas, litigios, etc... se admitirá la remisión a E.D. en zonas muy concretas de los P.P. previa autorización municipal, sin que proceda ningún caso la generalización de este procedimiento.

d) Las Ordenanzas de los Planes Parciales podrán ampliar el contenido de estas normas urbanísticas, pero deberán respetar su criterio y terminología para facilitar la uniformidad normativa de los diferentes documentos de planeamiento.

e) El Plan de etapas de los Planes parciales deberá redactarse en sintonía con las previsiones que la Autoridad Local y/o Regional pueda establecer en los planes y proyectos de cualquier índole que se prevean, y que afecten al cronograma de las etapas del Plan Parcial, para una mejor sintonía en la coordinación de las inversiones.

f) La Memoria de los Planes Parciales deberá exponer con claridad el aprovechamiento del P.P. que debe coincidir con el especificado para el mismo en estas normas: qué parte de sistemas generales entrarán a formar parte en el reparto de beneficios y cargas del P.P.

g) Para la redacción de los Planes Parciales que desarrollan sus respectivos Sectores de Planeamiento, se estará a lo dispuesto en las fichas de gestión correspondientes que detallan las condiciones particulares que afectan a cada Sector.

Artículo 21.- Proyectos de urbanización: Requisitos mínimos, documentación.

1. Las determinaciones de planeamiento del P.P. se materializarán en un proyecto de urbanización del plan parcial completo, el cual será redactado bien por los servicios Municipales o intermunicipales, bien por los particulares.

2. El proyecto de urbanización no es un instrumento de planeamiento, sino un documento apto para la ejecución de obras: en consecuencia, se estará en todo a lo dispuesto para este tipo de proyectos en el R.G. teniendo muy en cuenta que el proyecto de urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que pueda ser ejecutado por técnico distinto al del autor del proyecto.

3. El proyecto de urbanización podrá en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del

suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso en que las modificaciones afectaren en alguna medida a las previsiones del planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen de suelo, imposibilidad de construir las previsiones de planeamiento por medios normales, etc...), se tramitará simultáneamente con el proyecto de urbanización la correspondiente modificación del P.P.

4. El proyecto de urbanización no se aprobará hasta tanto no haya aprobación definitiva para el P.P. y para el proyecto de reparcelación si se tramita conjuntamente con el mismo, salvo que se hubiera tramitado simultáneamente.

5. El proyecto de urbanización contendrá las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación en la medida en que para cada tipo de proyecto se exija la totalidad de las redes y servicios o sólo parte de ellas:

- 1) Movimiento de tierras.
  - 2) Pavimentación de calzadas, sendas peatonales o ciclables, y cualesquiera espacios que las NN.SS. fije en su documentación gráfica que hayan de ser utilizados por el público.
  - 3) Red de distribución de agua potable de riego; y de hidrantes contra incendios en las zonas industriales.
  - 4) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
  - 5) Red de distribución de energía eléctrica.
  - 6) Red de alumbrado público.
  - 7) Jardinería de los espacios públicos libres.
  - 8) Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios (bancos, fuentes, papeleras, etc...)
  - 9) Señalización vial.
  - 10) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen imprescindibles.
6. Se seguirá en la redacción del proyecto de urbanización el criterio de dimensionar las distintas redes y servicios con las especificaciones mínimas que establezcan las normas técnicas que le sean de aplicación.
7. Las especificaciones técnicas para los proyectos de urbanización en suelo apto para la urbanización serán las mismas que para el suelo urbano.

Artículo 22.- Ejecución de los sistemas generales.

1. La urbanización de los sistemas generales se realizará mediante el correspondiente plan especial y/o proyecto de urbanización o de ejecución de viales, según proceda. Dichos proyectos en lo que les atañe, dispondrán de las mismas especificaciones consignadas en el artículo anterior, cumpliendo asimismo con lo dispuesto en la reglamentación específica que les afecte (Reglamento de Carreteras, Normalización de vías promovidas por la Diputación, etc...).

2. La redacción de los planes especiales y proyectos de urbanización de los sistemas generales será efectuada por entidades de derecho público, bien directamente o bien por contrato según las modalidades previstas en la Ley.

#### TÍTULO IV. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

##### CAPÍTULO I. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 23.-

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.

Artículo 24.-

Estarán sujetos a licencia los actos genéricos contenidos en el Artículo 242 del T.R.L.S. como precepto de ley autonómica por la Ley 13/1997.

Artículo 25.-

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las determinaciones de las presentes NN.SS. y de la legislación vigente. El procedimiento se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local.

Artículo 26.-

A efectos de concesión de licencia, las obras se clasifican en obras mayores, obras de reforma y obras menores.

Necesitarán en cualquier caso, el proyecto pertinente firmado y visado por el Colegio Profesional correspondiente, excepto las consideradas obras menores que en ningún caso podrán afectar a la configuración arquitectónica del edificio.

##### CAPÍTULO II. CONSERVACIÓN Y ESTADO RUINOSO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 27.-

1.- Los propietarios de las edificaciones deberán conservar en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público sin perjuicio de

los dispuesto en el Artículo 110 de la ley de Arrendamientos Urbanos y Artículo 245 T.R.L.S. como precepto de ley autonómica por la Ley 13/1997.

En cumplimiento de lo dispuesto en dicho Artículo 245 como precepto de ley autonómica por la Ley 13/1997, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados.

El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviera conocimiento de su incumplimiento. Formulada la denuncia, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudieran apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.
- b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.
- c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

2. Emitido el informe técnico a que hace referencia, el artículo anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndole un plazo máximo de 10 días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

3. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresas a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiaria, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo y artículo 223 de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, como precepto de ley autonómica por la Ley 13/1997.

4. La resolución anterior se pondrá en conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste

de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en el citado artículo 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

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

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

6. A la vista de este informe el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figura en el oportuno concurso.

Simultáneamente y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

7. Asimismo se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

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

Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.

En los casos de urgencia debidamente razonada en el informe técnico las obras se comenzarán en el plazo señalado. Deberán, asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma que se especifique en la Sección siguiente.

Artículo 28.- Estado ruinoso de los edificios.

1. Aquellos edificios que se cataloguen quedarán exceptuados de la aplicación del régimen general de edificación forzosa y de concesión de licencias de derribo, conforme a la Ley del Patrimonio Histórico.

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

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

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

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

El procedimiento para la Declaración de ruina se especifica en el Artículo 247 del T.R.L.S. como precepto de ley autonómica por la Ley 13/1997.

### CAPÍTULO III. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA

#### Artículo 29.-

Las obras de edificación sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones en curso de ejecución el órgano municipal competente dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos y se tramitará el oportuno expediente, conforme a lo establecido en el artículo 248 del T.R.L.S. y siguientes, como precepto de ley autonómica por la Ley 13/1997.

### CAPÍTULO IV. PARCELACIONES

#### Artículo 30.-

Se considerará ilegal la parcelación que no cumpla la parcela mínima establecida en las presentes Normas Subsidiarias conforme a lo establecido en los Artículos 257 y 258 del T.R.L.S. como precepto de ley autonómica por la Ley 13/1997. Será necesaria la obtención de licencia de segregación de terrenos en cualquier tipo de suelo, (S.U.,S.A.U. o S.N.U.).

#### Artículo 31.-

Para poder otorgar escrituras de división de terrenos por parte de Notarios y Registradores de la Propiedad, deberá acreditarse el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente.

### TÍTULO V. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

##### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

#### Artículo 32.- Parámetros relativos a la forma del espacio público.

##### 1. Alineación de vial

Línea que establece a lo largo de las calles rodadas o peatonales, plazas o espacios públicos, el límite entre el dominio público y privado.

##### 2. Alineación de la edificación o línea de fachada

Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija —coincidiendo con la alineación de la vía o retrocediendo respecto a ella— u opcional para cada parcela, respetando en su caso unos retranqueos mínimos.

##### 3. Alineación interior

Es la línea que señala el límite de la edificación como consecuencia de establecer un fondo máximo edificable.

##### 4. Ancho de calle

Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones de vial opuestas.

##### 5. Eje de calle

Línea teórica que une los puntos medios de los perfiles transversales de la calzada entre alineaciones de vial opuestas.

##### 6. Rasantes

La rasante de la vía es el perfil longitudinal de su eje. La rasante del terreno alrededor de una edificación es su cota en los parámetros de fachada.

##### 7. Altura reguladora o altura de cornisa

a) Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en cada fachada, entre la intersección con la cara inferior del forjado y la rasante de la calle; o en su caso del terreno definitivo si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no coincide con la alineación de vial.

La altura de cualquier fachada del edificio no superará la altura reguladora.

En la edificación cuya línea de fachada coincide con la de vial, la altura reguladora se mide en el centro de la fachada principal. En los restantes tipos de ordenación, en cada punto de las fachadas, exceptuándose los accesos exteriores a sótanos o semisótanos que, con carácter puntual no tengan una anchura superior a 3,5 metros.

b) En la edificación cuya línea de fachada coincide con la de vial y cuando dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 1,5 metros, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario, para

que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en el punto anterior.

c) Cuando una edificación dé a dos frentes opuestos con alturas reguladoras diferentes, se considerará dividida en dos construcciones independientes. El cuerpo de mayor altura podrá prolongarse hasta la mitad de la parcela, siempre que la profundidad con menor altura respete al menos una distancia igual a la diferencia de cota entre las alturas admitidas.

d) A cada altura corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura y número máximo de plantas se han de respetar conjuntamente. Esta correspondencia es la fijada en la siguiente tabla:

UNA PLANTA.....	4,5 M.
DOS PLANTAS.....	7,5 M.

#### 8. Edificaciones por encima de la altura reguladora

Por encima de la altura reguladora fijada para el edificio, se autorizan las siguientes construcciones:

a) Cubiertas inclinadas con una pendiente máxima de 40%, arrancando sus vertientes desde los encuentros con las fachadas de los edificios, tanto a la calle como a patios de cualquier tipo.

Instalaciones comunitarias, entendiéndose por éstas las que se refieren a calefacción, acondicionamiento de aire, depósitos de gas, así como aquellas de carácter similar.

No podrá exceder la altura de ninguna construcción o instalación un límite de 3 metros sobre la altura reguladora.

Las instalaciones de energía solar serán en cada caso objeto de estudio especial. En el caso de la altura de los espacios para albergar maquinaria de aparatos elevadores, se estará a lo establecido por la reglamentación específica dictada al efecto.

Estas instalaciones serán directamente accesibles desde las zonas comunes del edificio, quedando prohibida su comunicación con los espacios de los niveles inferiores proyectados. Así mismo, el Proyecto de Ejecución del edificio contendrá el cálculo y dimensionamiento de las superficies e instalaciones necesarias a los efectos prevenidos por el presente artículo, con las medidas correctoras exigibles a los equipos previstos.

b) Cubiertas planas, con casetones de escalera según se definirá posteriormente.

#### 9.- Fachadas de la edificación

En la edificación ordenada según alineaciones viarias, tendrá la consideración de fachada principal aquel tramo de la edificación que limita con la alineación de vial. Será en cambio fachada posterior aquel tramo del perímetro de la edificación que da frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela. Serán fachadas laterales las que no constituyan ni fachadas principal ni posterior.

a) En la edificación cuya línea de fachada coincide con la edificación, que da frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela. Serán fachadas laterales las que se no se constituyan ni fachadas principal ni posterior.

b) Se denomina pared medianera aquella que situada en el límite entre dos propiedades, se eleva desde los cimientos a la cubierta de acuerdo con la servidumbre de adosamiento entre edificaciones. En estas paredes medianeras podrán abrirse patios comunes de ventilación o iluminación del edificio cuando previamente haya sido acordada, por los dos propietarios vecinos de la correspondiente comunidad de patios, que deberán ser coincidentes. En las paredes medianeras no se podrán abrir huecos de ventilación e iluminación del edificio.

c) Cuando como consecuencia de las diferentes alturas, retranqueos, profundidades edificables u otros motivos, resulten en la construcción de un edificio paredes medianeras al descubierto, éstas deberán ser tratadas con un acabado similar al del resto de las fachadas.

#### 10.- Terrazas

Se denomina terraza los espacios habitables u ocupables abiertos en parte de su perímetro a partir de una altura de 1,10 metros y que no sobresalen del plano de la fachada.

La superficie en planta de las terrazas computará en un 50% a efectos del índice de edificabilidad y de la superficie de techo edificable si se encuentran cerradas en dos de sus costados; no computan las terrazas abiertas.

#### 11.- Cuerpos salientes

a) Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada (perímetro cerrado del edificio), o de la alineación de la edificación.

b) Son cuerpos volados abiertos o balcones, los que tienen todo su perímetro sin cerrar a partir de una altura de 1,10 m.



c) Son miradores los cuerpos salientes acristalados en más de un 90% de su superficie.

d) Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en los apartados anteriores.

e) Cómputo de superficies.

— La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados y miradores se computará íntegramente a efectos de índice de edificabilidad y de la superficie de techo edificable.

— La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos no computará a efectos del índice de edificabilidad y de la superficie de techo edificable.

— La proyección de los cuerpos salientes se computará totalmente a efectos de ocupación máxima sobre parcela y, si es el caso, a efectos de separaciones a los límites de parcela. Se exceptuarán del cómputo de ocupación los cuerpos salientes que superen la alineación de vial.

f) Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja.

g) Se admiten, con las excepciones o restricciones que se establecen en las Ordenanzas Específicas, los cuerpos salientes a partir de la Primera Planta.

h) En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,60 metros de la medianería sobre el plano de fachada. Así mismo los cuerpos salientes no podrán estar a una altura inferior a 3 metros sobre el nivel de la acera.

i) No se admiten cuerpos salientes más allá del fondo máximo edificable.

## 12.- Elementos salientes

Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior.

Habrán de atenerse a las siguientes regulaciones:

a) Los elementos salientes tales como zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos semejantes fijos, se limitarán en su vuelo por las mismas disposiciones indicadas en el artículo anterior para los cuerpos salientes, con las siguientes particularidades, aplicables a todas las ordenanzas:

— Se admiten en todas las situaciones los zócalos, que podrán sobresalir un máximo de 5 cm respecto al paramento de fachada.

— Se admiten los elementos salientes en Planta Baja siempre que den frente a calle más de 6 metros de ancho, no sobresalgan más de un treintavo del ancho del vial y cumplan la condición siguiente.

— Los elementos salientes se situarán de forma que ninguno de sus puntos se encuentren a una altura inferior a 3 metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no rebase en todo punto una distancia igual al ancho de la acera menos 60 cm, ni el máximo fijado para los cuerpos salientes correspondientes a la calle.

— Los aleros podrán volar del plano de fachada según la ordenanza específica de la edificación.

## 13.- Cerramientos de parcela

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre éstas y los espacios públicos. Cuando no se especifique lo contrario en las condiciones particulares de las áreas de ordenanza, podrán ser opacos hasta una altura de un metro y calados o vegetales hasta un máximo de dos metros, medidos desde la rasante de la calle cuando delimiten el espacio público. Cuando sean divisorias de dos parcelas, podrán ser opacos hasta una altura que no supere en ningún punto los dos metros, medidos sobre el nivel del terreno, dentro de la parcela en que se constituyan.

## 14.- Retranqueos de la edificación

a) Son las distancias mínimas u obligatorias que habrá de guardar cualquier edificación en todas sus plantas, incluidos los sótanos y semisótanos, respecto a la calle, a los límites de la parcela (frente, fondo y laterales), o a edificación existentes en la misma parcela.

b) En el caso de parcelas en esquina o con frente a dos o más vías (rodadas o peatonales) o espacios libres, se entenderá como frente todo el perímetro de la parcela que limita con dichas vías y espacios libres.

Artículo 33.- Parámetros relativos a la forma y ocupación del suelo.

### 1.- Parcela

Porción de terreno, unitario bajo una misma propiedad registral, cuya aptitud para la edificación queda regulada en la ordenación establecida en el planeamiento.

## 2.- Solar

Un terreno tendrá la consideración de solar cuando se encuentre clasificado como suelo urbano y siendo apto para la edificación según la calificación que se establece en estas Normas, no se encuentre incluido en ninguna unidad de ejecución en tanto no se haya aprobado definitivamente la correspondiente reparcelación, y teniendo definidas sus alineaciones y rasantes, cuente también con acceso rodado pavimentado, abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales. Igualmente deberá reunir las condiciones de forma y dimensiones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

## 3.- Manzana

Unidad de división del suelo, delimitada por alineaciones de vial.

## 4.- Profundidad edificable

Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de vial, que puede alcanzar la fachada posterior de la edificación.

## 5.- Espacio libre interior de manzana

Es el espacio libre de edificación resultante de aplicar a la manzana las profundidades edificables que le correspondan.

## 6.- Ocupación

Es la relación que existe entre la superficie ocupada en planta por la edificación, o su proyección sobre el terreno y la superficie de parcela. Esta relación se expresa mediante porcentajes en las diferentes ordenanzas particulares para cada una de las plantas del edificio.

## 7.- Espacio libre de parcela

Es el espacio libre de edificación consecuencia de aplicar las reglas correspondientes a los retranqueos mínimos y a la ocupación máxima. No tendrán otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación correspondiente, pudiendo mancomunarse los correspondientes a parcelas contiguas.

## 8.- Edificabilidad:

a) Se entiende por edificabilidad (superficie) la relación entre la superficie máxima de techo construible y la superficie de la respectiva unidad de referencia (parcela, unidad, sector...).

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m^2t$ ) por metros cuadrados de suelo ( $m^2s$ ), excluyéndose de esta medida los sótanos y semisótanos, los elementos técnicos de las instalaciones y construcciones para instalaciones permitidas en cubiertas según Artículo 1.8.a), los patios interiores no cubiertos, así como los cuerpos y elementos salientes en aquellos supuestos contemplados en su normativa específica.

b) Cuando en las fichas particulares para cada área de ordenanza se especifique que la edificabilidad máxima es “la resultante de aplicar los parámetros anteriores”, se refiere a los siguientes:

- Alineaciones.
- Condiciones de parcela.
- Disposición de la edificación.
- Retranqueos.
- Distancia entre edificaciones.
- Altura de la edificación.

## 9.- Adaptación topográfica

Como norma general se llevará a cabo tan sólo donde resulte precisa la nivelación del terreno para adaptar las edificaciones al marco urbano, de modo que:

- a) Los muros en los linderos medianeros de parcela no superen los 2 metros por encima de la rasante del terreno, medidos en la parcela en que se construyen.
- b) Los muros situados en alineación de vial no superarán 1 metro de altura sobre la rasante de la calle.
- c) En una parcela no existirá ningún muro de contención con más de 2 metros de altura, ni a menos de 3 metros, medidos horizontalmente, de otro cualquiera.

## Artículo 34.- Parámetros relativos a la edificación.

### 1.- Número de plantas

Es el número máximo de pisos horizontales que en cada punto de la edificación pueden forjarse dentro de la altura reguladora de cada zona.

### 2.- Planta Baja

Planta situada al mismo nivel que la rasante de la vía o por encima de la planta sótano o semisótano, según estén o no

permitidos en cada una de las condiciones particulares de las áreas de ordenanza.

- a) En ningún caso la planta baja tendrá su pavimento a una cota inferior a 0,60 m respecto de la rasante de la vía o del terreno.
- b) En el caso de parcelas con frente a dos viales opuestos, se referirá la cota de la planta baja a cada frente, como si se trata-se de diferentes parcelas, la profundidad de las cuales esté en su punto medio.
- c) La altura libre de la Planta Baja no será inferior a 2,50 metros ni superior a 3 metros en uso residencial. Para cualquier otro uso, estas distancias se verán incrementadas a 3 y 4,5.

### 3.- Planta Sótano o Semisótano

La Planta Sótano o semisótano es toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo esté a menos de 1,00 metros por encima del nivel de la rasante de la vía o del terreno circundante.

En los sótanos o semisótanos no está permitido el uso de vivienda, comercios, oficinas, servicios, industrias o usos públicos, sólo se admitirá su uso como garaje, almacén al servicio de las actividades ubicadas en los pisos superiores, instalaciones técnicas, trasteros y similares. Su altura libre mínima será de 2,25 metros. No obstante, cuando se trate de edificios de uso público en su totalidad, se admite en la planta de sótano cualquier uso, excepto el de vivienda, siempre y cuando se trate de usos complementarios y necesarios para el funcionamiento del resto del edificio. En este último caso, su altura libre será al menos de 2,50 metros.

Se admite como norma general la existencia de sótanos en todas las edificaciones, respetando siempre los retranqueos, ocupación y profundidad edificable fijados.

### 4.- Planta Piso

Es toda planta situada por encima de la Planta Baja. Su altura libre será de 2,50 metros como mínimo.

### 5.- Patios

- a) Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.
- b) La altura del patio se medirá desde el nivel del piso más bajo a que llegue el patio, hasta la línea de coronación superior de la construcción en cualquiera de sus caras.

c) El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a 0,60 m. por encima de cualquiera de los locales que abran o puedan abrir huecos a él.

d) Las superficies y dimensiones mínimas de los patios no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

e) Si el patio de ventilación es mancomunado, será indispensable que se haga constar así mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, con la condición de no poderse cancelar esta servidumbre mientras subsista alguna de las viviendas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.

f) Los patios podrán ser interiores o abiertos a fachada principal.

g) Son patios interiores aquellos que no se abren a fachada principal. En este tipo de patio deberá poderse inscribir un círculo de diámetro  $H/3$ , siendo  $H$  la altura del patio, con un mínimo de 3 m de diámetro y luces rectas.

h) Las dimensiones y superficies de los patios abiertos a fachada principal dependen de su profundidad, su altura y longitud de la fachada.

Estos patios podrán arrancar desde el nivel de la rasante de la calle y sus dimensiones deberán cumplir, salvo condiciones particulares en contra, con las siguientes condiciones:

- Ancho.....  $\leq 1/3$  longitud de fachada y  $\geq 6$  m
- Relación ancho/fondo.....  $\geq 1$
- Relación ancho/altura.....  $\geq 1/2$ .

Podrán disponerse estos patios abiertos a ambos lados, comunicando la calle con el espacio libre interior de manzana, en cuyo caso, la relación ancho/fondo mínima podrá reducirse a la mitad de la especificada anteriormente.

### 6.- Tipología de la edificación:

#### EDIFICACIÓN AISLADA:

Corresponde al tipo de edificación cuyas condiciones de edificación se regulan a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad, un porcentaje máximo de ocupación y retranqueos mínimos a los linderos de la parcela.

Como subtipo se admite la edificación pareada, consistente en adosamiento a lindero lateral, previo acuerdo documentado entre ambos colindantes.

**EDIFICACIÓN ADOSADA:**

Corresponde al tipo de edificación adosada en sus laterales a las medianerías y retranqueada de la alineación a vial y del fondo de parcela.

**EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA:**

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 el fondo máximo edificable, la edificabilidad y la altura máxima reguladora.

**CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE USO E HIGIENE  
DE LA EDIFICACIÓN**

**Artículo 35.- Usos existentes.**

En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas podrán:

1. Mantener los usos permitidos.
2. Mantener los usos existentes legalmente establecidos que no estén permitidos, quedando prohibida toda ampliación, ya sea en extensión, como en volumen; tampoco se permitirán obras de reforma o rehabilitación a otros usos no permitidos.

**Artículo 36.- Nuevos usos.**

Solamente podrán instalarse los usos permitidos.

**Artículo 37.- Usos genéricos.**

Los usos considerados de ocupación del suelo y edificación, dentro del término municipal, se clasifican en siete puntos.

1. Uso Residencial
2. Uso de Comercio
3. Uso de Oficinas
4. Uso de Industria
5. Uso Equipamiento
6. Uso Servicios Urbanos
7. Uso de Transporte y Almacenes
8. Espacios Libres y Zonas Verdes

**Artículo 38.- Uso Residencial.**

En el uso residencial deben considerarse las categorías siguientes:

**Categoría 1ª:**

Vivienda unifamiliar, edificios que albergan una sola vivienda.

**Categoría 2ª:**

Vivienda colectiva, edificios que albergan más de una vivienda.

**Artículo 39.- Uso Comercial.****Definición**

Establecimiento donde se realiza la venta al comprador final de los productos, mercancías, etc... el cual dispondrá de entrada y salida directa a vías públicas o espacios abiertos por la circulación rodada o peatonal.

Se establecen las siguientes categorías con objeto de regular los establecimientos comerciales:

**Categoría 1ª: Comercio pequeño y Artesanía.**

En planta baja, sin molestias para las viviendas, y 200 m<sup>2</sup> de superficie útil máxima.

**Categoría 2ª: Comercio medio.**

En planta baja y hasta 1.000 m<sup>2</sup> de superficie útil.

**Artículo 40.- Uso de oficinas.**

Se clasifican las oficinas en las siguientes categorías:

**Categoría 1ª:**

Locales de oficinas en Planta Baja y Primera. En planta primera únicamente se permitirá cuando en planta baja no exista vivienda.

**Categoría 2ª:**

Oficinas profesionales que ocupa una parte de la vivienda en un porcentaje que en ningún caso podrá ser superior al 20% de la superficie útil de la vivienda.

**Artículo 41.- Uso Industrial.**

Se clasifica la industria con objeto de su control y compatibilidad en las siguientes categorías:

Categoría 1ª: Industria pequeña y Talleres artesanales.

Sin molestias para las viviendas y 200 m<sup>2</sup> útiles máximo, excluidos los talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes.

Categoría 2ª: Talleres de reparación de vehículos.

Talleres de reparación de vehículos automóviles, de sus equipos y componentes, con superficie útil inferior a 200 m<sup>2</sup>.

Categoría 3ª: Industria media.

Con un máximo de 2.500 m<sup>2</sup> útiles.

Los grados de compatibilidad se graduarán de acuerdo con la situación relativa de las viviendas y las instalaciones industriales por áreas de ordenanza.

Artículo 42.- Uso equipamientos.

El uso de equipamiento se clasifica en las siguientes formas:

1. Residencial. Hoteles y Residencias.

a) Hoteles.- Aquellos establecimientos dedicados de modo profesional y habitual al alojamiento de personas mediante precio, incluyendo pensiones, hostales, moteles, fondas, etc...

b) Residencias.- Aquellos establecimientos destinados al alojamiento temporal de personas y que no estén incluidos en el apartado a).

2. Establecimientos públicos y actividades recreativas.

Locales destinados al público en fines de recreo y vida de relación tales como restaurantes, bares, casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, etc...

3. Espectáculos públicos.

Edificios destinados al público en fines de cultura, recreo y vida de relación tales como cines, teatros, salas de conciertos, circos, etc...

4. Docente.

Edificios destinados a la enseñanza o investigación, colegios, institutos, universidad, etc.

5. Cultural y Asociaciones.

Locales destinados al público con fines culturales, enseñanza e investigación, tales como museos, bibliotecas, asociaciones, academias, guarderías, etc.

6. Sanitario y Asistencial.

Edificios destinados al tratamiento o alojamiento de enfermos.

7. Religioso

Edificación destinada al culto público o privado, templos, conventos, capillas, oratorios, etc.

8. Administración.

Edificios o locales dedicados al servicio público de la administración local o central, como Ayuntamiento, Policía, Correos, Telégrafos y otras delegaciones y dependencias de la Administración que no se adapten al uso de oficinas comerciales.

9. Deportivo.

Espacios y locales para práctica y enseñanza del deporte así como actividades complementarias.

Artículo 43.- Uso de transporte y almacenes.

El uso de transporte y almacenes consistirá en las actividades de servicio clasificadas en las categorías siguientes:

Categoría 1ª:

Garajes y Estacionamientos.

Categoría 2ª:

Almacenes, entendiéndose por tal aquel local donde se guardan géneros o artículos de cualquier clase, o donde se realizan actividades de venta al por mayor.

Artículo 44.- Uso Servicios Urbanos.

El uso de Servicios Urbanos consistirá en las actividades clasificadas en las categorías siguientes:

Categoría 1ª:

Estaciones de Servicios

Categoría 2ª:

Pequeñas Reservas de Infraestructuras (centros de transformación, centrales telefónicas, etc...)

Categoría 3ª:

Reservas de Infraestructuras (depuradoras, depósitos de agua, etc.)

Artículo 45.- Uso de espacios libres y zonas Verdes.

Se clasifican en las siguientes categorías:

Categoría 1ª:

Espacio Libre Público.

Categoría 2ª:

Parques y jardines de uso público.

Artículo 46.- Usos Pormenorizados.

Como combinación de los distintos usos genéricos se establece para cada área de ordenanza, los usos pormenorizados que se desarrollan en suelo urbano.

### CAPÍTULO III. CONDICIONES DE LOS EDIFICIOS

Artículo 47.- Condiciones particulares de las viviendas.

1.- Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio principal y un cuarto de baño con lavabo, inodoro y ducha.

2.- La cocina, comedor o cocina-comedor no tendrá comunicación directa con el cuarto de baño.

3.- Toda pieza habitable tendrá ventilación directa del exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a 1/8 de la superficie de la planta.

En los cuartos de baño se autoriza el uso de chimeneas de ventilación que cumplirán las siguientes condiciones:

— Saliente de 0,75 m por encima del tejado o pavimento de la azotea.

— Sección suficiente que garantice la renovación del aire.

4.- Todas las viviendas serán exteriores considerándose así aquellos que tiene al menos el estar-comedor iluminado y ventilados desde el espacio público exterior o desde un patio interior situado dentro de la propia parcela o mancomunado con otra, en el que sea posible inscribir un círculo de diámetro igual a la altura del edificio con un mínimo de 6 m de diámetro.

El resto de piezas habitables de la vivienda tendrán iluminación y ventilación directa del espacio público exterior o de un patio existente dentro de la propia parcela o mancomunado con las dimensiones y superficies mínimas fijadas en estas Normas Urbanísticas.

En todo caso se cumplirán las CONDICIONES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD señaladas en el Decreto 195/1999 de 14 de diciembre.

5.- Las dimensiones mínimas de las distintas habitaciones serán las siguientes:

— Dormitorio principal.....10 m<sup>2</sup>

— Dormitorio doble.....8 m<sup>2</sup>

— Dormitorio individual.....6 m<sup>2</sup>

— Cuarto de estar-comedor.....14 m<sup>2</sup>

— Cocina.....6 m<sup>2</sup>

Si la cocina y el cuarto de estar-comedor constituye una sola pieza, ésta tendrá una superficie mínima de 18 m<sup>2</sup>.

La anchura mínima en pasillos será de 0,90 m, salvo en el vestíbulo de entrada, en que deberán poder inscribirse un círculo de 1,50 m.

La altura libre será al menos 2,50 m pudiéndose reducir hasta 2,30 m. en cocina, cuarto de baño y pasillos y hasta un 30% de la superficie de cada una del resto de las habitaciones habitables.

En las viviendas que tengan habitaciones abuhardilladas, la altura mínima de los paramentos verticales será de 1,50 m y la cubicación de cada una de ellas no será inferior a la resultante de aplicar las normas del primer párrafo de este apartado.

6.- En cada vivienda existirá la posibilidad de tendido de ropa a un espacio exterior no visible desde la vía pública.

Artículo 48.- Condiciones particulares de los garajes.

Los garajes cumplirán las siguientes condiciones:

— La dimensión mínima de cada plaza será de 2,20 por 4,50 m.

— Las rampas rectas tendrán una pendiente máxima de 16% y las curvas del 12% siendo el radio mínimo de curvatura de 6 m.

Artículo 49.- Condiciones particulares de locales

Todos los locales o conjunto de locales tendrán acceso directo desde la vía o espacio público.

### CAPÍTULO IV. CONDICIONES ESTÉTICAS Y MEDIOAMBIENTALES

Artículo 50.- Materiales, Textura y Locales.

Con carácter general, el Ayuntamiento por razones estéticas de relación con el entorno, podrá exigir a las construcciones los

materiales, texturas y colores convenientes para el mejor ornamento de la ciudad.

Se prohíben expresamente en fachadas el aplacado con materiales cerámicos y en piedra artificial y en cubiertas dejar vistas impermeabilizaciones bituminosas, placas de fibrocemento y cualquier material reflectante.

#### Artículo 51.- Composición de las fachadas.

En general, tanto el diseño y solución de los elementos que definen las fachadas de las edificaciones (huecos macizos, soluciones de cubierta, voladizos, cornisas y aleros, zócalos recercados, etc.) como el despiece, textura y color de los materiales que las integran, se adecuarán a las condiciones de composición dominantes en su entorno inmediato.

Las fachadas interiores de los edificios que, como consecuencia de la composición volumétrica actual o futura de las edificaciones colindantes, pudieren resultar vistas desde los espacios públicos, se diseñarán con materiales homogéneos a los de las fachadas de los locales de Planta Baja, cualquiera que sea su uso, se conjugará con la del edificio en que se ubican.

#### Artículo 52.- Tratamiento de medianeras y espacios libres.

Todos los paramentos exteriores de las medianerías de las construcciones que, como consecuencia de la libre composición de las edificaciones o de la menor altura de las colindantes, pudieren resultar vistas con carácter permanente o durante un período de tiempo prolongado, deberán recibir el mismo tratamiento que las fachadas exteriores.

En los casos en que así lo aconsejare el ornato público, el Ayuntamiento podrá ordenar o asumir la ejecución de obras de mejora y decoración de las medianerías existentes que se encuentren en la situación anterior.

Las superficies de los espacios interiores de cada parcela que no se ocuparen por la edificación habrán de pavimentarse o ajardinarse, debiendo incluirse en el correspondiente proyecto de construcción la definición del tratamiento de tales espacios.

#### Artículo 53.- Portadas escaparates.

Las portadas y escaparates no podrán sobrepasar de los haces de los muros de la fachada más de 10 cm. Cuando la anchura de las calles pase de 10 m. se podrá tolerar que el saliente sea el 1% de la anchura de la calle.

En el caso de que la anchura de la acera sea inferior a 0,80 m, queda prohibida la instalación de portadas y muestrarios en las

fachadas de las casas de dicha acera. Queda prohibido disminuir, con las portadas o muestrarios, parte alguna de la superficie destinada a huecos de luz o ventilación.

#### Artículo 54.- Instalaciones en fachadas.

Toda la instalación de elementos para acondicionamiento de aparatos de calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de fachada y deberá situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma y para que no resulten visibles desde la vía pública, sus caras laterales.

Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidas al interior del edificio.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire, evacúen a la vía pública a una altura inferior a 3 m sobre el nivel de la acera o calzada, salvo los casos excepcionales debidamente justificados y autorizados.

#### Artículo 55.- Faroles.

Se permiten en las fachadas colocar faroles con un saliente máximo igual al permitido para aleros, balcones y miradores, siempre que quede a una altura mínima de 3 m sobre la rasante de la calle.

#### Artículo 56.- Marquesinas.

Las instalaciones de marquesinas en las fachadas de los edificios, estarán sujetas a las siguientes normas:

— Además del fin utilitario que con su instalación se pretenda, deberán presentar aspecto decorativo y su conjunto no desarmozará del edificio donde se proyecte ni del conjunto de la calle.

— La construcción de las marquesinas necesariamente ha de ser proyectada sin soportes verticales.

— Las marquesinas guardarán una altura mínima de 3 m sobre la rasante de la acera y su saliente máximo será igual al ancho de la acera menos 0,20 m, recogiendo sus aguas para que no viertan a la vía pública.

— No podrán tener barandillas ni ser utilizadas como balcones.

#### Artículo 57.- Toldos.

Los toldos de los balcones o tiendas no podrán sobresalir más de los que corresponda a la anchura de la acera menos 0,20 m y su altura en la parte más baja incluidos los colgantes de tela será como mínimo de 2 m.

A mayor altura de los 2 m se colocarán también todos los aparatos necesarios para el funcionamiento de los toldos y las varillas de sustentación.

En los huecos de ventanas y balcones de las construcciones se permitirá también la instalación de toldos, siempre que no sean fijos y su vuelo, a contar de la fachada de la casa, no exceda del correspondiente a los balcones más de un 50%.

En todo caso se cumplirá lo señalado en el Artículo 20 del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura Decreto 153/1997 y Norma U22.

#### Artículo 58.- Anuncios y rótulos.

Se ubicarán paralelos a fachada, a una altura mínima de 2,8 m.

Artículo 59.- Alteraciones de las fachadas en los edificios construidos.

Cualquier obra de alteración (incluso parcial) de la fachada de un edificio requerirá un estudio de la totalidad de la misma, no admitiéndose soluciones que desvirtúen el carácter unitario de la misma. En general no se admitirá cerramientos de huecos de terraza a no ser que la solución se extienda de manera homogénea al total de la fachada, con independencia del cumplimiento del resto de parámetros referentes a edificabilidad.

#### Artículo 60.- Vallados de solares.

Los solares y terrenos situados en el suelo urbano deberán vallarse inexcusablemente por la propiedad, en un plazo de 3 meses a partir del momento en que sean requeridos sus propietarios para ello, por parte de la Alcaldía-Presidencia.

Para los que en futuro adquieran citado carácter, se les dará un plazo de 1 mes a partir de la fecha en que la adquiera.

Materiales a emplear en la ejecución del vallado: Bloques de hormigón con un espesor mínimo de 20 cm y fábricas resistentes; en cuyo caso éstos obligatoriamente, deberán ser enfoscados y encalados en su paramento exterior.

#### Artículo 61.- Mobiliario urbano.

Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ayuntamiento. En ningún caso dificultarán la circulación de los viandantes ni perjudicarán la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos en que se sitúen, antes bien contribuirán a facilitar su uso y a mejorar su imagen.

El Ayuntamiento establecerá el repertorio tipológico y morfológico al que deberán atenerse todos los elementos del mobiliario urbano de la ciudad, públicos o privados, sin dejar de considerar las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso o ubicación especiales, o cualquier otra circunstancia que a juicio de los Servicios Técnicos competentes reúna las suficientes condiciones de interés y singularidad.

En todo caso se cumplirá lo señalado en el Artículo 20 del Reglamento de la Ley de Promoción de la Accesibilidad en Extremadura Decreto 153/1997 y Norma U22.

#### Artículo 62.- Conservación de la vegetación.

Tanto el arbolado como las áreas ajardinadas existentes, ya sea en espacios libres públicos o privados y aún cuando no fueran calificadas de zonas verdes, deberán conservarse y mantener en buen estado sus plantaciones.

Cuando por la posición de las edificaciones o en la ejecución de obras de urbanización se necesitare eliminar parte del arbolado, se procurará afectar a los ejemplares de menor porte, siendo preceptiva su sustitución inmediata, si las circunstancias lo permitieren.

#### Artículo 63.- Evacuación de las aguas.

Toda edificación que se desarrolle en Suelo Urbano o Urbanizable (Apto para Urbanizar) deberá disponer de instalación de recogida y conducción de aguas pluviales y residuales, con sistema unitario o separativo indistintamente, que de forma obligada habrá de conectarse o acometer a la red general de alcantarillado público, mediante arqueta o pozo registrable.

Sólo se admitirá el vertido libre de aguas pluviales a la propia parcela cuando se trate de edificaciones aisladas o exentas.

Las explotaciones e instalaciones industriales deberán dotarse de los dispositivos de depuración mecánica, químicos o físico-químicos necesarios para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos o insalubres que pudieren generarse.

En el Suelo No Urbanizable podrá admitirse la recogida de vertidos residuales mediante fosas sépticas, de características y dimensiones adecuadas al volumen y naturaleza de los vertidos, y suficientemente distanciadas de los puntos de captación de aguas situados en sus proximidades.

Siempre que su necesidad quedara plenamente justificada y que la normativa específica aplicable lo admitiere, podrá autorizarse el vertido a vaguadas y cauces naturales de las aguas residuales cuando se disponga el sistema de depuración necesario para garantizar la inocuidad de los vertidos.



**Artículo 64.- Evacuación de humos y gases.**

Todo edificio en cuyos locales se produzcan humos y gases de combustión deberán estar dotados de chimeneas y conductos de evacuación suficientemente aislados y revestidos, para evitar transmisión de calor u ocasionar molestias a las propiedades contiguas.

Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán una altura no inferior a 1 m.

En las salidas de humos y gases que provengan de cocinas e instalaciones de calefacción colectivas y en chimeneas industriales será preceptivo el empleo de filtros depuradores.

**Artículo 65.- Emisión de ruidos.**

Serán de aplicación la legislación autonómica en materia de ruidos o aquellas aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento.

**Artículo 66.- Tratamiento de los suelos públicos.**

Las rasantes y configuración de los suelos de utilización pública, así como sus materiales, tratamientos y texturas, serán los que determine el Ayuntamiento en la redacción, tramitación y aprobación de los respectivos proyectos, y en aplicación de las Ordenanzas y Normas Técnicas en vigor, o que se dicten en lo sucesivo.

Las renovaciones parciales de pavimentación que fueran necesarias por razones de obras, deterioro u otras causas, garantizarán su homogeneidad de textura, ejecución y calidad con el resto del ámbito afectado. Cuando las renovaciones sean generales, se efectuarán igualmente por ámbitos mínimos homogéneos (calle, plaza, etc.) y en ningún caso los nuevos materiales serán de inferior calidad que los sustituidos.

**Artículo 67.- Situaciones fuera de ordenación.**

En los edificios e instalaciones de fuera de ordenación no se podrán realizar las obras de aumento de volumen, consolidación, modernización o incremento de su valor, siendo de aplicación el Artículo 137 de la vigente Ley del Suelo (Texto Refundido). Pero si cualquier otra de mantenimiento, adaptación interior de locales o redistribución interior.

**CAPÍTULO V. ORDENANZAS REGULADORAS EN SUELO URBANO****SECCIÓN I. TRADICIONAL****Artículo 68.- Definición.**

Constituye este área de ordenanza las partes del tejido urbano producido con anterioridad a 1950. Abarca el núcleo originario

con características tipológicas propias, edificación en baja altura en manzana cerrada producido por agregación de la edificación sobre el parcelario rural subyacente, la edificación estará constituida por los tipos edificatorios de residencial unifamiliar y colectivo en manzana cerrada.

Se requieren unas condiciones estéticas de la edificación específicas que definan las características de los materiales, tipo de cubierta, proporción de huecos, composición de fachada, etc.

**Artículo 69.- Alineaciones y rasantes.**

Según plano de alineaciones.

**Artículo 70.- Parcela mínima.**

Parcela existente según plano catastral a la fecha de aprobación inicial de estas Normas. 100 m<sup>2</sup> en nuevas parcelaciones.

**Artículo 71.- Frente mínimo.**

En general, según parcelación existente deducida del plano catastral. En caso de nueva parcelación será de 7 m.

**Artículo 72.- Fondo máximo edificable.**

18 m.

**Artículo 73.- Altura máxima edificable.**

7,5 m. Con número máximo de plantas igual a 2.

**Artículo 74.- Superficie máxima de ocupación.**

100% entre alineaciones, considerando el fondo máximo edificable.

**Artículo 75.- Vuelos, cuerpos salientes y terrazas.**

Se permiten los balcones enmarcando el vuelo pudiendo separarse del borde del hueco 40 cm. como máximo.

Se permiten las terrazas y miradores.

El vuelo máximo permitido es de 40 cm.

La altura mínima del vuelo desde la rasante de la calle será de 3 m.

**Artículo 76.- Cuerpos volados.**

Se prohíben los cuerpos volados cerrados.

**Artículo 77.- Sótanos y semisótano.**

Se permite la construcción de sótanos siempre comprendidos dentro de la máxima ocupación permitida sobre la parcela. Todo semisótano cuya cara superior se eleva más de 1,00 m con cualquier rasante

del terreno en contacto con la edificación, se hará computar como superficie a efectos de edificabilidad, excepto la rampa de acceso.

Artículo 78.- Ordenanzas estéticas y normas de aplicación.

a) Cubiertas.- Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. La pendiente en las inclinadas, no superará el 40% contado a partir de la línea de la cara superior del forjado, la cubrición será con teja. La altura máxima de cumbrera será de tres metros. Se permitirá la cubierta plana y sobre ésta, se permitirán castilletes de escaleras y anexos, con las siguientes limitaciones:

- La edificación máxima será de 15 m<sup>2</sup>.
- Retranqueo a línea de fachada, 3 m.

b) Aleros.- El vuelo máximo será de 40 cm.

c) Huecos.- La proporción hueco/macizo será siempre inferior a la unidad. La separación mínima de huecos horizontales será de 0,60 m. No se admite traza de huecos unidos verticalmente rasgando la fachada.

d) Materiales.- En los acabados se utilizarán materiales y tratamientos semejantes a los tradicionales, existentes en el entorno. Se prohíbe expresamente dejar fábricas de ladrillo visto y acabados pulidos o brillantes.

Las medianeras tendrán el mismo tratamiento que el resto de la fachada.

e) Patios.- Se prohíben patios abiertos a fachada.

Artículo 79.- Usos de la edificación.

1.- Vivienda. Permitida en Categoría I y II.

2.- Industria. Permitida la Categoría I y II. Si es en planta sótano, sólo se permite el uso de almacén y aseos, y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

3.- Comercio. Permitido en Categoría I. Se permite en planta sótano o semisótano, sólo cuando a ésta se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y solamente como almacenes y aseos.

4.- Oficinas. Permitidos las Categorías I y II. En sótano, sólo para almacenes.

5.- Equipamientos. Permitidos en todas sus formas.

6.- Transportes y almacenes. Permitidos en Categoría I. Comercial situado en planta baja y solamente como almacén y aseos.

7.- Servicios Urbanos. Permitidos en Categoría II.

8.- Espacios Libres y Zonas Verdes. Permitidos en todas sus categorías.

## SECCIÓN II. EXTENSIÓN MIXTA RESIDENCIAL

Artículo 80.- Definición.

Constituye esta zona los espacios de suelo urbano correspondientes a la expansión del casco tradicional.

La configuración del crecimiento de los nuevos tejidos residenciales tendrá un carácter homogéneo en altura y sin embargo podrán coexistir tipos edificatorios variados, que den respuesta a la diferente demanda residencial que se dé en el municipio, por tanto los tipos edificatorios admisibles que se han planteado son: residencial unifamiliar aislada, agrupada o adosada y edificación residencial colectiva en manzana cerrada.

Artículo 81.- Alineaciones y retranqueos.

La línea de edificación exterior deberá ajustarse a la alineación oficial. En los casos de vivienda unifamiliar aislada o agrupada (pareada) será obligatorio efectuar un retranqueo frontal y al resto de linderos de 3 m. En el caso de viviendas unifamiliares adosadas, el retranqueo al vial y al fondo será de 3 m.

La alineación interior será libre, con un fondo máximo de 18 m a contar desde la alineación oficial exterior. Esta limitación del fondo edificable no será aplicable a edificación unifamiliar aislada o agrupada (pareada) ni a usos no residenciales permitidos.

Artículo 82.- Parcela mínima.

La parcela mínima será de 150 m<sup>2</sup>. Tolerándose parcelas menores con edificación residencial existente.

Artículo 83.- Frente mínimo de parcela.

El frente mínimo será de 7 m.

Artículo 84.- Fondo máximo edificable.

18 m.

Artículo 85.- Superficie máxima de ocupación.

80% entre alineaciones, considerando el fondo máximo edificable. En el caso de vivienda unifamiliar aislada o agrupada (pareada), será del 60% de la superficie total de la parcela.

Artículo 86.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y de 7,5 m de altura.

**Artículo 87.- Edificabilidad.**

La edificabilidad máxima permitida será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la totalidad de la parcela.

**Artículo 88.- Cuerpos Salientes y Terrazas.**

Los cuerpos volados cerrados sólo se permiten en calles de anchura mayor de 8 m y su vuelo respecto a fachadas será como máximo de 1/16 del ancho de la calle, con un límite de 1,00 m, y no ocuparán más del 30% de la longitud total de la fachada y deberán retirarse de las medianerías contiguas una vez la dimensión del vuelo y como mínimo 0,60 m.

Las terrazas y balcones tendrán las mismas limitaciones que las señaladas en el punto anterior.

Si se combinan las soluciones, el vuelo total no ocupará más de 50% de la longitud de fachada.

Sólo podrán construirse voladizos, de cualquier tipo, a una altura superior a 3,00 m sobre el nivel del acerado en todos sus puntos.

**Artículo 89.- Cubierta.**

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. La pendiente en las inclinadas, no superará el 40% contado a partir de la línea de la cara superior del forjado, la cubrición será con teja. La altura máxima de cumbrera será de 3m.

Se permitirá la cubierta plana y sobre ésta, se permitirán castilletes de escaleras y anexos, con las siguientes limitaciones:

- La edificación máxima será de 15 m<sup>2</sup>
- Retranqueo a línea de fachada, 3 m.

**Artículo 90.- Sótanos y semisótano.**

Se permite la construcción de sótanos siempre comprendidos dentro de la máxima ocupación permitida sobre la parcela. Todo semisótano cuya cara superior se eleva más de 1,30 m con cualquier rasante del terreno en contacto con la edificación, se hará computar como superficie a efectos de edificabilidad, excepto la rampa de acceso.

**Artículo 91.- Patios.**

Patios abiertos a fachada: Se permiten siempre que no supere 1/3 de la longitud de la fachada siendo la anchura mínima igual a la mitad de la altura de la edificación.

Patios cerrados o interiores: Para ventilación e iluminación de estancias, con una dimensión mínima de 1/3 de la altura de la edificación pudiendo inscribirse un círculo de 3 m de diámetro.

**Artículo 92.- Usos de la edificación.**

1.- Vivienda. Permitida en Categoría I y II.

2.- Industria. Permitida la Categoría I, II y III. Si es en planta sótano, sólo se permite el uso de almacén y aseos, y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.

3.- Comercio. Permitido en Categoría I y II. Se permite en planta sótano o semisótano, sólo cuando a ésta se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja y solamente como almacén y aseos.

4.- Oficinas. Permitidos las Categorías I y II. En sótano, sólo para almacenes, aseos y archivos.

5.- Equipamientos. Permitidos en todas sus formas.

6.- Transportes y almacenes. Permitidos en Categoría I y II.

7.- Servicios Urbanos. Permitidos en Categoría I y II.

8.- Espacios Libres y Zonas Verdes. Permitidos en todas sus categorías.

**SECCIÓN III. UNIFAMILIAR EXTENSIVA****Artículo 93.- Definición.**

Constituye esta zona los espacios de suelo urbano correspondientes a edificaciones unifamiliares en parcela de gran tamaño integrándose en la estructura urbana de la población, al suroeste del área consolidada con acceso desde la vía de conexión del casco y las dotaciones deportivas existentes. Sólo se permite vivienda unifamiliar aislada.

**Artículo 94.- Alineaciones y retranqueos**

Será obligatorio efectuar un retranqueo a todos los linderos y a la alineación oficial de 3 m.

La disposición de la edificación será libre dentro de la parcela, observando los retranqueos señalados.

**Artículo 95.- Parcela mínima.**

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>.

Artículo 96.- Frente mínimo.

El frente mínimo será de 20 m.

Artículo 97.- Superficie máxima de ocupación.

25% sobre la superficie total de la parcela.

Artículo 98.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y de 7,5 m de altura.

Artículo 99.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la totalidad de la parcela.

Artículo 100.- Cubierta.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas; La pendiente en las inclinadas, no superará el 40% contado a partir de la línea de la cara superior del forjado, la cubrición será con teja. La altura máxima de cumbre será de 3 m.

Se permitirá la cubierta plana y sobre ésta, se permitirán castilletes de escaleras y anexos, con las siguientes limitaciones:

- La edificación máxima será de 15 m<sup>2</sup>.
- Retranqueo a línea de fachada, 3 m.

Artículo 101.- Sótanos y semisótano.

Se permite la construcción de sótanos siempre comprendidos dentro de la máxima ocupación permitida sobre la parcela. Todo semisótano cuya cara superior se eleva más de 1.00 m con cualquier rasante del terreno en contacto con la edificación, se hará computar como superficie a efectos de edificabilidad, excepto la rampa de acceso.

Artículo 102.- Usos de la edificación.

- 1.- Vivienda. Permitida en Categoría I; prohibido el resto.
- 2.- Industria. Prohibido en todas sus categorías.
- 3.- Comercio. Prohibido en todas sus categorías.
- 4.- Oficinas. Permitido en la Categoría II. En sótano, sólo para almacenes, aseos.
- 5.- Equipamientos. Permitidos en todas sus formas.
- 6.- Transportes y almacenes. Permitidos en Categoría I anexa a vivienda, prohibido el resto.
- 7.- Servicios Urbanos. Permitidos en Categoría II.

8.- Espacios Libres y Zonas Verdes. Permitidos en todas sus categorías.

#### SECCIÓN IV. EQUIPAMIENTOS

Artículo 103.- Definición.

Constituye esta zona los espacios de suelo urbano correspondientes a dotaciones y equipamiento.

Artículo 104.- Alineaciones y retranqueos.

La disposición de la edificación será libre dentro de la parcela.

Artículo 105.- Parcela mínima.

La parcela mínima se fija en 100 m<sup>2</sup>, salvo en el uso deportivo en 1.000 m<sup>2</sup>.

Artículo 106.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 2 plantas y de 7,5 m. de altura.

Artículo 107.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la totalidad de la parcela; salvo en los casos consolidada con una edificabilidad mayor; considerada como máxima.

Artículo 108.- Cubierta.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. La pendiente en las inclinadas, no superará el 40% contado a partir de la línea de la cara superior del forjado, la cubrición será con teja.

Se permitirá la cubierta plana y sobre ésta, se permitirán castilletes de escaleras y anexos, con las siguientes limitaciones:

- La edificación máxima será de 15 m<sup>2</sup>.
- Retranqueo a línea de fachada, 3 m.

Artículo 109.- Sótanos y semisótano.

Se permite la construcción de sótanos siempre comprendidos dentro de la máxima ocupación permitida sobre la parcela. Todo semisótano cuya cara superior se eleva más de 1,30 m con cualquier rasante del terreno en contacto con la edificación, se hará computar como superficie a efectos de edificabilidad, excepto la rampa de acceso.

Artículo 110.- Usos de la edificación.

- 1.- Vivienda. Únicamente complementarias de la instalación.
- 2.- Industria. Prohibido en todas sus categorías.
- 3.- Comercio. Prohibido en todas sus categorías.

- 4.- Oficinas. Únicamente complementarias de la instalación.
- 5.- Equipamientos. Permitidos en todas sus formas.
- 6.- Transportes y almacenes. Permitidos en Categoría anexa a las instalaciones, prohibido el resto.
- 7.- Servicios Urbanos. Prohibido en todas sus categorías.
- 8.- Espacios Libres y Zonas Verdes. Permitidos en todas sus categorías.

#### SECCIÓN V. ZONAS VERDES

##### Artículo 111.- Definición.

Constituye esta zona los espacios de suelo urbano correspondientes a espacios libres de uso público o bien a parques y jardines, si bien se permitirá un tipo de edificación de equipamiento dotacional, con las limitaciones que a continuación se expresan.

##### Artículo 112.- Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 1 planta y de 7,5 m. de altura.

##### Artículo 113.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será de 0,40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

##### Artículo 114.- Usos.

- 1.- Vivienda. Prohibido en todas sus categorías.
- 2.- Industria. Prohibido en todas sus categorías.
- 3.- Comercio. Prohibido en todas sus categorías.
- 4.- Oficinas. Prohibido en todas sus categorías.
- 5.- Equipamientos. Permitidos en su categoría de hostelería, con una ocupación máxima del 5%.
- 6.- Transportes y almacenes. Prohibido en todas sus categorías.
- 7.- Servicios Urbanos. Prohibido en todas sus categorías.
- 8.- Espacios Libres y Zonas Verdes. Permitidos en todas sus categorías.

#### CAPÍTULO VI. NORMAS URBANÍSTICAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

##### SECCIÓN I.- CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO

##### Artículo 115.-

Los planes parciales respetarán las calificaciones zonales de suelo, la superficie y posición de los suelos destinados a sistemas de espacios libres, viarios y equipamiento que se fijen con carácter

vinculante en los planos; y las determinaciones zonales respecto a usos, edificabilidad y alturas máximas.

En la edificabilidad máxima permitida en cada zona incluida en cada sector de planeamiento computarán la destinada a cualquier tipo de uso, incluidas las dotaciones necesarias según el Anexo del Reglamento de Planeamiento, excepto si son de titularidad pública.

La edificación mínima prevista en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para equipamientos comercial y social se preverán sobre parcelas de suelo independientes y destinados exclusivamente a estos usos.

Se requerirá, junto con el Plan Parcial de desarrollo, Estudio de Impacto Ambiental Detallado.

#### SECCIÓN II. CONDICIONES DE LOS SECTORES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

##### Artículo 116.- S.A.U.R. I

1. Denominación: S.A.U. I Suelo Apto para Urbanizar. Unifamiliar Intensiva.

2. Definición: Nueva área de reserva residencial para el futuro crecimiento de la población, en el área este de la ciudad. Se refiere a la extensión residencial que ocupa una posición de transición el medio natural. El tipo edificatorio que se permite es el de unifamiliar aislada, agrupada o adosada.

3. Delimitación: Según plano de clasificación de suelo.

4. Superficie bruta de actuación: 57.835 m<sup>2</sup> = 5,7835 Has.

5. Condiciones particulares para redacción de Plan Parcial de Ordenación.

5.1. Densidad bruta: 17 viv/Ha

5.2. Edificabilidad bruta lucrativa: 0,36 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

5.3. Altura máxima de la edificación: dos plantas.

5.4. Número total de viviendas: 99 viv.

5.5. Coeficiente de homogeneización: 1

5.6. Aprovechamiento Tipo: 0,36 UA/m<sup>2</sup>

5.7. Cesiones: El Plan Parcial respetará el trazado viario y los espacios libres que se señalan en los planos de calificación del suelo.

— El resto de cesiones de sistema local de acuerdo con el vigente Anexo del Reglamento de Planeamiento.

— El porcentaje de cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento lucrativo del sector, se fija en el 10%, urbanizado.

6.- Área de ordenanza, uso global: Residencial Unifamiliar Intensiva definida con las anteriores.

Se permite el mismo Régimen de usos que los definidos para suelo urbano en el Área de Ordenanza Residencial Unifamiliar Extensiva, se prohíben los usos de comercio e industria.

Las características pormenorizadas se determinarán en el Plan Parcial.

7. Sistema de Actuación:

Preferente ..... Compensación

Alternativo ..... Cooperación

Artículo 117.- S.A.U. 2

1. Denominación: S.A.U. 2 Suelo Apto para Urbanizar Residencial Unifamiliar Extensiva.

2. Definición: Nueva área de reserva residencial para el futuro crecimiento sur, destinada a vivienda unifamiliar aislada en este medio territorial, como un gradiente de edificación desde el núcleo urbano hasta el medio físico de cierto valor agrícola-forestal.

3. Delimitación: Según plano de clasificación de suelo.

4. Superficie bruta de actuación: 49.348 m<sup>2</sup> = 4,9348 Has.

5. Condiciones particulares para redacción de Plan Parcial de Ordenación.

5.1. Densidad bruta: 9 viv/Ha

5.2. Edificabilidad bruta lucrativa: 0,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

5.3. Altura máxima de la edificación: 2 plantas

5.4. Número total de viviendas: 45 viv.

5.5. Coeficiente de homogeneización: 1

5.6. Aprovechamiento Tipo: 0,23 UA/m<sup>2</sup>

5.7. Cesiones: El Plan Parcial respetará el trazado viario y que se señalan en los planos de calificación del suelo.

— El resto de cesiones de sistema local de acuerdo con el vigente Anexo del Reglamento de Planeamiento.

— El porcentaje de cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento lucrativo del sector, se fija en el 10%, urbanizado.

6. Área de ordenanza, uso global: Residencial Unifamiliar Extensiva. con las siguientes condiciones globales:

Se permite el mismo Régimen de usos que los definidos para suelo urbano en el Área de Ordenanza Residencial Unifamiliar Extensiva, se prohíben los usos de comercio e industria.

Respetando las condiciones anteriormente señaladas, las características pormenorizadas se determinarán en el Plan Parcial.

7. Sistema de Actuación:

Preferente ..... Compensación

Alternativo ..... Cooperación

## CAPÍTULO VII. NORMAS URBANÍSTICAS EN SUELO NO URBANIZABLE

### SECCIÓN I: CONDICIONES GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 118.- Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable, los terrenos del territorio municipal no destinados a ser soporte de procesos de urbanización y desarrollo urbano sino a utilizaciones concordantes con su carácter rural.

Se incluye pues, aquellos terrenos, que por sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológico o por su función territorial han de ser objeto de protección para impedir la degradación o la pérdida de dichos valores así como aquellos terrenos que no resultan adecuados para el crecimiento urbano previsto.

Artículo 119.- Disposiciones Generales del suelo no urbanizable.

1.- Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en esta Norma Urbanística.

2.- Las únicas construcciones autorizables con carácter general serán aquellas destinadas a explotaciones agrícolas, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural por una parte, y por otra, la de edificios aislados destinados a vivienda familiar, siempre que éstas últimas no puedan dar lugar a la formación de núcleos de población según las definiciones dadas en la presente Norma a través de procedimiento especial.

3.- Los tipos de construcciones permitidos en Suelo No Urbanizable habrán de ser adecuadas a su condición y situación de aislados, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

Las características constructivas y acabados de las edificaciones deberán integrarse al paisaje, respetando los tipos y colores de las construcciones tradicionales y no admitiéndose paredes sin revocar y pintar a no ser que presenten acabados en piedra vista, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras. La cubierta será preferentemente inclinada y con terminación en teja cerámica, este carácter general puede variar, con carácter excepcional con alguna edificación singular que deberá ser justificada.

Los muros de contención de tierras o de aterrazamiento, serán de mampostería de piedra y tendrán una altura máxima de 1,5 m. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente.

4.- Se prohíben las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos que impliquen fraccionamiento de las fincas inscritas registralmente en el momento de la aprobación inicial de estas Normas siempre que puedan representar la formación de núcleos de población o urbanización de fincas rústicas.

5.- Se conservarán los actuales caminos rurales prohibiendo expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola, o los expresamente contemplados como vías pecuarias en los planes de la Consejería de Agricultura de la Junta de Extremadura. Los proyectos de nuevas pistas requerirán la declaración de utilidad pública y una memoria justificativa del trazado elegido frente a otras alternativas, que se acompañará de una evaluación del impacto ambiental y se someterá a un mes de información pública, siendo preceptivo el informe de la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo (CEMAUT) u Órgano Urbanístico Autónomo correspondiente.

6.- Los proyectos de captación de aguas deberán aportar una evaluación del impacto ambiental, en particular respecto a la hidrología de la propia zona donde se sitúe la captación y sobre los efectos de obras y escombros en el medio ambiente. Las canalizaciones habrán de enmascararse en el paisaje y serán preferentemente enterradas. Para la concesión administrativa será preceptivo un informe favorable de Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Urbanismo y Turismo (CEMAUT) u Órgano Urbanístico Autónomo correspondiente. Se fomentará la reutilización de aguas depuradas para el riego.

7.- En el conjunto del Suelo No Urbanizable se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario, excepto aquellos carteles de indicación de carreteras o localidades. Los existentes deberán ser retirados por los anunciantes en el plazo máximo de un año.

8.- Las actividades extractivas solamente podrán iniciarse, previa aprobación de un proyecto de adecuación paisajística de las áreas

afectadas, que contemple medidas de protección contra la erosión, eliminación de los cortes verticales y replantación con especies vegetales autóctonas, debiéndose fijar los plazos de explotación y adecuación, y depositarse la garantía económica que asegure la restitución paisajística.

Las nuevas extracciones vendrán condicionadas por el impacto paisajístico.

9.- Los vertidos se admitirán únicamente en los lugares que el Ayuntamiento señale para tal fin y nunca en zonas de especial protección o interés.

Artículo 120.- Usos Admitidos en suelo no urbanizable.

Se consideran usos propios del Suelo No Urbanizable todos aquellos que engloben actividades agropecuarias, al aire libre o bajo cubierto, así como los vinculados a la conservación de la naturaleza.

Se admiten además en el Suelo No Urbanizable, bajo determinadas condiciones y en zonas específicas, los siguientes usos:

1.- Los de vivienda rural aislada vinculada a los usos agropecuarios y de conservación de la naturaleza, así como viviendas familiares, siempre que no den lugar a la formación de núcleo de población, así como aquellas otras actividades de interés público y social que hayan de desarrollarse necesariamente en Suelo No Urbanizable.

2.- Los aprovechamientos acuíferos, vertido de residuos y actividades extractivas.

3.- La ejecución y mantenimiento de obras públicas, servicios urbanos y suministro de combustible.

Se consideran usos incompatibles los no contemplados en los apartados precedentes.

Artículo 121.- Parcelaciones y segregaciones en suelo no urbanizable.

Se estará a lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable a la que deberán ajustarse las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos.

Se prohíbe realizar parcelaciones urbanísticas, divisiones o segregaciones de terrenos que puedan dar lugar a la formación de núcleo de población así como el surgimiento de procesos de desarrollo urbano al margen del planeamiento.

A los efectos de la prohibición de efectuar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable se considerará que constituyen parcelación urbanística los siguientes supuestos:

1.- El fraccionamiento simultáneo o sucesivo del suelo en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos que por sus características físicas, su delimitación por viales de

nueva creación o la implantación de servicios comunes puede originarse núcleo de población y vulnerar las previsiones de planeamiento.

2.- Las segregaciones o divisiones de fincas, cuando éstas se inscriban en el título en los términos señalados en el apartado anterior o se aluda a servicios urbanísticos existentes o en proyecto.

Las parcelaciones, segregaciones o cualquier acto de división de finca o predios en suelo no urbanizable, requerirán licencia municipal.

Artículo 122.- Núcleo de población.

Las condiciones que se establecen para la no formación de núcleo de población son las siguientes:

— La parcela en que se ubique cualquier tipo de edificación tendrá una superficie y dimensiones mínimas variables según cada zona en que se divide el Suelo No Urbanizable.

— La distancia entre edificaciones será al menos de 50 m, aún cuando estén situados dentro de la misma parcela.

— No se permite que existan más de tres edificaciones destinadas a viviendas familiares, o vivienda rural vinculada a la explotación o instalaciones no agropecuarias, en cualquiera de los círculos de radio 250 m que se formarían haciendo centro en la que se pretende construir o en alguna de las edificaciones o instalaciones existentes mencionadas.

— La distancia mínima de cualquier edificación o instalación en Suelo No Urbanizable al límite del Suelo Urbano o Urbanizable será al menos 250 m.

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población y por tanto no será válida la división de una finca rústica:

1.- Cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo fijada por la Consejería de Agricultura estipulada en 8 Has.

2.- Cuando dé lugar a parcelas de extensión inferior a la mínima permitida en cada zona en que se divide el SNU.

3.- Cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso a más de tres parcelas edificables según las normas de cada zona.

Artículo 123.- Edificaciones agrícolas.

Únicamente se permitirán edificaciones que guarden relación funcional con la naturaleza, extensión y destino de la finca, que en ningún caso deben tener el carácter de explotaciones industriales.

Artículo 124.- Construcciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

Se corresponde con determinadas obras públicas ya existentes o que necesariamente han de ubicarse en Suelo No Urbanizable, tales como las infraestructuras de transporte, las obras hidráulicas o las líneas eléctrica en A.T. y M.T. así como las obras necesarias para el normal funcionamiento de las mismas y que en función de su propia naturaleza y finalidad deban ejecutarse en el Suelo No Urbanizable, no así el establecimiento de servicios que no tengan que ser con el carácter directo y funcional de las mismas.

Artículo 125.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social en suelo no urbanizable.

El requisito de utilidad pública o interés social deberá reunir una valoración acorde con las necesidades de estas construcciones, en coherencia con su carácter excepcional, así como la justificación de la necesidad de emplazamiento en el medio rural o su vinculación funcional y que en ningún caso suponga procesos de transformación urbanística desarrolladas al margen del planeamiento.

Artículo 126.- Edificios aislados destinados a vivienda familiar.

Se sujetará al mismo procedimiento especial previsto para las edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, siempre que por su construcción no pueda derivarse la posibilidad de formación de un núcleo de población, debiendo quedar garantizada, en todo caso, la condición aislada de la edificación. Se seguirá el procedimiento especial marcado en la legislación urbanística regulada actualmente en el Artículo 44-2 R.G.

Artículo 127.- Dominio público hidrológico y saneamiento de aguas residuales.

Deberán ser respetados los albeos y zonas de servidumbre de los cauces públicos afectados, procurando que los colectores se sitúen en sus márgenes.

Será de aplicación la vigente legislación de aguas. (Reglamento de Dominio Público Hidráulico. R.D. 849/1986, que desarrolla los títulos I, IV, VI y VII de la Ley 29/1985 de Aguas).

Zona de servidumbre de 5 m de anchura para uso público en riberas definidas en el precitado reglamento.

Zona de policía de 100 m de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen definidas en el precitado reglamento.



Estarán sometidos a licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo que realicen los particulares en el dominio público hidráulico, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deban solicitarse de la administración hidráulica competente.

Las previsiones de los Planes Hidráulicos contemplarán las previsiones urbanísticas de contenido ambiental, contenidas en esta Norma sin perjuicio del respeto a las mismas de los instrumentos de planeamiento municipal.

El vertido de aguas residuales de cualquier índole a la red de saneamiento municipal requerirá autorización municipal precedente, en todo caso, se deberá garantizar la salubridad pública y la protección de las instalaciones de saneamiento municipal.

El tratamiento de las aguas residuales urbanas, dispondrá de instalaciones de depuración adecuadas al objeto de una correcta protección del medio ambiente y de la salubridad pública.

Artículo 128.- Residuos sólidos.

En las operaciones de gestión de residuos (vertederos, instalaciones industriales de reciclaje y tratamiento, etc...) además de regirse por la legislación estatal, los depósitos y vertederos se clasifican como actividades molestas y habrán de someterse a licencia.

Se prohíbe expresamente cualquier instalación de residuos o vertederos que no sean los habilitados por el Excmo. Ayuntamiento salvo que existiera interés supra municipal u otro planeamiento superior.

Se prohíbe expresamente la quema de neumáticos y eliminación de residuos que generen agentes contaminantes del suelo o subsuelo.

Las nuevas instalaciones industriales de residuos se situarán en enclaves no declarados de Protección Especial, estando las instalaciones existentes en esta categoría de suelo en régimen de tolerancia de uso.

Artículo 129.- División en zonas del suelo no urbanizable.

Acorde con el resultado del estudio territorial, se divide el Suelo No Urbanizable en las siguientes zonas a efectos de su clasificación:

- SNU-LL Suelo No Urbanizable Llanos.
- SNU-D Suelo No Urbanizable Protección Especial Dehesa.

— SNU-R Suelo No Urbanizable Protección Especial Riberos.

— SNU-S Suelo No Urbanizable Protección Especial Sierra.

— SNU-PG Suelo No Urbanizable, Polígono Ganadero.

— SNU-PI Suelo No Urbanizable, Protección de Infraestructuras viarias.

## SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 130.- Suelo no urbanizable. Llanos.

Comprende aquellos terrenos no urbanizables que no gozan de valores agrícolas, paisajísticos o ecológicos que requieran una protección especial.

Condiciones de edificación

Con las limitaciones que a continuación se dictan, se permiten las siguientes edificaciones e instalaciones:

- Edificaciones agrícolas.
- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.
- Edificaciones destinadas a vivienda familiar.

Parcela mínima: 80.000 m<sup>2</sup> parcela vinculada a instalaciones de utilidad pública o interés social 10.000 m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 2 plantas y 7,5 m.

Edificabilidad máxima: edificaciones agrícolas 0,08 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> 350 m<sup>2</sup> en vivienda familiar. Instalaciones u.p. o i.s. 0,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Distancia a linderos: 10 m

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 8 has.

Artículo 131.- SNU-PG. Suelo no Urbanizable. Polígono Ganadero.

Comprende el área desarrollada, con el fin de concentrar los usos ganaderos que se expulsaban del suelo urbano por incompatibilidad en terrenos de propiedad municipal en una zona separada de la dehesa por carretera y que se encuentra sin vegetación.

Condiciones de Edificación

Únicamente la derivada de dichos usos agroganaderos y auxiliares.

Parcela mínima: 3.000 m<sup>2</sup>

Altura máxima: 1 planta, 7,5 m

Distancia a linderos: 3 m

Edificabilidad máxima: 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### Observaciones

Con anterioridad a dar licencia a las instalaciones, el Polígono deberá disponer de los correspondientes servicios de saneamiento y depuración de las aguas de vertido.

#### Artículo 132.- Suelos no urbanizables de protección especial.

Los suelos denominados de Protección Especial en la presente Norma, se refiere a la delimitación de los espacios objeto de Especial Protección en base a los valores naturales propios del territorio en cuestión, a los efectos de conservación a fin de que no puedan ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionar el valor específico que se quiere proteger, mediante los instrumentos de la presente planificación y sin menoscabo de la legislación especial sobre protección de la naturaleza u otras normativas sectoriales habilitadas para la determinación de medidas protectoras con la finalidad de protección del medio natural.

Se requiere la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental Detallado, previamente a las actuaciones.

#### Artículo 133.- Condiciones particulares del SNU-D. Suelo no urbanizable. Protección especial Dehesa.

Se entienden comprendidas en este singular ecosistema artificial de formas onduladas y presencia de arbolado formado por encinas y alcornoques de densidad variable, matorral y pastizales conformando la unidad productiva y de paisaje.

#### Condiciones de Edificación

Se permiten exclusivamente las edificaciones agrícolas con las limitaciones que a continuación se dictan:

Parcela mínima: 50 Ha

Distancia a linderos: 25 m

Edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Se prohíben las actividades y edificaciones que pudieran implicar la transformación de la zona y muy especialmente:

— Cualquier tipo de edificación no permitida expresamente en este artículo.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 50 Has.

#### Artículo 134.- Condiciones particulares del SNU-R. Suelo no Urbanizable. Protección especial Riberos.

Se corresponde con las áreas grafiadas en planos correspondientes a la zona de influencia del ÁREA DE PROTECCIÓN DEL TAJO INTERNACIONAL, como un ecosistema íntegro o poco degradado que por sus importantes valores ecológicos, le corresponde una normativa de protección total frente a cualquier intervención que pueda alterar su equilibrio.

En esta zona solamente se admiten aquellas obras o instalaciones de utilidad pública que por sus especiales características deben ubicarse en este suelo y que además cuentan con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cualquier actividad susceptible de provocar contaminación al Dominio Público requerirá la pertinente autorización del vertido, según lo establecido en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Se prohíbe cualquier tipo de parcelación o reparcelación.

#### Edificaciones agrícolas:

Parcela mínima: 50 Has

Distancia a linderos: 25 m

Edificabilidad máxima: 0,02 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Altura máxima: 7 m

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 50 has.

#### Artículo 135.- Condiciones particulares del SNU-S. Suelo no urbanizable. Protección especial Sierras.

Corresponde a las áreas ocupadas por alcornoques, encinas, olivos, madroños y repoblaciones de pinos y eucaliptos, así

como monte bajo y matorral de alto valor ecológico-forestal en la sierra.

Condiciones de Edificación

Dada la importancia ecológica y paisajística de la zona, se limita la utilización y edificación a los usos tradicionales que han posibilitado esta situación, quedando prohibido cualquier obra que apartara al suelo de su destino agrario y ganadero.

Se permiten exclusivamente las edificaciones agrícolas con las limitaciones que a continuación se dictan:

Parcela mínima: 50 Ha

Distancia a linderos: 25 m

Edificabilidad máxima: 0,02 m³/m²

Altura máxima: 7 m

Se prohíben las actividades y edificaciones que pudieran implicar la transformación de la zona y muy especialmente:

— El vertido o acumulación de cualquier tipo de material sólido o líquido a excepción del agua.

— Cualquier tipo de edificación no permitida expresamente en este artículo.

Se prohíben las parcelaciones y reparcelaciones cuyo resultado sea la formación de alguna parcela inferior a la establecida en la legislación agraria o en otra aplicable, debiendo ser en cualquier caso superior a 50 has.

Artículo 136.- Condiciones particulares del SNU-PI. Suelo no urbanizable. Protección de Infraestructuras Viarias.

Corresponde a los terrenos afectados por la red de carreteras autonómicas y de diputación que requiere la aplicación de su normativa sectorial específica.

Será de aplicación lo estipulado en la Ley de carreteras de Extremadura 7/1995 de 27 de abril.

ANEXO. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO:

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 1

1. Superficie bruta: 2.278 m²

2. Superficie Lucrativa: 1.563 m²

3. Área de Ordenanza: TRADICIONAL

4. Cesiones:

4.1 Zonas Verdes: 715 m²

5. Sistema de Actuación:

Preferente ..... Compensación

Alternativo ..... Cooperación

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 2

1. Superficie bruta: 23.931 m²

2. Superficie Lucrativa: 20.711 m²

3. Área de Ordenanza: UNIFAMILIAR EXTENSIVA

4 Cesiones:

4.1. Viario: 3.220 m²

5. Sistema de Actuación:

Preferente ..... Compensación

Alternativo ..... Cooperación

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3

1. Superficie bruta: 13.243 m²

2. Superficie Lucrativa: 7.804 m²

3. Área de Ordenanza: TRADICIONAL Y EXTENSIÓN MIXTA

4. Cesiones:

4.1. Zonas Verdes: 2.182 m²

4.2. Viario: 3.257 m²

5. Sistema de Actuación:

Preferente ..... Compensación

Alternativo ..... Cooperación

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 4

1. Superficie bruta: 35.040 m²

2. Superficie Lucrativa: 17.881 m²

3. Área de Ordenanza: EXTENSIÓN MIXTA

4. Cesiones:

4.1. Zonas Verdes: 4.699 m²

4.2. Viario: 7.153 m²

Zonas Verdes Conseguidas: 1.713 m²

Viario conseguido: 3.594 m²

5. Sistema de Actuación:

Preferente ..... Compensación

Alternativo ..... Cooperación

# NORMAS PARA LA SUSCRIPCIÓN AL DIARIO OFICIAL DE EXTREMADURA DURANTE EL EJERCICIO 2003

## I. CONTENIDO.

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

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

## 2. FORMA.

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

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

## 3. PERÍODOS DE SUSCRIPCIÓN.

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

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

## 4. PRECIOS.

4.1. El precio de la suscripción para el año 2003, es de 93,79 euros. Si la suscripción se formaliza una vez iniciado el año, su importe será el que resulte de multiplicar el número de meses que resten para terminar el año natural por 7,82 euros.

4.2. El precio de un ejemplar suelto ordinario o extraordinario es de 1,10 euros.

4.3. El precio de un ejemplar de suplemento especial (Suplemento E) es de 3,77 euros si tiene menos de 60 páginas y 9,38 euros si tiene 60 o más páginas.

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

## 5. FORMA DE PAGO.

5.1. El pago de las suscripciones se hará por adelantado. Los abonos se efectuarán en impreso normalizado MODELO 50 (Decreto 42/1990, de 29 de mayo, D.O.E. núm. 44 de 5 de junio de 1990), en cualquiera de las Entidades colaboradoras (Bancos: Atlántico, BBVA, BSCH, Banesto, Popular, Extremadura, Pueyo y Bankinter. Cajas: Caja de Extremadura, Caja de Ahorros de Badajoz, Caja Duero, La Caixa, Caja de Ahorros de Madrid, Caja Rural de Extremadura, Caja Rural de Almendralejo, Caja Sur, Caja de Ahorros El Monte y Caixa Catalunya), debiendo enviar del MODELO 50 el ejemplar I (blanco) al Negociado de Publicaciones.

5.2. No se acepta ningún otro tipo de pago.

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

## 6. RENOVACIÓN DE SUSCRIPCIONES.

Las renovaciones para el ejercicio 2003 completo de acuerdo con las tasas y forma de pago expresadas en los números anteriores, serán admitidas por el Negociado de Publicaciones hasta el 31 de enero de 2003. Transcurrido dicho plazo sin que el pago hubiera sido realizado, se procederá a dar de baja al suscriptor, quedando interrumpidos los envíos.



Diario Oficial de  
**EXTREMADURA**

Depósito Legal: BA-100/83

JUNTA DE EXTREMADURA  
Consejería de Presidencia

Secretaría General

Paseo de Roma, s/n. 06800 - MÉRIDA  
Teléfono: 924 00 50 12. Telefax: 924 00 50 56



**Precio ejemplar: 3,77 euros**